

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (HZ_WABO-22-44495), zijn er negen reacties ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen (cursief) voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Elders geen derde bouwlaag

Meerdere reclamanten geven aan dat elders geen derde bouwlaag is toegestaan. Nu afwijkend hoge bebouwing vergunnen is ongelijk behandelen.

Eén van de reclamanten geeft aan dat ze in 2007, samen met andere bewoners van de Hyacintstraat, een vergunning heeft aangevraagd voor een extra verdieping. Deze werd afgewezen omdat dit in strijd zou zijn met artikel 50 lid 1 en omdat een derde laag ongunstige gevolgen heeft voor licht en luchttoetreding in het binnenterrein. Het zou niet eerlijk zijn als hier wel een derde woonlaag wordt vergund.

Het plan is in strijd met de bestemmingsplannen vanwege de hoogte. Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het realiseren van een eerste en tweede verdieping wat betreft de Hyacintstraat. Dat blijkt uit een passage uit een omgevingsvergunning van 6 december 2021 met kenmerk HZ_WABO-21-33622. Deze vergunning was verleend voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een dakopbouw (derde bouwlaag) op het perceel Korenbloemstraat 9. Eén van de reclamanten heeft inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) op een tekening aangegeven waar een opbouw mocht komen en wat niet bebouwd mocht worden. Dit vormt volgens reclamant een schril contrast met de geplande bebouwing voor het direct daaraan grenzende perceel.

Daarnaast blijkt uit stukken uit 2014 en 2015, verkregen via een Woo-verzoek, dat op het nu te bebouwen perceel aan de Hyacintstraat maar twee bouwlagen mogen komen.

Vergunningsaanvragen uit 2006 en 2007 voor een derde bouwlaag zijn geweigerd met als argument "ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein". Als het voorstel voor een derde bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien, is niet in te zien waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een derde bouwlaag wel als gewenst wordt gezien om de eerder genoemde reden en omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

Twee aanvragen voor het bouwen van een derde bouwlaag aan de Hyacintstraat zijn in 2007 (Hyacintstraat 23, kenmerk: BV2076896) en 2008 (Hyacintstraat 19, kenmerk: BV2081800) afgewezen. Twee vergunningen uit 2016 en 2018 inzake dakterrassen zijn van belang. Volgens deze besluiten moeten dakterrassen respectievelijk 2 en 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd zijn en mogen ze zonder toestemming van de burens niet binnen 2 meter van de erfgrs komen. Als deze regels al voor dakterrassen gelden en gehandhaafd worden, moet dat ook bij complete bouwlagen het geval zijn.

Reclamant geeft aan dat hij waarschijnlijk zelf ook geen derde laag mag bouwen. Dat blijkt uit een e-mail uit 2021 naar een andere bewoner van de Hyacintstraat. Er werd gevreesd voor precedentwerking. Dat een aanvraag voor een derde bouwlaag afgewezen zou worden, wordt ook onderkend in een e-mail uit 2021, die met reclamant gedeeld is. In de e-mail worden stedenbouwkundige aspecten beschreven. In een interne e-mail uit 2022, verkregen via een Woo-procedure, erkent de gemeente dat het vergunnen van 3 bouwlagen wringt.

Een andere reclamant geeft aan dat een uitzondering maken voor een opbouw de kans op een volgende uitzondering in de toekomst verhoogt.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreffende bouwblok, omgeven door de Amsterdamsestraatweg, Korenbloemstraat, Hyacintstraat en Anemoonstraat, heeft een bijzondere opzet. Het grootste deel van het blok heeft een ondiepe maat van het binnenterrein (circa 16 meter). Door deze ondiepe maat, en door de oriëntatie van het blok (noordwest – zuidoost), hebben ophogingen/ dakopbouwen op de woningen aan de Hyacintstraat directe negatieve gevolgen voor de bezonning van de percelen aan de Amsterdamsestraatweg. Daarom zijn dakopbouwen voor de woningen aan de Hyacintstraat niet toegestaan.

Een klein deel van het blok is het terrein van de watertoren. Hier liggen geen percelen op korte afstand tegenover elkaar en is dus geen sprake van negatieve bezonningseffecten.

Door deze verschillen in opzet zijn beide gedeeltes niet vergelijkbaar.

Tot slot geldt voor de woningen aan de Korenbloemstraat dat er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor dakopbouwen is opgenomen in het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de woningen aan de Hyacintstraat. Dit is de reden dat hier eerder al dakopbouwen zijn vergund.

2. Elders geen rechte gevels maar schuine daken

Instemming met de huidige bouwplannen zou volgens reclamanten in strijd zijn met het rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel, omdat als er elders in de directe omgeving een derde laag gebouwd mag worden, die bouwlaag altijd schuine daken moet hebben. In de Korenbloemstraat en elders in de buurt worden de laatste tijd vaker vergunningen verleend voor een 3^e bouwlaag. Die hebben altijd een schuin dak.

Dat het dak schuin moest zijn, blijkt uit de vergunningen inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) en Korenbloemstraat 7 (HZ_WABO-23-35308).

Gemeentelijke beantwoording

Zoals hierboven aangegeven is de situatie wezenlijk verschillend. Daarom is er ook anders omgegaan met de vormgeving van de gevels.

3. Te dichtbij

Eén van de reclamanten ^{5.1.2e} merkt op dat de bebouwing van twee meter hoog ruim binnen de 2 meter van de erfafscheiding is gepland. In de achterhoek van de tuin komt de hoge bebouwing direct tegen zijn perceel aan.

Gemeentelijke beantwoording

Het is correct dat de bebouwing op minder dan 2 meter van de erfgrens staat. In de planontwikkeling is hierover gesproken en is op twee manieren rekening gehouden met het belang van de reclamant ten opzichte van de eerste voorstellen: de afstand tot de perceelgrens is vergroot en de bebouwing is verlaagd (de bouwhoogte is ten opzichte van het maaiveld afgenomen).

De gemeente acht deze situatie acceptabel, mede omdat een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk mogelijk is dat dicht bij de erfgrens gebouwd zou kunnen worden en hoger zou mogen zijn.

In de achterhoek van de tuin is het gedeelte van de bebouwing dat aan de tuin grenst zeer klein.

Deze bebouwing heeft daarom naar de mening van de gemeente een geringe ruimtelijke impact op de tuin.

Indien reclamant bedoelt dat in strijd wordt gehandeld met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald is dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, merken wij hierover het volgende op. In de bouwtekening van de eerste verdieping (waar het dakterras zich bevindt), is het volgende opgenomen: "afscheiding/privacy d.m.v. groen. Buffer 2 m terugliggend van erfgrens". Nu het dakterras op 2 meter afstand gelegen is van de erfgrens, is reeds hierom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens is de toegangsroute op de 2^e verdieping ook op 2 meter afstand van de erfgrens gelegen.

4. Licht

Hoogbouw vermindert volgens reclamanten de zonsinval in de tuinen van omwonenden. Dit vermindert leefplezier maar ook woningwaarde.

Gemeentelijke beantwoording

In de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is over bezonning het volgende aangegeven:

"(...) Het bouwblok heeft een gelijke oriëntatie als de Amsterdamsestraatweg: noordwest – zuidoost. Dit betekent dat de bebouwing aan de Hyacintstraat vooral in de namiddag schaduw werpt op het binnenterrein en op de achtergevels van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwe

drielaagse bebouwing zal in de namiddag vooral op het eigen perceel schaduw werpen en in mindere mate op de aangrenzende percelen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie.(...)”

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de langste dag én op 21 september/ 21 maart nagenoeg geen verschil in schaduwval is tussen het bouwplan en de bestaande situatie. Daarmee worden de gevolgen van het bouwplan acceptabel geacht.

5. Uitstraling

Hoogbouw is volgens reclamanten niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan bevat aan de zijde van de Hyacintstraat een derde bouwlaag, die deels iets terug ligt. In de buurt komt de derde bouwlaag op meerdere plaatsen voor. In dit geval is de derde bouwlaag passend, gezien het ensemble met de watertoren en omdat er beperkte en daarmee acceptabele nadelige effecten voor de omgeving door ontstaan. De gemeente hanteert voor dit plan, net als voor de overige drie-laagse bebouwing, niet het begrip “hoogbouw” vanwege de geringe hoogte en het geringe verschil in hoogte met de overige bebouwing.

6. Dakterrassen

De dakterrassen zijn volgens reclamanten te diep en te groot. De terrassen zijn in strijd met regelgeving, beleid en eerdere beslissingen. Het terras op de eerste verdieping is te diep omdat het loopt van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg tot aan de Hyacintstraat. De terrassen op de tweede verdieping zijn te diep omdat ze tot aan de gevellijn komen. Dat gaat ten koste van de privacy en rust.

De dakterrassen zijn voor een groot deel voor gezamenlijk gebruik bestemd, waardoor reclamanten verwachten dat ze als een ontmoetings- en verzamelplek voor grote groepen mensen zullen gaan fungeren. Dit zorgt voor drukte en overlast voor de omwonenden, temeer nu veel nabijgelegen woningen ongeveer 100 jaar oud zijn en dus niet met moderne geluidsisolatie gebouwd zijn.

De dakterrassen voldoen volgens reclamanten niet aan het dakterrassenbeleid. Uit de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 blijkt dat het dakterrassenbeleid wordt toegepast. Het gedeelte dieper dan 3 meter moest worden afgebroken. In de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-16-11233 vermeldt het college dat een dakterras volgens het dakterrassenbeleid minimaal 2 respectievelijk 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd moet zijn. Uit de vergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 en de bevestiging van de intrekking van een daaraan voorafgaande aanvraag van 21 november 2017 blijkt dat het illegaal gebouwde dakterras verkleind moest worden. Reclamanten zijn van mening dat de nu voorliggende plannen niet voldoen aan de afstandseisen. Gemeentelijke instemming van de bouwplannen zou in strijd met het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Voor dakterrassen als uitbreiding op bestaande woningen hanteert de gemeente inderdaad vaste uitgangspunten om de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en vanaf andere percelen te beperken. In dit plan zijn de dakterrassen als integraal onderdeel van de ontwikkeling ontworpen en onder andere vanwege het afwijkende woonconcept, anders vormgegeven dan bij bestaande woningen het geval zou zijn geweest. De dakterrassen in het plan zijn, waar ze aan de zijde van de perceelgrenzen liggen, teruggelegd. Dit betekent dat de dakterrassen op enige afstand van de perceelsgrens komen te liggen. De dakterrassen grenzen niet aan de openbare ruimte. Omdat de woningen geen individuele buitenruimte hebben, is voor de collectieve buitenruimten met afwijkende maatvoering gewerkt. De omvang van de terrassen is passend. Ruimtelijk zijn de dakterrassen zorgvuldig en goed ingepast. Voor wat betreft de vrees voor (geluids)overlast verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder het kopje “geluidsoverlast”.

7. Te vol en te druk

Door dit project wordt de directe woonomgeving te vol en te druk volgens één van de reclamanten. Dit gaat ten koste van de privacy, rust en de ruimtelijkheid in de tuin, aan de achterkant en voorkant van het huis. Reclamant geeft aan dat dit ook door de gemeente wordt erkend. Dit blijkt uit een document verkregen via een Woo-verzoek. Als aangesloten zou worden bij de huidige bebouwing, zouden er 3 eengezinswoningen met achtertuinen komen. De bouwplannen voorzien echter in 14 nieuwe wooneenheden. Hierdoor komen er veel meer mensen te wonen in de directe woonomgeving en wordt het veel drukker.

Hoewel de eisen mogelijk niet direct van toepassing zijn, zijn de bouwplannen volgens reclamant in strijd met de gemeentelijke kwaliteits- en leefbaarheidseisen die van toepassing zijn op woningvorming/splitsing van woningen. Nieuw ontstane woningen moeten een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben. Slechts één van de woningen voldoet aan dit oppervlaktevereiste.

Reclamant is van mening dat de eerste bouwlaag veel te groot en diep is. Het bouwblok wordt daardoor veel te vol. De ruimte op het maaiveld is erg klein. Er blijft nauwelijks tuin over. Andere woningen aan de Hyacintstraat mogen niet met een vergelijkbare omvang en diepte worden uitgebouwd aan de achterkant. Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 50% van het aangegeven bouwvlak tot een diepte van maximaal 3 meter uitgebouwd worden. Voor de aangrenzende percelen aan de Korenbloemstraat gelden vergelijkbare eisen, maar bedraagt het percentage 75%. Reclamant haalt een uitspraak indicatieaanvraag van 22 december 2022 voor de Korenbloemstraat 7 aan, waaruit blijkt dat dit beleid ook daadwerkelijk wordt toegepast. Instemming met de bouwplannen zou in strijd met de rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel zijn.

Doordat er midden in het bouwblok een losstaande studio als tweede bouwlaag bijkomt, wordt het bouwblok extra druk en vol. Bovendien gaat dit ten koste van het uitzicht en ruimtelijkheid. Het bouwblok wordt bovendien drukker en voller doordat er niet in lijn met de huidige gevellijnen wordt gebouwd. De tweede bouwlaag aan de Hyacintstraat wordt namelijk trapsgewijs steeds dieper en komt uitzonderlijk ver naar achter. Ook de tweede bouwlaag aan de Amsterdamsestraatweg is dieper dan de gevellijn.

Een van de reclamanten verzoekt het aantal appartementen te verminderen, nu er teveel appartementen zijn in verhouding tot de leefbare ruimte buiten en de beoogde parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Voor de motivering daarvan, verwijzen wij naar het kopje "overwegingen". Ook verwijzen wij naar het antwoord onder 14. Zoals ook onder 1 is opgemerkt, zijn percelen aan de Korenbloemstraat niet vergelijkbaar met het betreffende perceel.

8. Privacy

Het wooncomplex wordt naast de Korenbloemstraat gebouwd, waar een aantal reclamanten woonachtig is. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht hun huis en tuin kunnen binnenkijken.

Gemeentelijke beantwoording

In het plan is goed rekening gehouden met het zoveel mogelijk verminderen van inkijk. Zo zijn de terrassen terugliggend en met groen omzoomd.

9. Overlast

Nu al is er volgens reclamanten overlast van reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras aan de Anemoonstraat. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert

in veel (geluids)overlast op de dakterrassen, achterlaten van zwerfvuil en –fietsen en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd omdat bewoners zich niet verantwoordelijk voelen. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen. Gezien de hoge huren zijn de appartementen uitsluitend betaalbaar voor stellen. Zo neemt de drukte enorm toe.

Gemeentelijke beantwoording

Zie het antwoord onder 10.

10. Geluidsoverlast

Het vierkantje Amsterdamsestraatweg–Anemoonstraat–Hyacintstraat en Korenbloemweg is dichtbebouwd. Als mensen 's zomers in hun tuin zitten of op het dakterras horen alle huizen dat aan het eerdergenoemde vierkant. Het geluid heeft een echoënd effect. Met de komst van 14 woningen zal de geluidshinder nog erger worden. Eén van reclamanten stelt voor balkons of dakterrassen te verbieden op een tweede of derde bouwlaag.

Gemeentelijke beantwoording

Wij begrijpen de vrees van reclamant voor geluidsoverlast. Reclamanten wonen evenwel in een stedelijke omgeving en enige overlast is daaraan inherent. In de uitspraak van 2 februari 2024¹ geeft de rechtbank in dit verband het volgende aan:

“(…) Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder inherent is en dat een persoon in een dergelijke omgeving enige hinder heeft te dulden. Zie in dit verband onder meer de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2799. In een dichtbebouwde stedelijke omgeving hebben burens enig geluid van elkaar te dulden. Bovendien moet in een dergelijke omgeving rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving, waarbij hoort dat de woonomgeving intensiever zal worden benut.(…)”

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt.

11. Participatie en communicatie

Een aantal reclamanten merkt op dat burens al eerder bezwaar hebben gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Reclamanten vinden dat er te weinig gedaan is met deze bezwaren. Reclamanten roepen op om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten.

Een aantal andere reclamanten merkt op dat direct omwonenden niet zijn geïnformeerd over de veranderde bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording (“2^e fase”) de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later al zou plaatsvinden. De bijeenkomst was niet laagdrempelig, omdat het ging om een brief zonder afzender voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moest aanmelden.

De website www.watertoren.nu is erg misleidend. Hierop staat vermeld dat er 3 eengezinswoningen komen. Eén van de reclamanten heeft via buurtbewoners vernomen dat de aanvraag gewijzigd is. Deze plannen staan niet aangeplakt op of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich alleen van plannen op de hoogte stellen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken.

Gemeentelijke beantwoording

Op 16 juni 2021 heeft er een informatieavond plaats gevonden voor omwonenden en belanghebbenden. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend. Uit deze avond waren er enkele zorgpunten naar voren gekomen op het gebied van de bouwhoogte,

parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen
- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Ook in de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 wordt beschreven op wat voor manier aanvrager invulling heeft gegeven aan participatie. Hier staat het volgende beschreven.

"(...) In het kader maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn omwonenden en belanghebbenden rondom het plangebied door middel een informatieavond op de hoogte gesteld van het project. Deze informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 juni 2021 en was vanwege Corona digitaal. Enkele omwonenden die door omstandigheden de bijeenkomst niet konden bijwonen zijn 1-op-1 geïnformeerd, waar gewenst met persoonlijke toelichting door initiatiefnemer. Er zijn overwegend positieve reacties op het planvoorstel gekomen maar ook aandachtspunten. Enkele zorgpunten hadden betrekking op de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Alle zorgpunten van omwonenden zijn door initiatiefnemer met de gemeente / stedenbouw besproken op 24 augustus 2021. Met een van de omwonenden heeft een 1-op-1 gesprek plaatsgevonden op 28 september 2021 op het Stadskantoor Utrecht in bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Omwonende enerzijds en stedenbouwkundige / architect en initiatiefnemer anderzijds verschillen van mening over het realiseren van 2e verdieping. (lees: ruimtelijke inpassing) Om tegemoet te komen aan bezwaren zijn diverse planaanpassingen doorgevoerd: – Het verdiepen van de stallingsgarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren – Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt – Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht – Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen – Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid) – Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht. – Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht / licht. Initiatiefnemer heeft zorgvuldig het dialoog met omwonenden gevoerd. Om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen is het realiseren van een 2e verdieping een vereiste. Initiatiefnemer wordt hierbij gesteund door de gemeente in de vorm van de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke relevantie om tot een aantal nieuwe wooneenheden te komen. Bezwaren met betrekking tot geluidsoverlast tijdens de bouw zal om een zorgvuldige dialoog vragen tussen aannemer en omwonenden. Er zullen geen hak,- en breekwerkzaamheden plaatsvinden (bij de restauratie van de watertoren in de eerste planfase heeft dit veel overlast veroorzaakt bij thuiswerkende mensen). De zorg voor (blijvend) groen van de dakterrassen zal worden geborgd met een geïntegreerd bewateringssysteem en een collectief onderhoudscontract voor het beheer van vaste beplanting en heesters.(...)"

De informatieavond vond destijds digitaal plaats in verband met corona. Een digitale vergadering kan niet plaatsvinden zonder voorafgaande aanmelding. Daarnaast herkennen wij niet het beeld dat participatie beperkt is geweest tot deze informatieavond.

De website www.watertoren.nu waar naar wordt verwezen is momenteel niet beschikbaar. Deze website is niet van de gemeente. De gemeente maakt aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend via haar eigen kanaal:

www.officielebekendmakingen.nl. Via de website www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt kunnen reclamanten nagaan welke bekendmakingen van de overheid hebben plaatsgevonden in hun buurt. Het is niet noodzakelijk dat omwonenden hier zelf op zoeken: inwoners kunnen zich abonneren op een berichtenservice waardoor ze automatisch op de hoogte worden gesteld van aanvragen binnen een zelf gekozen straal van hun (woon)adres.

Concluderend, naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd en hebben de zorgen van omwonenden geleid tot concrete aanpassingen in de plannen. Daar de aangepaste plannen zijn beoordeeld en er is besloten tot het verlenen van de vergunning voor het aangepaste plan, zou de gevraagde informatieavond in dit stadium geen ruimte meer bieden voor verdere aanpassingen. We hebben de aanvrager er daarom op gewezen dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

12. Groen

Er is gekozen voor ongeveer zes parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor de nieuwe bewoners. Volgens reclamanten nemen de parkeerplaatsen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor het aantal appartementen. Reclamanten stellen voor om op de begane grond meer ruimte te creëren voor groen en tuin.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 5.1 van het bestemmingsplan "CHW bestemmingsplan Algemene regels Utrecht" is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen. Artikel 5.1 lid 1 bepaalt dat een vergunning voor het bouwen alleen verleend wordt, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Artikel 5.1 lid 3 bepaalt dat burgemeester en wethouders aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, vaststellen of aan de regel onder 1 wordt voldaan. De bedoelde beleidsregels zijn de "Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht" (hierna: beleidsregels). Er moeten derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, berekend aan de hand van de beleidsregels.

13. Parkeerdruk

Reclamanten maken zich zorgen over een toenemende parkeerdruk in de straat.

Momenteel is de parkeerdruk al erg hoog doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Op dit moment staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Als hier nog eens 14 woningen bijkomen met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de parkeergarage voor 6 auto's passen.

Andere reclamanten merken op dat de geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto voldoende zijn voor de bewoners in de watertoren. De bewoners van de 14 woningen zijn voor het parkeren aangewezen op de wijk. Daar komt bij dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken een aantal openbare parkeerplekken moeten verdwijnen.

Nog een andere reclamant merkt op dat het ontwerpbesluit in strijd is met het parkeerbeleid. Het plan voorziet wel in 6 parkeerplaatsen, maar de norm is 6,48. Het is onlogisch om dit naar beneden af te ronden. Daarbij worden er niet 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de vergunning voor de watertoren zelf zijn al 2 parkeerplekken voor de huidige 4 woningen gecreëerd. Ook zal er een nieuwe inrit moeten komen, wat ook ten koste van minimaal 1 parkeerplaats op straat gaat. Er komen dus maar 3 parkeerplaatsen bij. Ook is het de vraag in hoeverre de parkeerplaatsen aan de nieuwe woningen worden gebonden. De eigenaar is volgens reclamant een autoliefhebber. Het is niet onaannemelijk dat hij zelf meerdere plaatsen zal gaan gebruiken. Om aan de parkeernormen te voldoen, zouden de nieuwe parkeerplaatsen rechtens afdwingbaar aan de nieuwe woningen verbonden moeten worden. Een andere reclamant meldt dat bij de vermelding van de parkeernorm van 6 auto's, geen rekening is gehouden met dat de garage ook parkeergelegenheid is van de watertoren, met een parkeernorm van 2. Er zouden dus $5,49 + 2 =$ afgerond 8 parkeerplaatsen moeten komen. De plaatsen zouden

gereserveerd moeten worden voor de bewoners van de nieuwbouw. Zonder toewijzing zouden de bewoners van de watertoren – in het bezit van talloze autobedrijven – deze plekken gaan gebruiken en bewoners zouden nog steeds op straat moeten parkeren. Dit zou problematisch zijn, omdat na de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt, de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief is toegenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij kunnen ons de zorgen voor wat betreft de toenemende parkeerdruk in de straten van de reclamanten goed begrijpen. We willen dan ook betaald parkeren gaan invoeren in de buurt. Betaald parkeren vermindert parkeeroverlast en moedigt duurzame andere keuzes voor de auto aan. De straten achter de watertoren vallen onder Blok 1 van de stadsbrede invoering betaald parkeren. (www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/aanpak-invoeren-betaald-parkeren-in-de-hele-stad)

Voor wat betreft de ontwikkeling: De toekomstige bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning. De parkeeroplossing wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er is dus geen toename van de parkeerdruk in de omgeving te verwachten. Het is aan de ontwikkelaar om de bewoners middels een mobiliteitsbeheersplan juist te informeren over de beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerberekening is volgens ons parkeernormenbeleid juist berekend. Aanvrager komt op een parkeervraag van 5,49. Dit is inclusief 1,5 parkeerplaats voor de watertoren zelf. Bij het bepalen van de parkeereis ronden we rekenkundig af aan het eind van de berekening (dus niet per tussenstap) op hele getallen. Dit betekent dat we tot en met 0.49 naar beneden afronden, en vanaf 0.5 naar boven.

14. Belangenafweging

Eén van de reclamanten merkt op dat het bouwplan voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat enorme consequenties heeft. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding verslechteren. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Daarom zou geen vergunning verleend moeten worden. Er zou naar het oorspronkelijke plan teruggekeerd moeten worden. De procedures zouden opnieuw en zorgvuldig doorlopen moeten worden.

Een andere reclamant geeft aan dat andere belangen niet opwegen tegen de belangen van omwonenden. De financiële belangen en een algemene behoefte aan woningen leveren geen rechtvaardiging op van de plannen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat een 2^e bouwlaag een vereiste is om tot een economische uitvoerbaarheid te komen. Reclamant vindt dit onzin en het is ook niet onderbouwd. De woningnood bestond al toen de bestemmingsplannen werden vastgesteld. Bovendien is de bouw van 25.000 woningen in de polder Rijnenburg na jaren blokkeren nog 13 jaar uitgesteld.

Het gaat veelvuldig over de watertoren en de Amsterdamsestraatweg, zelden over de Hyacintstraat. Dat blijkt uit de omschrijving van de aanvraag en de omschrijving van de stedenbouwkundige aspecten. Bij de besluitvorming moeten alle belangen en perspectieven meegewogen worden, ook die van de bewoners van de Hyacintstraat. In het startdocument uit 2015 wordt deze andere oriëntatie expliciet als uitgangspunt en vereiste geformuleerd. Er is geen reden om aan te nemen dat dat in 2022 anders zou zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente moet bij projecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek doen en een afweging van belangen maken, omdat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is een planologisch afwijkingsbesluit vereist waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de belangen van omwonenden dienen te worden betrokken. Wij zijn ons bewust van de eerder genoemde belangen van omwonenden zoals woongenot, lichttoetreding, privacy en zo min mogelijk geluidsoverlast. Hier tegenover staat het enorme woningtekort en het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen. Aan dit algemene belang kennen wij een hoog gewicht toe. Het bouwplan is aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Voor de gedane aanpassingen, verwijzen wij naar de tekst onder het kopje “overwegingen” en het onderkopje “maatschappelijke uitvoerbaarheid”. Zoals hierboven is betoogd, is het bouwplan ruimtelijk goed

ingepast. Daarmee zijn de belangen van de omwonenden ruimtelijk voldoende meegewogen en besluiten wij om het algemene belang hier zwaarder te laten wegen.

15. Noodzakelijkheid en subsidiariteit

Het noodzakelijkheids-/subsidiariteitsvereiste brengt volgens één van de reclamanten mee dat minder ingrijpende alternatieven expliciet bij de beoordeling en motivering van een besluit betrokken worden. Daaronder valt in ieder geval de optie om elders sneller en meer woningbouw toe te staan zonder daar op vergelijkbare wijze en schaal omwonenden te benadelen. Als de gemeente bebouwing van een grote lege polder (Rijnenburg) vertraagt en beperkt, moet goed uitgelegd worden waarom de percelen van omwonenden volgepropt mogen worden. Ook moet de optie om minder, minder hoge en minder kleine woningen te bouwen in de afweging betrokken worden. Bebouwing binnen de bestemmingsplannen zou nog minder bezwaarlijk zijn.

Bij de beoordeling en motivering zou de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen betrokken moeten worden. Als met een wijzigingsbesluit voor alle omwonenden hetzelfde mogelijk gemaakt wordt, dan zou dat voor omwonenden minder bezwarend zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het is aan aanvrager om invulling te geven aan zijn bouwplan. Wij beoordelen vervolgens of het wenselijk is. Onder het kopje “overwegingen” wordt gemotiveerd waarom wij het plan wenselijk vinden. Voor dit bouwplan kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het is daarmee niet nodig dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

16. Watertoren

Volgens één van de reclamanten wordt bij de gemeente en de aanvrager een te grote, verkeerde en onterechte koppeling gemaakt tussen het bouwplan en de reeds aanwezige watertoren. Er zouden allemaal uitzonderingen gemaakt kunnen worden omdat de watertoren zo bijzonder is. De “bijzonderheid” van de watertoren strekt zich niet uit tot de rest van de te bebouwen percelen, in ieder geval niet tot het perceel aan de Hyacintstraat. Het perceel aan de Hyacintstraat is bovendien ook gewoon een ander perceel dan het perceel waarop de watertoren staat. De watertoren staat er al, blijft er staan en is al gerenoveerd. Het is onbegrijpelijk hoe de geplande bebouwing bijdraagt aan het behoud en de versterking van cultureel erfgoed, zoals in de ruimtelijke onderbouwing beweerd wordt. Bovendien stond de watertoren er ook al toen de huidige bestemmingsplannen werden vastgesteld. Sterker nog, de bijzonderheid van de watertoren verzet zich eerder tegen bouwplannen van deze omvang. Door de hoge bebouwing komt de toren minder vrij en minder met de lucht in contrast te staan.

Gemeentelijke beantwoording

De watertoren vormt een afwijkend element binnen het bouwblok. Het voorliggende bouwplan oriënteert zich op de watertoren en op de Amsterdamsestraatweg. Daarmee ontstaat een afwijkende verkaveling ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van het blok. Het bouwplan is een passende invulling van dit deel van het bouwblok omdat het reageert op de bijzondere positie van de watertoren, maar ook goed aansluit bij de bestaande woonbebouwing.

17. Vleermuizen

Het rapport QuickScan Wet natuurbescherming van 17 november 2022 zou volgens één van de reclamanten niet ten grondslag aan deze vergunning mogen liggen, mede omdat ten tijde van de quickscan op het plangebied al werkzaamheden hadden plaatsgevonden. Daardoor is in het rapport ten onrechte geen melding gemaakt van de op het plangebied aanwezige flora en fauna, zoals vleermuizen, waarvan het noodzakelijk was om daar nader onderzoek naar te doen. Dat nader onderzoek ontbreekt.

Gemeentelijke beantwoording

Onder het kopje “Flora en Fauna” in deze vergunning hebben we aangegeven dat uit de quick scan van 17 november 2022 blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen nodig is. Uit nader onderzoek van Ecofact van 18 oktober 2023 is gebleken dat geen verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen.

Dit onderzoek is beoordeeld door onze deskundige en is akkoord bevonden. Er is dan ook geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

18. Contact met de eigenaar

Eén van de reclamanten geeft aan dat hij al in 2016 contact heeft gezocht met de eigenaar. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de eigenaar en de architect, als ook met de gemeente. De tegemoetkomingen zijn miniem geweest. Door in plaats van enkele eengezinswoningen, 14 kleine wooneenheden met meerdere dakterrassen in de plannen op te nemen, zijn de bezwaren zelfs groter geworden.

Gemeentelijke beantwoording

Vanuit de gemeente is aangestuurd op contact tussen de aanvrager en omwonenden. Zoals we benoemen onder 11 (Participatie en Communicatie) heeft, na de informatieavond, op 28 september 2021 op het Stads kantoor een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de aanvrager, in het bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Er zijn meerdere aanpassingen aan het project gemaakt. We hebben aanvrager geattendeerd op dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.



Een zienswijze indienen

Zaaknummer 12039037

Datum:17-01-2024

Tijd:10:33:11

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer	5.1.1.e
Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	5.1.2.e
Achternaam	5.1.2.e

Adresgegevens

Straatnaam	Hyacintstraat
Huisnummer	5.1.2.e
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	5.1.2.e
Woonplaats	Utrecht

Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e@hotmail.com

Waartegen zienswijze

Waartegen wilt u een zienswijze indienen?	Een omgevingsvergunning
---	-------------------------

Het ontwerpbesluit

Tegen welk ontwerpbesluit wilt u een zienswijze indienen?	HZ_WABO-22-44495
Wanneer heeft de gemeente het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt?	27-12-2023
De datum waarop u uw zienswijze kenbaar maakt is:	17-01-2024
Hoe heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?	Door een brief
Waarover gaat het ontwerpbesluit?	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit, Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht

Uw zienswijze

Geef uw zienswijze weer op het ontwerpbesluit?	Ben het niet eens met 3 woonlagen, wat tegen het bestemmingsplan is. En te veel woningen in een toch al drukke straat, ook nog eens met terrassen erbij.
--	--

Bijlagen

Bijlagen meesturen

Wilt u bijlagen met uw zienswijze meesturen?	Ja, ik stuur de bijlagen en de zienswijze digitaal
--	--

Toevoegen

Toegevoegde bijlage(n)

Toegevoegde bestanden:

- A24046FC-B610-4E34-B108-A44BA4C1E776.png
- 4E932757-AFF3-4896-881E-D90617B95357.png

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 3 Jun 2024 14:30:08 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: Bijpraten 2 dossiers W/NW

Hi 5.1.2.e

Probeerde je net even te bellen om af te stemmen over ABA en de laagbouw bij de watertoren ASW. Kan je morgenochtend en ben je dan op het SK? Anders via teams of telefoon ook prima.

Groet, 5.1.2.e

Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)

[Nu deelnemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 368 517 744 724

Wachtwoordcode: vuKKRF

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

[Hulp voor de organisatie](#) | [Privacy en beveiliging](#)

Allereerst zou het niet eerlijk zijn als er een vergunning wordt verleend voor het bouwen van een derde woonlaag, in afwijking van het bestemmingsplan. In 2007 heb ik samen met andere bewoners van de Hyacintstraat (Hyacintstraat 5.1.2.e) een vergunning aangevraagd om een extra verdieping op het huis te bouwen. Deze werd afgewezen omdat dit in strijd zou zijn met Artikel 50 lid 1, en (ik citeer uit de brief van Dienst Stadsontwikkeling van 24 december 2007) "Een derde laag heeft ongunstige gevolgen voor licht en luchttoetreding in het binnenterrein."

Waar ik ook bezwaar tegen heb, is dat er maar liefst 14 woningen gepland zijn. Er is momenteel al aanzienlijke geluidsoverlast van terrassen aan de





Interne mededeling

Aan	Eelco Eerenberg	Datum	24 mei 2024
		Van	5.1.2.e
Onderwerp	Addendum bij aangepaste zienswijzen ASW/Hyacintstraat	Doorkiesnummer	
		E-mail	5.1.2.e @utrecht.nl
Kopie		Bijlagen	

Geachte wethouder Eerenberg,

Op maandag 13 mei is de aanvraag omgevingsvergunning voor 14 woningen op het terrein ASW/Hyacintstraat met u besproken. Bijgaand vindt u de aangepaste beantwoording van de zienswijzen. Wij merken hier nog het volgende over op:

1. U vroeg tijdens de staf hoe het concept "friends woningen" incl. prijsafspraken geborgd zijn en voor hoe lang deze afspraken vastgelegd zijn.
Afspraken rondom deze woningen zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het zijn echter vrije sector huurwoningen, omdat ze niet binnen het middenhuurbeleid pasten. We borgen met de omgevingsvergunning en AO het aantal huurwoningen en de omvang ervan, en hebben geen andere mechanismen om de prijs te bepalen. In gesprek met de ondernemer is huurprijs eerder ook besproken en zijn hier in verband met de financiële haalbaarheid van het plan geen aanpassingen op gemaakt. Dit is eerder ook gedeeld in de staf van 4 maart 2021 (bijlage 3). De gedeelde voorzieningen zijn geborgd in het ontwerp (e.g. gemeenschappelijke buitenruimte, wasvoorzieningen, deelfiets).
2. U vroeg om te kijken naar de toon van de beantwoording en de mogelijkheid tot verdere informatievoorziening te onderzoeken, aangezien de inspraak dateert van 2021.
De beantwoording is aangepast. Zo is onder andere duidelijker toegevoegd welke aanpassingen er aan het plan zijn gemaakt naar aanleiding van de inspraak. Er zijn toentertijd meerdere aanpassingen aan het plan gemaakt (opgenomen in reactie op "11. Participatie en communicatie"). Met 1 omwonende, die een groot deel van de inhoudelijke punten van de zienswijze reactie heeft aangedragen, is nog apart doorgesproken. De andere 8 reclamanten (omwonenden) hebben zelfstandig korte(re) zienswijzen ingediend. De beoordeling heeft oa. langer dan gemiddeld gekost in verband met aanvullend vleermuisonderzoek wat over een langere periode moest plaatsvinden (2023) en sommige onderzoeken herhaald moesten worden omdat ze inmiddels verouderd waren.

Daar er reeds meerdere aanpassingen zijn gemaakt en communicatie met omwonenden op dit punt in het proces nog vooral informatief van aard kan zijn, denken we dat een schriftelijke toelichting vanuit aanvrager op het doorlopen proces, terugkoppeling over de gemaakte aanpassingen en vooruitblik naar de planning en bouwwerkzaamheden op dit moment het best passend is. We attenderen de aanvrager op de wens vanuit een aantal omwonenden voor additionele communicatie en vragen hem om dit met een (schriftelijke) toelichting te doen. We refereren hier ook aan in onze beantwoording.

Waar ik ook bezwaar tegen heb, is dat er maar liefst 14 woningen gepland zijn. Er is momenteel al aanzienlijke geluidsoverlast van terrassen aan de achterzijde van de Hyacintstraat en met 14 terraswoningen erbij wordt het minder prettig om in de Hyacintstraat te wonen. Er is geluid van de Amsterdamsestraatweg én van de huidige woningen op de Hyacintstraat. Vooral in de zomer, wanneer de ramen open staan vanwege de hitte, komen alle geluiden van de achterkant van de Hyacintstraat, versterkt de woning binnen. Als daar nog 14 wooneenheden bij komen, mét terrassen, zal het geluidsniveau waarschijnlijk onacceptabel worden.



Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 00 00
www.utrecht.nl



Interne mededeling

Aan	Portefeuillehouder RO	Datum	26 juni 2024
		Van	5.12.0
Onderwerp	Beantwoording zienswijzen inzake de aanvraag omgevingsvergunning Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat	Doorkiesnummer	5.12.0
		E-mail	5.12.0@utrecht.nl
		Bijlagen	2

Aanleiding

Voor het terrein Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat bij de watertoren is men al enige jaren aan het onderzoeken hoe het terrein herontwikkeld kan worden. Na eerdere voorstellen, is in de staf van 11 november 2020 een voorstel voor bebouwing voor dit terrein besproken (13 woningen). Uitkomst van de staf was om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen'. Het initiatief is aangepast. Op 5 maart 2021 heeft wethouder Verschuure als portefeuillehouder destijds, ingestemd met het plan. Zie in bijlage 4 de memo uit 2020.

Op 17 juni 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-20877 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Deze aanvraag is op 25 maart 2024 ingetrokken, omdat intussen ook al een aanvraag was gedaan met kenmerk HZ_WABO-22-44495 (aanvraag voor hetzelfde, maar nu ook voor de activiteiten bouwen en het maken van een uitweg) en de procedure goed verliep (zie hieronder voor een nadere toelichting). De aanvraag voorziet nu in 14 woningen.

In de staf van 5 september 2022 is de aanvraag besproken. Naar aanleiding hiervan had de wethouder een aantal vragen. Deze zijn beantwoord middels de memo van 3 oktober 2022. De wethouder was akkoord met het verlenen van de vergunning.

Op 22 december 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-44495 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (activiteiten: bouwen, afwijken van het bestemmingsplan en het maken van een uitweg). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan laat de buurt niet onberoerd. Er zijn negen zienswijzen ingediend, waarvan één zeer uitgebreide.

Tekening bouwplan

Zie hieronder een tekening van de aangevraagde situatie in vogelvlucht:

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024



Toetsingskader

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan het bestemmingsplan, welstandseisen, Bouwbesluit en Bouwverordening. Omdat de vergunning voor 1 januari 2024 is aangevraagd, wordt niet aan de Omgevingswet getoetst.

Toets bestemmingsplan

Op het oostelijke deel van het perceel geldt bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg. De locatie heeft de bestemming Gemengd-2, met een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Ook geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt overschreden en er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Op het westelijke deel van het perceel geldt het bestemmingsplan "Ondiep". De locatie heeft de bestemming "Detailhandel".

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat op de onderste bouwlaag niet gewoon mag worden en hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden, maar er geen bouwvlak aanwezig is.

Om te beoordelen of het wenselijk is van het bestemmingsplan af te wijken – de belangen van de aanvrager, het algemeen belang en de belangen van omwonenden af te wegen.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is om woningen te ontwikkelen. Het belang van reclamanten is geen dan wel zo min mogelijk overlast te ervaren als gevolg van de geplande bebouwing. Omwonenden vinden dat sprake is van ongelijke behandeling omdat sommige omwonenden geen extra verdieping (derde bouwlaag) mochten, maar dat drie bouwlagen op dit perceel wel mag. Verder maken reclamanten zich zorgen over aspecten als verminderde lichtinval, vrezen zij voor overlast door de dakterrassen, een te drukke woon- en leefomgeving, verminderde privacy en een toenemende parkeerdruk. Voor alle punten die reclamanten hebben aangevoerd en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijlage 1. In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden middels een informatieavond, waarbij een aantal zorgpunten naar voren kwamen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Tegenover het belang van reclamanten staat het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen, gelet op het enorme woningtekort. De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben, dat is hier het geval. Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Het bouwplan is beoordeeld door onze stedenbouwkundige en als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld. Gelet op bovenstaande, kennen wij een hoger gewicht toe aan het algemeen belang dan de belangen van omwonenden.

Verzoek

VTH verzoekt de portefeuillehouder RO de vergunning te verlenen.

Commented [5128]: Ik denk dat dit weg moet. De motie roept op om onderzoek te doen naar regels en beleid.

5.2.1

Bijlage 1: beantwoording zienswijzen zoals dat in de vergunning komt

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (HZ_WABO-22-44495), zijn er negen reacties ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen (cursief) voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Elders geen derde bouwlaag

Meerdere reclamanten geven aan dat elders geen derde bouwlaag is toegestaan. Nu afwijkend hoge bebouwing vergunnen is ongelijk behandelen.

Eén van de reclamanten geeft aan dat ze in 2007, samen met andere bewoners van de Hyacintstraat, een vergunning heeft aangevraagd voor een extra verdieping. Deze werd afgewezen omdat dit in strijd zou zijn met artikel 50 lid 1 en omdat een derde laag ongunstige gevolgen heeft voor licht en luchttoetreding in het binnenterrein. Het zou niet eerlijk zijn als hier wel een derde woonlaag wordt vergund.

Het plan is in strijd met de bestemmingsplannen vanwege de hoogte. Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het realiseren van een eerste en tweede verdieping wat betreft de Hyacintstraat. Dat blijkt uit een passage uit een omgevingsvergunning van 6 december 2021 met kenmerk HZ_WABO-21-33622. Deze vergunning was verleend voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een dakopbouw (derde bouwlaag) op het perceel Korenbloemstraat 9. Eén van de reclamanten heeft inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) op een tekening aangegeven waar een opbouw mocht komen en wat niet bebouwd mocht worden. Dit vormt volgens reclamant een schril contrast met de geplande bebouwing voor het direct daaraan grenzende perceel.

Daarnaast blijkt uit stukken uit 2014 en 2015, verkregen via een Woo-verzoek, dat op het nu te bebouwen perceel aan de Hyacintstraat maar twee bouwlagen mogen komen.

Vergunningsaanvragen uit 2006 en 2007 voor een derde bouwlaag zijn geweigerd met als argument "ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein". Als het voorstel voor een derde bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien, is niet in te zien waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een derde bouwlaag wel als gewenst wordt gezien om de eerder genoemde reden en omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

Twee aanvragen voor het bouwen van een derde bouwlaag aan de Hyacintstraat zijn in 2007 (Hyacintstraat 23, kenmerk: BV2076896) en 2008 (Hyacintstraat 19, kenmerk: BV2081800) afgewezen. Twee vergunningen uit 2016 en 2018 inzake dakterrassen zijn van belang. Volgens deze besluiten moeten dakterrassen respectievelijk 2 en 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd zijn en mogen ze zonder toestemming van de burens niet binnen 2 meter van de erfgrans komen. Als deze regels al voor dakterrassen gelden en gehandhaafd worden, moet dat ook bij complete bouwlagen het geval zijn.

Reclamant geeft aan dat hij waarschijnlijk zelf ook geen derde laag mag bouwen. Dat blijkt uit een e-mail uit 2021 naar een andere bewoner van de Hyacintstraat. Er werd gevreesd voor precedentwerking. Dat een aanvraag voor een derde bouwlaag afgewezen zou worden, wordt ook onderkend in een e-mail uit 2021, die met reclamant gedeeld is. In de e-mail worden stedenbouwkundige aspecten beschreven. In een interne e-mail uit 2022, verkregen via een Woo-procedure, erkent de gemeente dat het vergunnen van 3 bouwlagen wringt.

Een andere reclamant geeft aan dat een uitzondering maken voor een opbouw de kans op een volgende uitzondering in de toekomst verhoogt.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreffende bouwblok, omgeven door de Amsterdamsstraatweg, Korenbloemstraat, Hyacintstraat en Anemoonstraat, heeft een bijzondere opzet. Het grootste deel van het blok heeft een ondiepe maat van het binnenterrein (circa 16 meter). Door deze ondiepe maat, en door de oriëntatie van het blok (noordwest - zuidoost), hebben ophogingen/ dakopbouwen op de woningen aan de Hyacintstraat

directe negatieve gevolgen voor de bezonning van de percelen aan de Amsterdamsestraatweg. Daarom zijn dakopbouwen voor de woningen aan de Hyacintstraat niet toegestaan. Een klein deel van het blok is het terrein van de watertoren. Hier liggen geen percelen op korte afstand tegenover elkaar en is dus geen sprake van negatieve bezonningseffecten. Door deze verschillen in opzet zijn beide gedeeltes niet vergelijkbaar. Tot slot geldt voor de woningen aan de Korenbloemstraat dat er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor dakopbouwen is opgenomen in het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de woningen aan de Hyacintstraat. Dit is de reden dat hier eerder al dakopbouwen zijn vergund.

2. Elders geen rechte gevels maar schuine daken

Instemming met de huidige bouwplannen zou volgens reclamanten in strijd zijn met het rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel, omdat als er elders in de directe omgeving een derde laag gebouwd mag worden, die bouwlaag altijd schuine daken moet hebben. In de Korenbloemstraat en elders in de buurt worden de laatste tijd vaker vergunningen verleend voor een 3^e bouwlaag. Die hebben altijd een schuin dak. Dat het dak schuin moest zijn, blijkt uit de vergunningen inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) en Korenbloemstraat 7 (HZ_WABO-23-35308).

Gemeentelijke beantwoording

Zoals hierboven al aangegeven is de situatie wezenlijk verschillend. Daarom is er ook anders omgegaan met de vormgeving van de gevels.

3. Te dichtbij

Eén van de reclamanten 5.1.2e merkt op dat de bebouwing van twee meter hoog ruim binnen de 2 meter van de erfafscheiding is gepland. In de achterhoek van de tuin komt de hoge bebouwing direct tegen zijn perceel aan.

Gemeentelijke beantwoording

Het is correct dat de bebouwing op minder dan 2 meter van de erfgrens staat. In de planontwikkeling is hierover gesproken en is op twee manieren rekening gehouden met het belang van de reclamant ten opzichte van de eerste voorstellen: de afstand tot de perceelgrens is vergroot en de bebouwing is verlaagd (de bouwhoogte is ten opzichte van het maaiveld afgenomen). De gemeente acht deze situatie acceptabel, mede omdat een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk mogelijk is dat dicht bij de erfgrens gebouwd zou kunnen worden en hoger zou mogen zijn. In de achterhoek van de tuin is het gedeelte van de bebouwing dat aan de tuin grenst zeer klein. Deze bebouwing heeft daarom naar de mening van de gemeente een geringe ruimtelijke impact op de tuin.

Indien reclamant bedoelt dat in strijd wordt gehandeld met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald is dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, merken wij hierover het volgende op. In de bouwtekening van de eerste verdieping (waar het dakterras zich bevindt), is het volgende opgenomen: "afscheiding/privacy d.m.v. groen. Buffer 2 m terugliggend van erfgrens". Nu het dakterras op 2 meter afstand gelegen is van de erfgrens, is reeds hierom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens is de toegangsroute op de 2^e verdieping ook op 2 meter afstand van de erfgrens gelegen.

4. Licht

Hoogbouw vermindert volgens reclamanten de zonsinval in de tuinen van omwonenden. Dit vermindert leefplezier maar ook woningwaarde.

Gemeentelijke beantwoording

In de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is over bezonning het volgende aangegeven:

"(...) Het bouwblok heeft een gelijke oriëntatie als de Amsterdamsestraatweg: noordwest – zuidoost. Dit betekent dat de bebouwing aan de Hyacintstraat vooral in de namiddag schaduw werpt op het binnenterrein en op de achtergevels van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwe drielaagse bebouwing zal in de namiddag vooral op het eigen perceel schaduw werpen en in mindere mate op de aangrenzende percelen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie(...)"

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de langste dag én op 21 september/ 21 maart nagenoeg geen verschil in schaduwval is tussen het bouwplan en de bestaande situatie. Daarmee worden de gevolgen van het bouwplan acceptabel geacht.

5. Uitstraling

Hoogbouw is volgens reclamanten niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan bevat aan de zijde van de Hyacintstraat een derde bouwlaag, die deels iets terug ligt. In de buurt komt de derde bouwlaag op meerdere plaatsen voor. In dit geval is de derde bouwlaag passend, gezien het ensemble met de watertoren en omdat er beperkte en daarmee acceptabele nadelige effecten voor de omgeving door ontstaan. De gemeente hanteert voor dit plan, net als voor de overige drie-laagse bebouwing, niet het begrip "hoogbouw" vanwege de geringe hoogte en het geringe verschil in hoogte met de overige bebouwing.

6. Dakterrassen

De dakterrassen zijn volgens reclamanten te diep en te groot. De terrassen zijn in strijd met regelgeving, beleid en eerdere beslissingen. Het terras op de eerste verdieping is te diep omdat het loopt van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg tot aan de Hyacintstraat. De terrassen op de tweede verdieping zijn te diep omdat ze tot aan de gevellijn komen. Dat gaat ten koste van de privacy en rust.

De dakterrassen zijn voor een groot deel voor gezamenlijk gebruik bestemd, waardoor reclamanten verwachten dat ze als een ontmoetings- en verzamelplek voor grote groepen mensen zullen gaan fungeren. Dit zorgt voor drukte en overlast voor de omwonenden, temeer nu veel nabijgelegen woningen ongeveer 100 jaar oud zijn en dus niet met moderne geluidsisolatie gebouwd zijn. De dakterrassen voldoen volgens reclamanten niet aan het dakterrassenbeleid. Uit de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 blijkt dat het dakterrassenbeleid wordt toegepast. Het gedeelte dieper dan 3 meter moest worden afgebroken. In de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-16-11233 vermeldt het college dat een dakterras volgens het dakterrassenbeleid minimaal 2 respectievelijk 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd moet zijn. Uit de vergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 en de bevestiging van de intrekking van een daaraan voorafgaande aanvraag van 21 november 2017 blijkt dat het illegaal gebouwde dakterras verkleind moest worden. Reclamanten zijn van mening dat de nu voorliggende plannen niet voldoen aan de afstandseisen. Gemeentelijke instemming van de bouwplannen zou in strijd met het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Voor dakterrassen als uitbreiding op bestaande woningen hanteert de gemeente inderdaad vaste uitgangspunten om de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en vanaf andere percelen te beperken. In dit plan zijn de dakterrassen als integraal onderdeel van de ontwikkeling ontworpen en onder andere vanwege het afwijkende woonconcept, anders vormgegeven dan bij bestaande woningen het geval zou zijn geweest. De dakterrassen in het plan zijn, waar ze aan de zijde van de perceelgrenzen liggen, teruggelegd. Dit betekent dat de dakterrassen op enige afstand van de perceelsgrens komen te liggen. De dakterrassen grenzen niet aan de openbare ruimte. Omdat de woningen geen individuele buitenruimte hebben, is voor de collectieve buitenruimten met afwijkende maatvoering gewerkt. De omvang van de terrassen is passend. Ruimtelijk zijn de dakterrassen zorgvuldig en goed ingepast.

Voor wat betreft de vrees voor (geluids)overlast verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder het kopje "geluidsoverlast".

7. Te vol en te druk

Door dit project wordt de directe woonomgeving te vol en te druk volgens één van de reclamanten. Dit gaat ten koste van de privacy, rust en de ruimtelijkheid in de tuin, aan de achterkant en voorkant van het huis. Reclamant geeft aan dat dit ook door de gemeente wordt erkend. Dit blijkt uit een document verkregen via een Woo-verzoek. Als aangesloten zou worden bij de huidige bebouwing, zouden er 3 eengezinswoningen met achtertuinen komen. De bouwplannen voorzien echter in 14 nieuwe wooneenheden. Hierdoor komen er veel meer mensen te wonen in de directe woonomgeving en wordt het veel drukker.

Hoewel de eisen mogelijk niet direct van toepassing zijn, zijn de bouwplannen volgens reclamant in strijd met de gemeentelijke kwaliteits- en leefbaarheidseisen die van toepassing zijn op woningvorming/splitsing van woningen. Nieuw ontstane woningen moeten een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben. Slechts één van de woningen voldoet aan dit oppervlaktevereiste.

Reclamant is van mening dat de eerste bouwlaag veel te groot en diep is. Het bouwblok wordt daardoor veel te vol. De ruimte op het maaiveld is erg klein. Er blijft nauwelijks tuin over. Andere woningen aan de Hyacintstraat mogen niet met een vergelijkbare omvang en diepte worden uitgebouwd aan de achterkant. Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 50% van het aangegeven bouwvlak tot een diepte van maximaal 3 meter uitgebouwd worden. Voor de aangrenzende percelen aan de Korenbloemstraat gelden vergelijkbare eisen, maar bedraagt het percentage 75%. Reclamant haalt een uitspraak indicatieaanvraag van 22 december 2022 voor de Korenbloemstraat 7 aan, waaruit blijkt dat dit beleid ook daadwerkelijk wordt toegepast. Instemming met de bouwplannen zou in strijd met de rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel zijn.

Doordat er midden in het bouwblok een losstaande studio als tweede bouwlaag bijkomt, wordt het bouwblok extra druk en vol. Bovendien gaat dit ten koste van het uitzicht en ruimtelijkheid. Het bouwblok wordt bovendien drukker en voller doordat er niet in lijn met de huidige gevellijnen wordt gebouwd. De tweede bouwlaag aan de Hyacintstraat wordt namelijk trapsgewijs steeds dieper en komt uitzonderlijk ver naar achter. Ook de tweede bouwlaag aan de Amsterdamsestraatweg is dieper dan de gevellijn.

Een van de reclamanten verzoekt het aantal appartementen te verminderen, nu er teveel appartementen zijn in verhouding tot de leefbare ruimte buiten en de beoogde parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben. Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Voor de motivering daarvan, verwijzen wij naar het kopje "overwegingen". Ook verwijzen wij naar het antwoord onder 15. Zoals ook onder 1 is opgemerkt, zijn percelen aan de Korenbloemstraat niet vergelijkbaar met het betreffende perceel.

8. Privacy

Het wooncomplex wordt naast de Korenbloemstraat gebouwd, waar een aantal reclamanten woonachtig is. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht hun huis en tuin kunnen binnenkijken.

Gemeentelijke beantwoording

In het plan is goed rekening gehouden met het zoveel mogelijk verminderen van inkijk. Zo zijn de terrassen terugliggend en met groen omzoomd.

9. Overlast

Nu al is er volgens reclamanten overlast van reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterrassen aan de Anemoonstraat. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in veel (geluids)overlast op de dakterrassen, achterlaten van zwerfvuil en -fietsen en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd omdat bewoners zich niet verantwoordelijk voelen. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen. Gezien de hoge huren zijn de appartementen uitsluitend betaalbaar voor stellen. Zo neemt de drukte enorm toe.

Gemeentelijke beantwoording

Zie het antwoord onder 11.

10. Geluidsoverlast

Het vierkantje Amsterdamsestraatweg-Anemoonstraat-Hyacintstraat en Korenbloemweg is dichtbebouwd. Als mensen 's zomers in hun tuin zitten of op het dakterras horen alle huizen dat aan het eerdergenoemde vierkant. Het geluid heeft een echoënd effect. Met de komst van 14 woningen zal de geluidshinder nog erger worden. Een van reclamanten stelt voor balkons of dakterrassen te verbieden op een tweede of derde bouwlaag.

Gemeentelijke beantwoording

Wij begrijpen de vrees van reclamant voor geluidsoverlast. Reclamanten wonen evenwel in een stedelijke omgeving en enige overlast is daaraan inherent. Uit jurisprudentie blijkt dat men in een stedelijke omgeving enige mate van (geluids)overlast heeft te dulden.¹ In de uitspraak van 2 februari 2024² geeft de rechtbank in dit verband het volgende aan:

" (...) Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder inherent is en dat een persoon in een dergelijke omgeving enige hinder heeft te dulden. Zie in dit verband onder meer de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2799. In een dichtbebouwde stedelijke omgeving hebben burens enig geluid van elkaar te dulden. Bovendien moet in een dergelijke omgeving rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving, waarbij hoort dat de woonomgeving intensiever zal worden benut. (...) "

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt.

11. Participatie en communicatie

Een aantal reclamanten merkt op dat burens al eerder bezwaar hebben gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Er is Reclamanten vinden echter dat er te weinig gedaan is met deze bezwaren. Reclamanten roepen op om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten.

Een aantal andere reclamanten merkt op dat direct omwonenden niet zijn geïnformeerd over de veranderde bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ("2^{de} fase") de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later

Commented [512a]: Klopt de verwijzing naar 11? Die gaat over participatie en communicatie?

Commented [512a]: Toon te hard / defensief. Meer empathie nodig in beantwoording.

Commented [512a]: Bovendien is 2021 wel al lang geleden, dus kan er niet nu nog een handreiking door aanvrager worden gedaan, bv. informatieavond over het geen wat vergund wordt.

¹-Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

² Uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

al zou plaatsvinden. De bijeenkomst was niet laagdrempelig, omdat het ging om een brief zonder afzender voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moest aanmelden. De website www.watertoren.nu is erg misleidend. Hierop staat vermeld dat er 3 eengezinswoningen komen. Eén van de reclamanten heeft via buurtbewoners vernomen dat de aanvraag gewijzigd is. Deze plannen staan niet aangeplakt op of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich alleen van plannen op de hoogte stellen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken.

Gemeentelijke beantwoording

Op 16 juni 2021 heeft er een informatieavond plaats gevonden voor omwonende en belanghebbenden. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend. Uit deze avond waren er enkele zorgpunten naar voren gekomen op het gebied van de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen
- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Onder het kopje "maatschappelijk uitvoerbaarheid" hebben wij aangegeven wanneer de informatieavond heeft plaatsgevonden en tot welke aanpassingen van het plan dit heeft geleid. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend.

Ook in de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 wordt beschreven op wat voor manier aanvrager invulling heeft gegeven aan participatie. Hier staat het volgende beschreven.

"(...) In het kader maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn omwonenden en belanghebbenden rondom het plangebied door middel een informatieavond op de hoogte gesteld van het project. Deze informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 juni 2021 en was vanwege Corona digitaal. Enkele omwonenden die door omstandigheden de bijeenkomst niet konden bijwonen zijn 1-op-1 geïnformeerd, waar gewenst met persoonlijke toelichting door initiatiefnemer. Er zijn overwegend positieve reacties op het planvoorstel gekomen maar ook aandachtspunten. Enkele zorgpunten hadden betrekking op de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Alle zorgpunten van omwonenden zijn door initiatiefnemer met de gemeente / stedenbouw besproken op 24 augustus 2021. Met een van de omwonenden heeft een 1-op-1 gesprek plaatsgevonden op 28 september 2021 op het Stadskantoor Utrecht in bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Omwonende enerzijds en stedenbouwkundige / architect en initiatiefnemer anderzijds verschillen van mening over het realiseren van 2e verdieping. (lees: ruimtelijke inpassing) Om tegemoet te komen aan bezwaren zijn diverse planaanpassingen doorgevoerd: – Het verdiepen van de stallingsgarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren – Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt – Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht – Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen – Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid) – Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht. – Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht / licht. Initiatiefnemer heeft zorgvuldig het dialoog met omwonenden gevoerd. Om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen is het realiseren van een 2e verdieping een vereiste. Initiatiefnemer wordt hierbij gesteund door de gemeente in de vorm van de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke relevantie om tot een aantal nieuwe wooneenheden te komen. Bezwaren met

Commented [5128]: Waar staat dit kopje dan? Qua sympathie factor mag er wel iets herhaald worden wat er in dit kopje genoemd stond.

Commented [5128]: Vrij zakelijke verwijzing; kan niet een paar highlights eruit genoemd worden?

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

betrekking tot geluidsoverlast tijdens de bouw zal om een zorgvuldige dialoog vragen tussen aannemer en omwonenden. Er zullen geen hak-, en breekwerkzaamheden plaatsvinden (bij de restauratie van de watertoren in de eerste planfase heeft dit veel overlast veroorzaakt bij thuiswerkende mensen). De zorg voor (blijvend) groen van de dakterrassen zal worden geborgd met een geïntegreerd bewateringssysteem en een collectief onderhoudscontract voor het beheer van vaste beplanting en heesters.(...)”

Naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd.

De informatieavond vond destijds digitaal plaats in verband met corona. Een digitale vergadering kan niet plaatsvinden zonder voorafgaande aanmelding. Daarnaast herkennen wij niet het beeld dat participatie beperkt is geweest tot deze informatieavond.

De website www.watertoren.nu waar naar wordt verwezen is momenteel niet beschikbaar. Deze website is niet van de gemeente. De gemeente maakt aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend via haar eigen kanaal:

Via de website www.officielebekendmakingen.nl worden aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend gemaakt. Via de website www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt kunnen reclamanten nagaan welke bekendmakingen van de overheid hebben plaatsgevonden in hun buurt. Het is niet noodzakelijk dat omwonenden hier zelf op zoeken: inwoners kunnen zich abonneren op een berichtenservice waardoor ze automatisch op de hoogte worden gesteld van aanvragen binnen een zelf gekozen straal van hun (woon)adres.

Concluderend, naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd en hebben de zorgen van omwonenden geleid tot concrete aanpassingen in de plannen. Daar de aangepaste plannen zijn beoordeeld en er is besloten tot het verlenen van de vergunning voor het aangepaste plan, zou de gevraagde informatieavond in dit stadium geen ruimte meer bieden voor verdere aanpassingen. We hebben de aanvrager er daarom op gewezen dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

12. Groen

Er is gekozen voor ongeveer zes parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor de nieuwe bewoners. Volgens reclamanten nemen de parkeerplaatsen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor het aantal appartementen. Reclamanten stellen voor om op de begane grond meer ruimte te creëren voor groen en tuin.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 5.1 van het bestemmingsplan “CHW bestemmingsplan Algemene regels Utrecht” is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen. Artikel 5.1 lid 1 bepaalt dat een vergunning voor het bouwen alleen verleend wordt, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Artikel 5.1 lid 3 bepaalt dat burgemeester en wethouders aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, vaststellen of aan de regel onder 1 wordt voldaan. De bedoelde beleidsregels zijn de “Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht” (hierna: beleidsregels). Er moeten derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, berekend aan de hand van de beleidsregels.

13. Parkeerdruk

Reclamanten maken zich zorgen over een toenemende parkeerdruk in de straat.

Momenteel is de parkeerdruk al erg hoog doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Op dit moment staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Als hier nog eens 14 woningen bijkomen met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de parkeergarage voor 6 auto's passen.

Commented [5128]: Je kunt ook nog toevoegen dat de gemeente het makkelijker voor inwoners probeert te maken om proactief op de hoogte te blijven van ingediende aanvragen. Het is namelijk mogelijk om je als inwoners aan te melden om op de hoogte worden gesteld van elke ingediende aanvraag binnen de zelf gekozen straal van hun huis (dus ze hoeven niet per se zelf te zoeken).

Commented [5128]: Gaan we hier dus opvolging aan geven (zie mailwisseling)? Aanpassen naar of en hoe dit wordt vormgegeven.

Andere reclamanten merken op dat de geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto voldoende zijn voor de bewoners in de watertoren. De bewoners van de 14 woningen zijn voor het parkeren aangewezen op de wijk. Daar komt bij dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken een aantal openbare parkeerplekken moeten verdwijnen. Nog een andere reclamant merkt op dat het ontwerpbesluit in strijd is met het parkeerbeleid. Het plan voorziet wel in 6 parkeerplaatsen, maar de norm is 6,48. Het is onlogisch om dit naar beneden af te ronden. Daarbij worden er niet 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de vergunning voor de watertoren zelf zijn al 2 parkeerplekken voor de huidige 4 woningen gecreëerd. Ook zal er een nieuwe inrit moeten komen, wat ook ten koste van minimaal 1 parkeerplaats op straat gaat. Er komen dus maar 3 parkeerplaatsen bij. Ook is het de vraag in hoeverre de parkeerplaatsen aan de nieuwe woningen worden gebonden. De eigenaar is volgens reclamant een autoliefhebber. Het is niet onaannemelijk dat hij zelf meerdere plaatsen zal gaan gebruiken. Om aan de parkeernormen te voldoen, zouden de nieuwe parkeerplaatsen rechtens afdwingbaar aan de nieuwe woningen verbonden moeten worden. Een andere reclamant meldt dat bij de vermelding van de parkeernorm van 6 auto's, geen rekening is gehouden met dat de garage ook parkeergelegenheid is van de watertoren, met een parkeernorm van 2. Er zouden dus $5,49 + 2 =$ afgerond 8 parkeerplaatsen moeten komen. De plaatsen zouden gereserveerd moeten worden voor de bewoners van de nieuwbouw. Zonder toewijzing zouden de bewoners van de watertoren – in het bezit van talloze autobedrijven – deze plekken gaan gebruiken en bewoners zouden nog steeds op straat moeten parkeren. Dit zou problematisch zijn, omdat na de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt, de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief is toegenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij kunnen ons de zorgen voor wat betreft de toenemende parkeerdruk in de straten van de reclamanten goed begrijpen. We willen dan ook betaald parkeren gaan invoeren in de buurt. Betaald parkeren vermindert parkeeroverlast en moedigt duurzame andere keuzes voor de auto aan. De straten achter de watertoren vallen onder Blok 1 van de stadsbrede invoering betaald parkeren. (www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/aanpak-invoeren-betaald-parkeren-in-de-hele-stad)

Voor wat betreft de ontwikkeling: De toekomstige bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning. De parkeeroplossing wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er is dus geen toename van de parkeerdruk in de omgeving te verwachten. Het is aan de ontwikkelaar om de bewoners middels een mobiliteitsbeheersplan juist te informeren over de beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerberekening is volgens ons parkeernormenbeleid juist berekend. Aanvrager komt op een parkeervraag van 5,49. Dit is inclusief 1,5 parkeerplaats voor de watertoren zelf. Bij het bepalen van de parkeereis ronden we rekenkundig af aan het eind van de berekening (dus niet per tussenstap) op hele getallen. Dit betekent dat we tot en met 0.49 naar beneden afronden, en vanaf 0.5 naar boven.

14. Belangenafweging

Eén van de reclamanten merkt op dat het bouwplan voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat enorme consequenties heeft. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding verslechteren. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Daarom zou geen vergunning verleend moeten worden. Er zou naar het oorspronkelijke plan teruggekeerd moeten worden. De procedures zouden opnieuw en zorgvuldig doorlopen moeten worden. Een andere reclamant geeft aan dat andere belangen niet opwegen tegen de belangen van omwonenden. De financiële belangen en een algemene behoefte aan woningen leveren geen rechtvaardiging op van de plannen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat een 2^e bouwlaag een vereiste is om tot een economische uitvoerbaarheid te komen. Reclamant vindt dit onzin en het is ook niet onderbouwd. De woningnood bestond al toen de bestemmingsplannen werden vastgesteld. Bovendien is de bouw van 25.000 woningen in de polder Rijnenburg na jaren blokkeren nog 13 jaar uitgesteld. Het gaat veelvuldig over de watertoren en de Amsterdamsestraatweg, zelden over de Hyacintstraat. Dat blijkt uit de omschrijving van de aanvraag en de omschrijving van de stedenbouwkundige aspecten. Bij

de besluitvorming moeten alle belangen en perspectieven meegewogen worden, ook die van de bewoners van de Hyacintstraat. In het startdocument uit 2015 wordt deze andere oriëntatie expliciet als uitgangspunt en vereiste geformuleerd. Er is geen reden om aan te nemen dat dat in 2022 anders zou zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente moet bij projecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek doen en een afweging van belangen maken, omdat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is een planologisch afwijkingsbesluit vereist waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de belangen van omwonenden dienen te worden betrokken. Wij zijn ons bewust van de eerder genoemde belangen van omwonenden zoals woongenot, lichttoetreding, privacy en zo min mogelijk geluidsoverlast. Hier tegenover staat het enorme woningtekort en het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen. Aan dit algemene belang kennen wij een hoger-hoog gewicht toe dan de belangen van omwonenden. Het bouwplan is aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Voor de gedane aanpassingen, verwijzen wij naar de tekst onder het kopje "overwegingen" en het onderkopje "maatschappelijke uitvoerbaarheid". Zoals hierboven is betoogd, is het bouwplan ruimtelijk goed ingepast. Daarmee zijn de belangen van de omwonenden ruimtelijk voldoende meegewogen en besluiten wij om het algemene belang hier zwaarder te laten wegen.

15. Noodzakelijkheid en subsidiariteit

Het noodzakelijkheids-/subsidiariteitsvereiste brengt volgens één van de reclamanten mee dat minder ingrijpende alternatieven expliciet bij de beoordeling en motivering van een besluit betrokken worden. Daaronder valt in ieder geval de optie om elders sneller en meer woningbouw toe te staan zonder daar op vergelijkbare wijze en schaal omwonenden te benadelen. Als de gemeente bebouwing van een grote lege polder (Rijnenburg) vertraagt en beperkt, moet goed uitgelegd worden waarom de percelen van omwonenden volgepropt mogen worden. Ook moet de optie om minder, minder hoge en minder kleine woningen te bouwen in de afweging betrokken worden. Bebouwing binnen de bestemmingsplannen zou nog minder bezwaarlijk zijn.

Bij de beoordeling en motivering zou de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen betrokken moeten worden. Als met een wijzigingsbesluit voor alle omwonenden hetzelfde mogelijk gemaakt wordt, dan zou dat voor omwonenden minder bezwarend zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het is aan aanvrager om invulling te geven aan zijn bouwplan. Wij beoordelen vervolgens of het wenselijk is. Onder het kopje "overwegingen" wordt gemotiveerd waarom wij het plan wenselijk vinden. Voor dit bouwplan kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het is daarmee niet nodig dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

16. Watertoren

Volgens één van de reclamanten wordt bij de gemeente en de aanvrager een te grote, verkeerde en onterechte koppeling gemaakt tussen het bouwplan en de reeds aanwezige watertoren. Er zouden allemaal uitzonderingen gemaakt kunnen worden omdat de watertoren zo bijzonder is. De "bijzonderheid" van de watertoren strekt zich niet uit tot de rest van de te bebouwen percelen, in ieder geval niet tot het perceel aan de Hyacintstraat. Het perceel aan de Hyacintstraat is bovendien ook gewoon een ander perceel dan het perceel waarop de watertoren staat. De watertoren staat er al, blijft er staan en is al gerenoveerd. Het is onbegrijpelijk hoe de geplande bebouwing bijdraagt aan het behoud en de versterking van cultureel erfgoed, zoals in de ruimtelijke onderbouwing beweerd wordt. Bovendien stond de watertoren er ook al toen de huidige bestemmingsplannen werden vastgesteld. Sterker nog, de bijzonderheid van de watertoren verzet zich eerder tegen bouwplannen van deze omvang. Door de hoge bebouwing komt de toren minder vrij en minder met de lucht in contrast te staan.

Gemeentelijke beantwoording

De watertoren vormt een afwijkend element binnen het bouwblok. Het voorliggende bouwplan oriënteert zich op de watertoren en op de Amsterdamsestraatweg. Daarmee ontstaat een afwijkende verkaveling ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van het blok. Het bouwplan is een passende invulling van dit deel van het bouwblok omdat het reageert op de bijzondere positie van de watertoren, maar ook goed aansluit bij de bestaande woonbebouwing.

17. Vleermuizen

Het rapport QuickScan Wet natuurbescherming van 17 november 2022 zou volgens één van de reclamanten niet ten grondslag aan deze vergunning mogen liggen, mede omdat ten tijde van de quickscan op het plangebied al werkzaamheden hadden plaatsgevonden. Daardoor is in het rapport ten onrechte geen melding gemaakt van de op het plangebied aanwezige flora en fauna, zoals vleermuizen, waarvan het noodzakelijk was om daar nader onderzoek naar te doen. Dat nader onderzoek ontbreekt.

Gemeentelijke beantwoording

Onder het kopje "Flora en Fauna" in deze vergunning hebben we aangegeven dat uit de quick scan van 17 november 2022 blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen nodig is. Uit nader onderzoek van Ecofact van 18 oktober 2023 is gebleken dat geen verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Dit onderzoek is beoordeeld door onze deskundige en is akkoord bevonden. Er is dan ook geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

18. Contact met de eigenaar

Eén van de reclamanten geeft aan dat hij al in 2016 contact heeft gezocht met de eigenaar. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de eigenaar en de architect, als ook met de gemeente. De tegemoetkomingen zijn miniem geweest. Door in plaats van enkele eengezinswoningen, 14 kleine wooneenheden met meerdere dakterrassen in de plannen op te nemen, zijn de bezwaren zelfs groter geworden.

Gemeentelijke beantwoording

Vanuit de gemeente is aangestuurd op contact tussen de aanvrager en omwonenden. Zoals we benoemen onder 11 (Participatie en Communicatie) ook op pagina 40 van de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is aangegeven, heeft, na de informatieavond, op 28 september 2021 op het Stadskantoor een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de aanvrager, in het bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Er zijn meerdere aanpassingen aan het project gemaakt. Wat hierna tussen aanvrager en reclamant is besproken, staat buiten deze procedure. We hebben aanvrager geattendeerd op dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

Commented [512]: Toon aanpassen. Bovendien volstaat een gesprek uit 2021? Kan er niet nog een handreiking plaatsvinden – meer informatie vanuit aanvrager?

Commented [512]: 5.1.2e hier nog even naar kijken qua toon en verwijzing. Als we zeggen dat we de aanvrager hebben geadviseerd om nog extra toelichting aan de omwonenden te bieden, dan zou dit ook logisch zijn om dat hier te benoemen.

Commented [512]: Gaan we hier dus opvolging aan geven (zie mailwisseling)? Aanpassen naar of en hoe dit wordt vormgegeven.

Datum 26 juni 2024

Bijlage 2: Memo en bijbehorende stukken van 3 oktober 2022

Interne mededeling

Aan	Wethouder Eerenberg	Datum	3 oktober 2022
Onderwerp	Go/ no go inzet alg VVGB voor woningbouwplan watertoren ASW 380	Van	5.1.2.e
		Doorkiesnummer	5.1.2.e
Kopie	5.1.2.e	E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl
		Bijlagen	geen

Tijdens de laatste staf RO, deel VTH (op 5 september) is deze aanvraag besproken. De wethouder had de volgende vragen (met daaronder een reactie van Ruimte):

1. De wethouder zag dat het gebied voorheen groen was en dat er bomen stonden. Hij vroeg dan ook waarom gekozen is om het hele binnenterrein te bebouwen (lees: waarom is er niet boom-inclusief ontworpen)? Vraag van 5.1.2.e) is een hondenpoep veldje, kunnen daar geen bomen geplant worden?

Reactie:

Het bestaande groen en bomen kon in de plannen niet behouden blijven door de toepassing van bodemlussen voor het energiesysteem van de watertoren, waarop tevens de nieuwe woningen worden aangesloten. Er is in het verleden een bomeninventarisatie gedaan en er is destijds een kapvergunning verleend voor 3 van de 5 aanwezige bomen voor de verbouwing van de watertoren. Deze 3 bomen zijn gecompenseerd op een ander perceel van de aanvrager. De overige 2 bomen hoefden destijds nog niet gekapt te worden voor de verbouwing van de watertoren dus daarmee zijn we als gemeente toen niet akkoord gegaan. Daarom heeft Zecc een maand of 6 geleden opnieuw een kapvergunning aangevraagd, in eerste instantie voor het bodemenergiesysteem van de watertoren. Omdat er van de RUD minder diepe bodemlussen gemaakt mogen worden, zijn er meerdere kortere bodemlussen nodig om het duurzame installatiesysteem (all electric) wel te kunnen realiseren. Een tweede argument voor de aanvraag is het feit dat deze 2 bomen alsnog gekapt moeten worden voor de nieuwbouw van fase 2. Het zag er voor de verbouwing van de watertoren inderdaad veel groener uit, ook met bomen die een stamdiameter hadden van minder dan 15cm en dus vergunningsvrij gekapt mochten worden. Hetzelfde geldt voor bosschages die ook vergunningsvrij verwijderd mochten worden.

Voor de kapvergunning van 3 bomen destijds is een compensatieplan goedgekeurd voor 3 bomen op een ander perceel van de initiatiefnemer. Ook voor de huidige aanvraag ligt een compensatieplan van 2 bomen voor op datzelfde perceel in Lage Weide. De bomen worden dus 1 op 1 gecompenseerd, maar voor de buurt zou het heel wenselijk zijn als de bomen in de directe omgeving (Annemoonplantsoentje) gecompenseerd kunnen worden. Dat is wel gemeenteground waardoor de gemeente het onderhoud op zich moet nemen. In het voorliggende plan wordt ook groen toegepast, maar in de vorm van plantenbakken, groene privacy-afscherming, tuininrichting en mogelijk ook groene daken. Dat laatste is onder voorbehoud aangezien het aantal zonnepanelen in het installatieconcept nog niet definitief is. Dat wordt duidelijk wanneer de aanvraag voor het onderdeel 'bouw' wordt ingediend.

2. De wethouder beseft dat het hier om een bestaand plan gaat (geen nieuw plan), toch had hij de vraag "hoe is dit straks voor de huurders"? Als in: In de raad was recent wat te doen over Change= in LR met hoge servicekosten. De wethouder wil graag weten of dit een soortgelijk plan is (waar de raad hem wellicht op aan kan spreken);

Reactie:

Dit is geen soortgelijk plan als Change=. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de servicekosten niet het gemiddelde zullen overschrijden van de te doen gebruikelijke voor dit soort appartementen. De servicekosten betreffen de onderhoudskosten voor de algemene ruimtes, terrassen ed. Huurders zullen vrij zijn om van andere faciliteiten zoals het delen van wasmachines, fietsen en elektrische auto's gebruik te maken.

3. Waarom is er gekozen voor de inzet van de algemene VVGB en geen bestemmingsplanprocedure? Dit temeer de achterkant van het perceel de bestemming "detailhandel" behoudt, hebben de huurders daar straks geen last van? (context: de wethouder was meer op zoek naar wie, wanneer bepaalt dat dit instrument gekozen wordt. Vanuit VTH is overigens aangegeven dat wij verwachten dat binnen 5 jaar wel een omgevingsplan voor dit gebied er komt, waarin dit plan positief bestemd zal worden (dus er is zicht op positief bestemmen).

Reactie:

Bij de vaststelling van het startdocument (in 2015) heeft het college ingestemd met het volgen van de procedure voor een afwijkingsbesluit. Voor het doorlopen van de procedure voor een afwijkingsbesluit wordt gebruik gemaakt van de Algemene Verklaring van Geen Bedenkingen. Idee destijds was dat we voor de kortst mogelijke procedure gaan die ook recht doet aan de impact van de ontwikkeling en dus geen bestemmingsplan. De ontwikkeling van het perceel waar de watertoren op staat draagt in positieve zin bij aan de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg die destijds zeer actueel was. Ook de buurt was toen positief over de ontwikkeling op een enkele buurman na. Toen de plannen voor het achtergebied wijzigden waren de aanpassingen niet dusdanig ingrijpend dat de ingezette procedure moest wijzigen. Qua bouwvolume is het nieuwe plan zelfs minder omdat de horeca in de plint van de watertoren veel kleiner is geworden. Het aangepaste plan is met de wethouders destijds besproken en het wijzigen van de procedure (bestemmingsplan) is toen niet aan de orde gekomen.

Vraag aan de wethouder: is het met voorgaande toelichting wenselijk om de vergunningprocedure in gang te zetten (meer specifiek: is de wethouder akkoord met het inzetten van de AVVGB voor deze aanvraag)?

Hieronder integraal de tekst van het memo zoals dat op 5 september behandeld is.

Voorgeschiedenis

Voor de verbouwing van de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 zijn de afgelopen jaren diverse vergunningen verleend voor het verbouwen van een watertoren voor vier woningen met op de begane grond horeca D2 (dit laatste is toegestaan op grond van bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg", er is nog geen vergunning verleend (of aangevraagd) voor de inrichting als restaurant³).

Voorliggende aanvraag

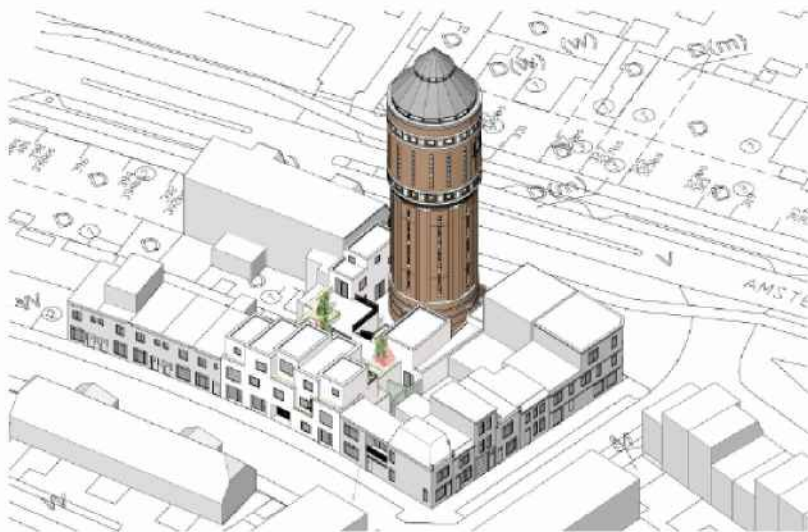
Op 17 juni 2022 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Deze aanvraag ziet toe op het realiseren van 14 woningen van gemiddeld 43 m² bvo (kleinste: 33 m², grootste: 65 m²) en het realiseren van een inpandige fietsenberging en 6 autoparkeerplaatsen. Zie afbeeldingen hieronder.

Vooraanzicht nieuwe situatie:



³ Op grond van deze aanvraag kan de parkeerbehoefte op eigen terrein in beeld gebracht worden.

Achteraanzicht nieuwe situatie:



Planologisch kader

De voorzijde van het bouwplan is in strijd met bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" want op de begane grond mag niet gewoond worden en er mag niet hoger dan 4,5 meter hoogte gebouwd worden. Op de achterzijde van het perceel is bestemmingsplan "Ondiep" van toepassing, deze gronden hebben daarin de bestemming "detailhandel" en bevatten geen bouwvlak.

Medewerking aan dit plan kan alleen met een projectbesluit/afwijkingsbesluit met de inzet van de algemene verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Advies projectleider Ruimte

Op 7 juli 2015 heeft het College het startdocument watertoren Amsterdamsestraatweg vastgesteld. Het startdocument gaat uit van enerzijds de herbestemming van de watertoren (Rijksmonument) tot 3 woonstudio's, 1 grote woning en horeca in de plint en een uitbreiding van de plint en anderzijds 3 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat. De verbouwing van de watertoren is separaat van de rest van het plan uitgewerkt en is inmiddels gereed. Sinds de vaststelling van het startdocument 5 jaar geleden, is de visie van de initiatiefnemer op het gebruik van de begane grond van de watertoren gewijzigd, alsook zijn visie op de invulling en het gebruik van de rest van de kavel.

Op 17 november 2020 is het aangepaste plan voor het achtergebied besproken in de staf WGRO met wethouders Verschuure, Diepenveen en Van Hooijdonk. De aanwezige wethouders hadden zeker waardering voor het voorgelegde initiatief, maar hadden ook zorgen en gingen niet zondermeer akkoord. Uitkomst van de staf was om met de initiatiefnemer in overleg te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen': Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en heeft wethouder Verschuure, als portefeuillehouder in zijn teamoverleg van 5 maart 2021 ingestemd met het plan.

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;*
- worden 14 woningen toegevoegd;*
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen; deeleconomie;*
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken. Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.*

Vraag aan wethouder

De aanvraag is recent in het toetsteam behandeld met de vraag of de procedure (projectbesluit/afwijkingbesluit) opgestart kan worden. Wethouder RO verzocht onlangs om aandacht voor de gemiddelde woonoppervlakte van nieuwbouwplannen (in relatie tot het coalitieakkoord). Vandaar dat het wenselijk is te vernemen of de wethouder in kan stemmen met inzetten van de verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan. VTH zal dan de procedure opstarten en er zal inhoudelijk advies ingewonnen worden. Mocht er een zienswijze ingediend worden, dan wordt de beslissing op de aanvraag t.z.t. voorgelegd aan wethouder RO.

Bijzonderheden

Op dit moment loopt er een aanvraag voor het mogen vellen en herplanten van twee bomen op dit perceel. Omdat de overblijvende ruimte op het perceel te klein is (mede vanwege het WKO-bodemenergiesysteem achter de watertoren) wordt voorgesteld om deze bomen elders te compenseren (net als eerder is gedaan voor twee bomen aan de voorzijde van dit perceel). Het kan een oplossing zijn om de bomen in het gemeentelandschap aan de Anemoonstraat te herplanten.

Indien de begane grond van de watertoren wordt gebruikt voor detailhandel of horeca, dan moet op dat moment beoordeeld worden wat dit betekent voor de parkeerbehoefte. In de basis is dat parkeren op eigen terrein (in voorliggend plan is hier geen rekening mee gehouden).

Luchtfoto bestaande situatie:

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024



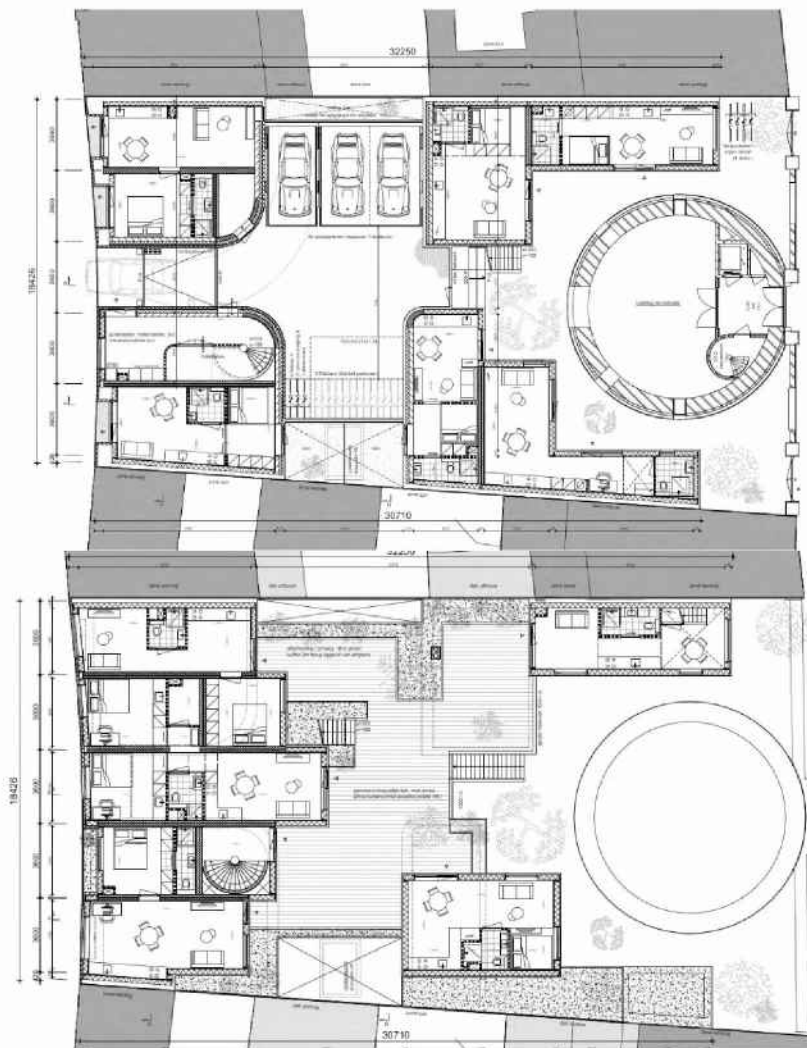
Berekening parkeernorm

BEREKENING PARKEERNORM
20-8-2022

OPPERVLAK				AUTO PARKEREN							FIETSPARKEREN					
woning	BVO [m2]	GO [m2]	VBO [m2]	zone	type [BVO] [m2]	min.	bezoek [Aw1]	waarde	decaus [Aw3]	Fets [Aw2]	waarde	zone	type [GO] [m2]	privé [m2]	gelijkv. [stuk]	bezoek [stuk]
W1	52,8	39,3	35,0	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0
W2	41,3	31,0	27,2	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0
W3	39,5	31,6	28,0	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W4	36,7	27,1	22,3	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W5	35,2	27,6	23,0	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W6	46,1	33,2	19,8	B1	<50m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W7	49,6	37,2	31,1	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W8	45,6	34,7	43,0	B2	55-80m2	0,49	0	0,49	-10%	0	0,40	B2	NP-TS		1	0,5
W9	51,7	40,8	37,2	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W10	37,3	27,1	22,3	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0,5
W11	38,5	30,8	26,6	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0,5
W12	33,7	24,9	21,8	B2	<50m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W13	40,1	31,9	28,3	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W14	37	25,0	25,1	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
totaal				bestaande vergunning toren, totaal 1,5 parkeerplekken							1,50	bestaande vergunning toren				
				totaal (niet afgevaard):							5,49	fietsonbeleg: 39,5m2				
				autoparkeren nodig, volgens p-norm:							5	compensatie beleg: 1				
				aantal plekken deelsact:							1	extra fietspark (Aw2): 1				
				autoparkeren nodig, volgens p-norm:							6	bezoek (eigen terrein): 4				
												19,5m2 4 4				

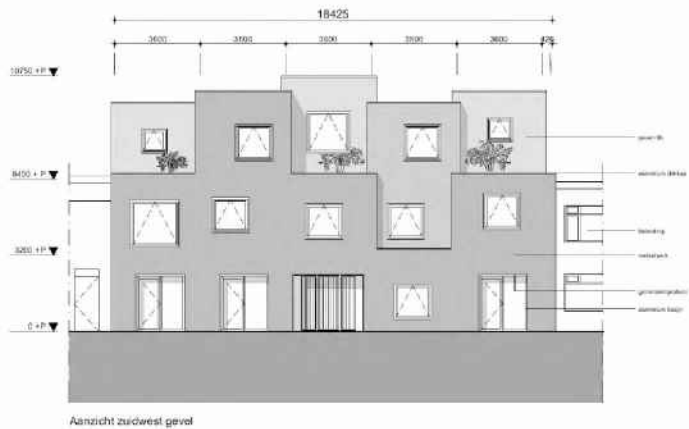
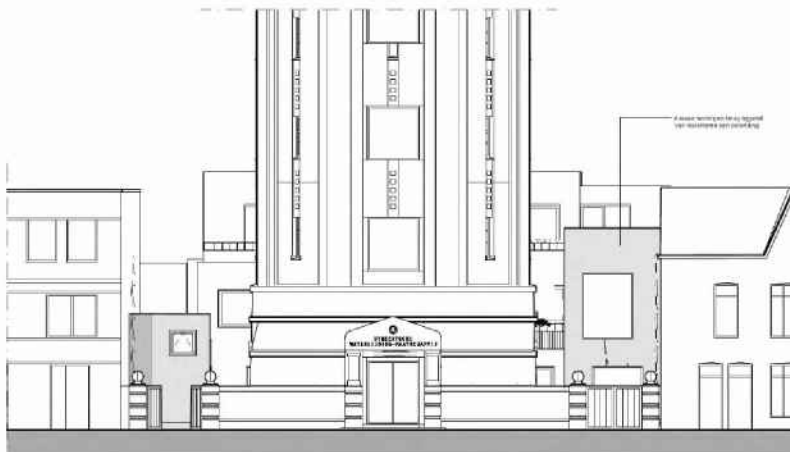
Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024



Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024



Datum 26 juni 2024

Bijlage 3: Memo van 4 maart 2021

Interne mededeling

Aan	Wethouder Verschuure	Datum	4 maart 2021
		Van	5.1.2.e
Onderwerp	Watertoren Amsterdamsestraatweg 380	Doorkiesnummer	5.1.2.e
		E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage	1	Bijlagen	

Aanleiding

Op 11 november jl is in de staf WGRO+Groen een alternatief voorstel besproken voor bebouwing rondom de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 (zie bijlage 1 – stafvoorblad). De aanwezige wethouders hadden zeker waardering voor het voorgelegde initiatief, maar hadden ook zorgen en gingen niet zondermeer akkoord. Uitkomst van de staf was om met de initiatiefnemer in overleg te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen'.

Gevraagd besluit

Akkoord gaan met het opnieuw aangepaste initiatief

Onderbouwing

In het nu voorliggende aangepaste initiatief wordt wat betreft de woninggrootte ruim voldaan aan het minimale oppervlak van 18 m2 GBO; de kleinste zelfstandige woning is namelijk 28 m2 GBO, bij de kleinste gedeelde woning is dat 22,5 m2 GBO.
(zie bijlage 2 – aangepast initiatief dd 14 jan 2021)

Grootschalige horeca zoals voorzien in het oorspronkelijke plan, ziet de initiatiefnemer als risico voor de continuïteit van de exploitatie. Corona heeft naar zijn mening dat risico versterkt. Door het verkleinen van de horeca tot de voet van de watertoren, is maximaliseren van het aantal verhuurbare wooneenheden voorwaarde geworden voor een gezonde exploitatie.

De huurprijs van de woningen valt in de categorie vrije sector. Dat is ook zo aangegeven in het stafstuk. Het alternatief zou zijn geweest 3 grondgebonden woningen in de vrije sector. Het aangepaste initiatief gaat uit van een beperkt aantal woningen.

Conclusie

Kortom, de initiatiefnemer is deels tegemoet gekomen aan de uitkomst van de staf; de woninggroottes zijn substantieel aangepast, maar het aanpassen van de huurprijs maakt het initiatief onhaalbaar.

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- worden 13 woningen toegevoegd (totaal 20 bewoners);
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen; deeleconomie;
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.

Bijlage 4: Memo 9 november 2020

VOORBLAD

locatie:
(adres, gebiedsnaam of
projectnaam)

Kavel rondom watertoren
Amsterdamsestraatweg 380

Onderwerp:	Alternatief initiatief voor woningbouw bij watertoren Amsterdamsestraatweg	
Gildemeester:	5.1.2.e	
Opgavetrekker:	5.1.2.e	
Bestuurlijk contactpersoon:	5.1.2.e	
Opsteller:	5.1.2.e	
Behandelingsvoorstel:		
Geheim:	nvt	
Product:	Alternatief voorstel initiatief	
Bijzondere procedures		
Bijlagen	1	
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):		
Op 7 juli 2015 heeft het College het startdocument watertoren Amsterdamsestraatweg vastgesteld. Het startdocument gaat uit van enerzijds de herbestemming van de watertoren (Rijksmonument) tot 3 woonstudio's, 1 grote woning en horeca in de plint en een uitbreiding van de plint en anderzijds 3 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat. Na vaststelling van het startdocument is een UPP0-traject doorlopen: een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw/ gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert. De verbouwing van de watertoren is separaat van de rest van het plan uitgewerkt. Tussentijds liep een Bibop-procedure over de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is, ook in hoger beroep, vrijgesproken. De omgevingsvergunning is vervolgens verleend en de bouwwerkzaamheden zijn momenteel in volle gang. De uitwerking van de rest van het plan is nu verder opgepakt door de initiatiefnemer. Sinds de vaststelling van het startdocument 5 jaar geleden, is de visie van de initiatiefnemer op het gebruik van de begane grond van de watertoren gewijzigd, alsook zijn visie op de invulling en het gebruik van de rest van de kavel. Grootschalige horeca zoals voorzien in het oorspronkelijke plan, ziet hij als risico voor de continuïteit van de exploitatie. Corona heeft naar zijn mening dat risico versterkt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer samen met Zecc architecten gezocht naar een invulling op de rest van de kavel. Een invulling die de watertoren meer in zijn waarde laat, meer tot zijn recht laten komen. In tegenstelling tot zijn eerdere plan wil hij de watertoren nu helemaal vrij houden van andere bebouwing. Door het verkleinen van de horeca tot de voet van de watertoren, is maximaliseren van het aantal verhuurbare wooneenheden voorwaarde geworden voor een gezonde exploitatie. De initiatiefnemer heeft hoge ambities m.b.t energiegebruik (all-electric), klimaatadaptatie en een mobiliteitsconcept.		
Gevraagd besluit:		

- In te stemmen met de verdere uitwerking van het voorgestelde initiatief tbv een aanvraag Omgevingsvergunning
- In te stemmen met in de uitwerking meer aansluiting te zoeken bij motie 2019/241

Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):

De initiatiefnemer heeft een interessant aangepast plan aan ons voorgelegd. Een voorzet voor een kleinschalige verbijzondering aan de Amsterdamsestraatweg.
In het nieuwe schetsontwerp zijn *"de wooneenheden het publiek en is de watertoren de spreker, de compacte horeca op de begane grond van de watertoren vormt de toegift"*. De woningen vormen samen een compact ensemble van verspringende volumes met vertrappende terrassen/ daktuinen, die zich als een soort tribune richten op de watertoren. Door middel van deze ruimtelijke opzet en ontsluiting van de woningen wil de initiatiefnemer collectiviteit en ontmoeting stimuleren. Ook streeft hij naar zo veel mogelijke groene terrassen, het voorkomen van hittestress, opvang van water en wil hij invulling geven aan thema's als natuur-inclusief en circulair bouwen.

Stedenbouw

Door de verstaffeling van de wooneenheden in 2 richtingen ontstaat een interessant beeld en 3 bouwlagen aan de Hyacintstraat is toegestaan. De doorkijk in het midden van de kavel legt de relatie tussen de Hyacintstraat en de watertoren en Amsterdamsestraatweg.

Er is aandacht besteed aan de positie van de entrees en dakterrassen i.r.t. privacy van de bestaande bebouwing.

De tweelaagse bebouwing pal naast de watertoren moet nog nader onderzocht worden. Dat geldt ook voor de bezonning, al lijkt de impact van de nieuwe bebouwing, op enkele plekken na, mee te vallen.

Wonen

In plaats van 3 grondgebonden woningen aan de Hyacintstraat wordt nu gedacht aan ca. 15 compacte huurwoningen. De initiatiefnemer heeft als doelgroep voor ogen goed verdienende young professionals die starten op de woningmarkt, expats, mensen die tijdelijk (voor werk) in de stad verblijven en geïnteresseerden voor een zoals hij dat noemt 'friends & share'-woning.

De woningen worden verhuurd met een hoogwaardig afgewerkte ruimtebesparende basisinrichting, die een integraal onderdeel van de woning vormt. Zecc architecten heeft al eerder een dergelijk concept gerealiseerd in het voormalige GAK-gebouw in Amsterdam, zie bijlage.

Het gebruik van elektrische deelauto's, (elektrische) deelfietsen en voorzieningen als een gedeelde was- en droogmachines zijn in de servicekosten inbegrepen.

Het geheel moet nog doorgerekend worden, maar de initiatiefnemer denkt aan een huurprijs van € 5.1.1.c inclusief servicekosten (WL, MaaS én was-droogvoorzieningen).

Het woningbouwprogramma sluit op veel punten niet aan bij ons woonbeleid. Toch zien wij voor dit kleinschalige initiatief mogelijkheden om zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het beleid. Voor de verdere uitwerking zien we de volgende aandachtspunten:

- De woninggroottes zoals voorgesteld zou betekenen, dat (een deel van) de woningen beneden de sociale huurgrens zouden moeten worden aangeboden. De woningen zijn immers veelal te klein voor middenhuur. Er worden ook hele kleine woningen van iets meer dan 20 m² aangeboden. Mogelijk kunnen deze hele kleine woningen vergroot worden door bijvoorbeeld een andere stedenbouwkundige opzet van de wooneenheden of door samenvoeging;
- De zo genoemde 'friends & share'-woningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben;
- De prijs-kwaliteitsverhouding moet in evenwicht zijn;
- De servicekosten moeten in verhouding staan tot dat wat wordt aangeboden. En de voorzieningen moeten ook daadwerkelijk worden aangeboden.

Mobiliteit

Door de ligging op een paar minuten lopen van Station Zuilen en met de fiets Utrecht CS op 6 minuten afstand, is openbaar vervoer een logische keuze. Om een zo fijnmazig en individueel toegespitste oplossing te bieden, heeft iedere bewoner standaard een abonnement op het gebruik van één van de 25 (elektrische) deelfietsen. Daarnaast hebben de bewoners als onderdeel van hun huurovereenkomst een flexibel abonnement op de minimaal 4 elektrische deelauto's. En bij U-OV heeft de initiatiefnemer de vraag neergelegd of voor de bewoners een U-OV Ster abonnement ingekocht kan worden, om zo de drempel naar het OV te verlagen.

Met andere woorden de initiatiefnemer biedt een MaaS-concept in het klein aan.

All-electric

Binnen de postcoderoos heeft de initiatiefnemer een pand, dat hij wil benutten voor het opwekken van elektriciteit met behulp van zonnepanelen. De hoeveelheid energie die hij daar kan opwekken, is veel groter dan benodigd voor het project. Daarom wil hij een energie-coöperatie oprichten: 45% van de opgewekte energie is bedoeld om het gehele project aan de Amsterdamsestraatweg all-electric te maken, 35% kan afgenomen worden door bewoners uit de omgeving. De overige 20% van de energie wil de initiatiefnemer de komende 15 jaar gratis beschikbaar stellen aan huishoudens die gebruik maken van de voedselbank. Zowel de herbestemde watertoren (Rijksmonument) als de toe te voegen woningen zullen dus gasloos zijn.

Klimaatadaptatie

De opzet van de woningen biedt kansen voor groene terrassen en daken om daarmee hittestress te voorkomen alsook water op te kunnen vangen. Onder de parkeerplaatsen bevindt zich een techniekruimte die ook als waterbuffer gebruikt kan worden.

Eigendom

De initiatiefnemer gaat zelf bovenin de watertoren wonen. De entree tot zijn woning zit in de voet aan de Amsterdamsestraatweg. De initiatiefnemer blijft eigenaar van het geheel en heeft er dus belang bij, dat het plan als geheel zoals hij voorstelt zal slagen.

Samenvatting

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- worden ca. 15 woningen toegevoegd o.a. in een zogenoemd 'friends & share'-concept;
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen: deeleconomie;
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.

De terugvalopties is het oorspronkelijke plan met 3 grondgebonden ééngezinwoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat en een volledig volgebouwd kavel. Een plan dat veel minder impuls zal geven aan de Amsterdamsestraatweg. Ook heeft dat plan veel minder oog voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en is er geen MaaS-concept, noch energie-coöperatie.

De voorgestelde woningen zijn weliswaar klein en de huur+servicekosten hoog, maar MaaS en gedeelde was-droogvoorzieningen zijn inbegrepen. Het gaat slechts om een beperkt aantal woningen, waar naar verwachting toch wel markt voor is (Raadsbrief d.d. 17 september 2020 'Beantwoording motie 2019/241 – Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen').

Overigens krijgen we in het alternatieve plan met de 3 grondgebonden eengezinwoningen (dat ontwikkelaar sowieso mag realiseren) krijgen we ook geen betaalbare woningen.

Alle ambities afwegend, zien wij dit bijzondere initiatief als wenselijk en haalbaar.

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 26 juni 2024

In de verdere uitwerking willen we aandacht besteden aan de grootte van een aantal woningen en de prijs-kwaliteitverhouding en meer aansluiting zoeken bij motie 2019/241.

Consequenties van het voorstel

Politiek:	
Financieel:	Er zal een allonge op de reeds afgesloten overeenkomst komen.
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	
Communicatie:	eigen organisatie: raad/pers/publiek:

Betrokkenen:

Portefeuillehouder:	Wethouder Verschuure
Portefeuillehouders betrokken:	Wethouder Diepeveen Wethouder Van Hooijdonk
Stakeholders:	intern: extern:

Planning en vervolg:

vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	
Raadsinformatieavond	
Commissie	
Raad	



Een zienswijze indienen

Zaaknummer 12093223

Datum:03-02-2024

Tijd:13:37:15

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer	5.1.1.e
Aanhef	De heer
Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	5.1.2.e

Adresgegevens

U hebt geheimhouding van uw persoonsgegevens uit de Basisregistratie persoonsgegevens (BRP). Daarom wordt uw adres niet getoond. Via www.utrecht.nl/persoonsgegevenswijzigen kunt u controleren of wij uw juiste adres hebben.

Contactgegevens

Telefoonnummer	
E-mailadres	5.1.2.e@gmail.com

Waartegen zienswijze

Waartegen wilt u een zienswijze indienen?	Een omgevingsvergunning
---	-------------------------

Het ontwerpbesluit

Tegen welk ontwerpbesluit wilt u een zienswijze indienen?	HZ_WABO-22-44495
Wanneer heeft de gemeente het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt?	27-12-2023
De datum waarop u uw zienswijze kenbaar maakt is:	03-02-2024
Hoe heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?	Op een andere manier
Op welke manier?	Gemeentebblad utrecht
Waarover gaat het ontwerpbesluit?	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit, Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht, HZ_WABO-22-44495 Toelichting: het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit

Uw zienswijze

Geef uw zienswijze weer op het ontwerpbesluit?

De huidige ontwerpvisie leidt tot een minder leefbare situatie op de Hyacintstraat waarbij er onvoldoende rekening wordt gehouden met de huidige bouwstijl, natuur en mens. Dit gaat met name om de ruimte die op dit moment beschikbaar is en de hoeveelheid appartementen. In het ontwerp is hier onvoldoende rekening mee gehouden en dit geldt ook voor de eventuele nieuwe bewoners van de 14 voorgestelde appartementen. Op basis van de argumenten in ons bijgevoegde document hebben wij bezwaar tegen het besluit en de huidige vorm van het ontwerp en de omgevingsvisie. Daarom verzoek ik u met inachtneming van mijn zienswijze het ontwerp omgevingsvisie gewijzigd vast te stellen of de vergunning in huidige vorm niet goed te keuren. Uiteraard ben ik (zijn wij) bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten. Ik verzoek om mij van de verdere procedure op de hoogte te houden.

Bijlagen

Bijlagen meesturen

Wilt u bijlagen met uw zienswijze meesturen?

Ja, ik stuur de bijlagen en de zienswijze digitaal

Toevoegen

Toegevoegde bijlage(n)

Toegevoegde bestanden:

- Zienswijze HZ_WABO-22-44495.docx

Interne mededeling

Aan	Portefeuillehouder RO	Datum	26 juni 2024
		Van	5.1.2.e
Onderwerp	Beantwoording zienswijzen inzake de aanvraag omgevingsvergunning Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat	Doorkiesnummer	5.1.2.e
		E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl
		Bijlagen	2

Aanleiding

Voor het terrein Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat bij de watertoren is men al enige jaren aan het onderzoeken hoe het terrein herontwikkeld kan worden. Na eerdere voorstellen, is in de staf van 11 november 2020 een voorstel voor bebouwing voor dit terrein besproken (13 woningen). Uitkomst van de staf was om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen'. Het initiatief is aangepast. Op 5 maart 2021 heeft wethouder Verschuure als portefeuillehouder destijds, ingestemd met het plan. Zie in bijlage 4 de memo uit 2020.

Op 17 juni 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-20877 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Deze aanvraag is op 25 maart 2024 ingetrokken, omdat intussen ook al een aanvraag was gedaan met kenmerk HZ_WABO-22-44495 (aanvraag voor hetzelfde, maar nu ook voor de activiteiten bouwen en het maken van een uitweg) en de procedure goed verliep (zie hieronder voor een nadere toelichting). De aanvraag voorziet nu in 14 woningen.

In de staf van 5 september 2022 is de aanvraag besproken. Naar aanleiding hiervan had de wethouder een aantal vragen. Deze zijn beantwoord middels de memo van 3 oktober 2022. De wethouder was akkoord met het verlenen van de vergunning.

Op 22 december 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-44495 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (activiteiten: bouwen, afwijken van het bestemmingsplan en het maken van een uitweg). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan laat de buurt niet onberoerd. Er zijn negen zienswijzen ingediend, waarvan één zeer uitgebreide.

Tekening bouwplan

Zie hieronder een tekening van de aangevraagde situatie in vogelvlucht:

Datum 26 juni 2024



Toetsingskader

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan het bestemmingsplan, welstandseisen, Bouwbesluit en Bouwverordening. Omdat de vergunning voor 1 januari 2024 is aangevraagd, wordt niet aan de Omgevingswet getoetst.

Toets bestemmingsplan

Op het oostelijke deel van het perceel geldt bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg. De locatie heeft de bestemming Gemengd-2, met een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Ook geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt overschreden en er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Op het westelijke deel van het perceel geldt het bestemmingsplan "Ondiep". De locatie heeft de bestemming "Detailhandel".

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat op de onderste bouwlaag niet gewoond mag worden en hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden, maar er geen bouwvlak aanwezig is.

Om te beoordelen of het wenselijk is van het bestemmingsplan af te wijken – de belangen van de aanvrager, het algemeen belang en de belangen van omwonenden af te wegen.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is om woningen te ontwikkelen. Het belang van reclamanten is geen dan wel zo min mogelijk overlast te ervaren als gevolg van de geplande bebouwing. Omwonenden vinden dat sprake is van ongelijke behandeling omdat sommige omwonenden geen extra verdieping (derde bouwlaag) mochten, maar dat drie bouwlagen op dit perceel wel mag. Verder maken reclamanten zich zorgen over aspecten als verminderde lichtinval, vrezes voor overlast door de dakterrassen, een te drukke woon- en leefomgeving, verminderde privacy en een toenemende parkeerdruk. Voor alle punten die reclamanten hebben aangevoerd en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijlage 1. In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden middels een informatieavond, waarbij een aantal zorgpunten naar voren kwamen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen

Datum 26 juni 2024

- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Tegenover het belang van reclamanten staat het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen, gelet op het enorme woningtekort. ~~De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN-2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben, dat is hier het geval.~~ Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Het bouwplan is beoordeeld door onze stedenbouwkundige en als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld. Gelet op bovenstaande, kennen wij een hoger gewicht toe aan het algemeen belang dan de belangen van omwonenden.

Verzoek

VTH verzoekt de portefeuillehouder RO de vergunning te verlenen.

Bijlage 1: beantwoording zienswijzen zoals dat in de vergunning komt

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (HZ_WABO-22-44495), zijn er negen reacties ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen (cursief) voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Elders geen derde bouwlaag

Meerdere reclamanten geven aan dat elders geen derde bouwlaag is toegestaan. Nu afwijkend hoge bebouwing vergunnen is ongelijk behandelen.

Eén van de reclamanten geeft aan dat ze in 2007, samen met andere bewoners van de Hyacintstraat, een vergunning heeft aangevraagd voor een extra verdieping. Deze werd afgewezen omdat dit in strijd zou zijn met artikel 50 lid 1 en omdat een derde laag ongunstige gevolgen heeft voor licht en luchttoetreding in het binnenterrein. Het zou niet eerlijk zijn als hier wel een derde woonlaag wordt vergund.

Het plan is in strijd met de bestemmingsplannen vanwege de hoogte. Er is geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het realiseren van een eerste en tweede verdieping wat betreft de Hyacintstraat. Dat blijkt uit een passage uit een omgevingsvergunning van 6 december 2021 met kenmerk HZ_WABO-21-33622. Deze vergunning was verleend voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een dakopbouw (derde bouwlaag) op het perceel Korenbloemstraat 9. Eén van de reclamanten heeft inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) op een tekening aangegeven waar een opbouw mocht komen en wat niet bebouwd mocht worden. Dit vormt volgens reclamant een schril contrast met de geplande bebouwing voor het direct daaraan grenzende perceel.

Daarnaast blijkt uit stukken uit 2014 en 2015, verkregen via een Woo-verzoek, dat op het nu te bebouwen perceel aan de Hyacintstraat maar twee bouwlagen mogen komen.

Vergunningsaanvragen uit 2006 en 2007 voor een derde bouwlaag zijn geweigerd met als argument "ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein". Als het voorstel voor een derde bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien, is niet in te zien waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een derde bouwlaag wel als gewenst wordt gezien om de eerder genoemde reden en omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

Twee aanvragen voor het bouwen van een derde bouwlaag aan de Hyacintstraat zijn in 2007 (Hyacintstraat 23, kenmerk: BV2076896) en 2008 (Hyacintstraat 19, kenmerk: BV2081800) afgewezen. Twee vergunningen uit 2016 en 2018 inzake dakterrassen zijn van belang. Volgens deze besluiten moeten dakterrassen respectievelijk 2 en 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd zijn en mogen ze zonder toestemming van de burens niet binnen 2 meter van de erfgrans komen. Als deze regels al voor dakterrassen gelden en gehandhaafd worden, moet dat ook bij complete bouwlagen het geval zijn.

Reclamant geeft aan dat hij waarschijnlijk zelf ook geen derde laag mag bouwen. Dat blijkt uit een e-mail uit 2021 naar een andere bewoner van de Hyacintstraat. Er werd gevreesd voor precedentwerking. Dat een aanvraag voor een derde bouwlaag afgewezen zou worden, wordt ook onderkend in een e-mail uit 2021, die met reclamant gedeeld is. In de e-mail worden stedenbouwkundige aspecten beschreven. In een interne e-mail uit 2022, verkregen via een Woo-procedure, erkent de gemeente dat het vergunnen van 3 bouwlagen wringt.

Een andere reclamant geeft aan dat een uitzondering maken voor een opbouw de kans op een volgende uitzondering in de toekomst verhoogt.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreffende bouwblok, omgeven door de Amsterdamsestraatweg, Korenbloemstraat, Hyacintstraat en Anemoonstraat, heeft een bijzondere opzet. Het grootste deel van het blok heeft een ondiepe maat van het binnenterrein (circa 16 meter). Door deze ondiepe maat, en door de oriëntatie van het blok (noordwest – zuidoost), hebben ophogingen/ dakopbouwen op de woningen aan de Hyacintstraat

Datum 26 juni 2024

directe negatieve gevolgen voor de bezonning van de percelen aan de Amsterdamsestraatweg. Daarom zijn dakopbouwen voor de woningen aan de Hyacintstraat niet toegestaan. Een klein deel van het blok is het terrein van de watertoren. Hier liggen geen percelen op korte afstand tegenover elkaar en is dus geen sprake van negatieve bezonningseffecten. Door deze verschillen in opzet zijn beide gedeeltes niet vergelijkbaar. Tot slot geldt voor de woningen aan de Korenbloemstraat dat er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor dakopbouwen is opgenomen in het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de woningen aan de Hyacintstraat. Dit is de reden dat hier eerder al dakopbouwen zijn vergund.

2. Elders geen rechte gevels maar schuine daken

Instemming met de huidige bouwplannen zou volgens reclamanten in strijd zijn met het rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel, omdat als er elders in de directe omgeving een derde laag gebouwd mag worden, die bouwlaag altijd schuine daken moet hebben. In de Korenbloemstraat en elders in de buurt worden de laatste tijd vaker vergunningen verleend voor een 3^e bouwlaag. Die hebben altijd een schuin dak.

Dat het dak schuin moest zijn, blijkt uit de vergunningen inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) en Korenbloemstraat 7 (HZ_WABO-23-35308).

Gemeentelijke beantwoording

Zoals hierboven al-aangegeven is de situatie wezenlijk verschillend. Daarom is er ook anders omgegaan met de vormgeving van de gevels.

3. Te dichtbij

Eén van de reclamanten 5.1.2.e merkt op dat de bebouwing van twee meter hoog ruim binnen de 2 meter van de erfafscheiding is gepland. In de achterhoek van de tuin komt de hoge bebouwing direct tegen zijn perceel aan.

Gemeentelijke beantwoording

Het is correct dat de bebouwing op minder dan 2 meter van de erfgrens staat. In de planontwikkeling is hierover gesproken en is op twee manieren rekening gehouden met het belang van de reclamant ten opzichte van de eerste voorstellen: de afstand tot de perceelgrens is vergroot en de bebouwing is verlaagd (de bouwhoogte is ten opzichte van het maaiveld afgenomen).

De gemeente acht deze situatie acceptabel, mede omdat een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk mogelijk is dat dicht bij de erfgrens gebouwd zou kunnen worden en hoger zou mogen zijn.

In de achterhoek van de tuin is het gedeelte van de bebouwing dat aan de tuin grenst zeer klein.

Deze bebouwing heeft daarom naar de mening van de gemeente een geringe ruimtelijke impact op de tuin.

Indien reclamant bedoelt dat in strijd wordt gehandeld met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald is dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, merken wij hierover het volgende op. In de bouwtekening van de eerste verdieping (waar het dakterras zich bevindt), is het volgende opgenomen: "afscheiding/privacy d.m.v. groen. Buffer 2 m terugliggend van erfgrens". Nu het dakterras op 2 meter afstand gelegen is van de erfgrens, is reeds hierom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens is de toegangsroute op de 2^e verdieping ook op 2 meter afstand van de erfgrens gelegen.

4. Licht

Hoogbouw vermindert volgens reclamanten de zonsinval in de tuinen van omwonenden. Dit vermindert leefplezier maar ook woningwaarde.

Gemeentelijke beantwoording

In de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is over bezonning het volgende aangegeven:

Datum 26 juni 2024

“(...) Het bouwblok heeft een gelijke oriëntatie als de Amsterdamsestraatweg: noordwest – zuidoost. Dit betekent dat de bebouwing aan de Hyacintstraat vooral in de namiddag schaduw werpt op het binnenterrein en op de achtergevels van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwe drielaagse bebouwing zal in de namiddag vooral op het eigen perceel schaduw werpen en in mindere mate op de aangrenzende percelen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie.(...)”

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de langste dag én op 21 september/ 21 maart nagenoeg geen verschil in schaduwval is tussen het bouwplan en de bestaande situatie. Daarmee worden de gevolgen van het bouwplan acceptabel geacht.

5. Uitstraling

Hoogbouw is volgens reclamanten niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan bevat aan de zijde van de Hyacintstraat een derde bouwlaag, die deels iets terug ligt. In de buurt komt de derde bouwlaag op meerdere plaatsen voor. In dit geval is de derde bouwlaag passend, gezien het ensemble met de watertoren en omdat er beperkte en daarmee acceptabele nadelige effecten voor de omgeving door ontstaan. De gemeente hanteert voor dit plan, net als voor de overige drie-laagse bebouwing, niet het begrip “hoogbouw” vanwege de geringe hoogte en het geringe verschil in hoogte met de overige bebouwing.

6. Dakterrassen

De dakterrassen zijn volgens reclamanten te diep en te groot. De terrassen zijn in strijd met regelgeving, beleid en eerdere beslissingen. Het terras op de eerste verdieping is te diep omdat het loopt van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg tot aan de Hyacintstraat. De terrassen op de tweede verdieping zijn te diep omdat ze tot aan de gevellijn komen. Dat gaat ten koste van de privacy en rust.

De dakterrassen zijn voor een groot deel voor gezamenlijk gebruik bestemd, waardoor reclamanten verwachten dat ze als een ontmoetings- en verzamelplek voor grote groepen mensen zullen gaan fungeren. Dit zorgt voor drukte en overlast voor de omwonenden, temeer nu veel nabijgelegen woningen ongeveer 100 jaar oud zijn en dus niet met moderne geluidsisolatie gebouwd zijn.

De dakterrassen voldoen volgens reclamanten niet aan het dakterrassenbeleid. Uit de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 blijkt dat het dakterrassenbeleid wordt toegepast. Het gedeelte dieper dan 3 meter moest worden afgebroken. In de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-16-11233 vermeldt het college dat een dakterras volgens het dakterrassenbeleid minimaal 2 respectievelijk 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd moet zijn. Uit de vergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 en de bevestiging van de intrekking van een daaraan voorafgaande aanvraag van 21 november 2017 blijkt dat het illegaal gebouwde dakterras verkleind moest worden. Reclamanten zijn van mening dat de nu voorliggende plannen niet voldoen aan de afstandseisen. Gemeentelijke instemming van de bouwplannen zou in strijd met het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Voor dakterrassen als uitbreiding op bestaande woningen hanteert de gemeente inderdaad vaste uitgangspunten om de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en vanaf andere percelen te beperken. In dit plan zijn de dakterrassen als integraal onderdeel van de ontwikkeling ontworpen en onder andere vanwege het afwijkende woonconcept, anders vormgegeven dan bij bestaande woningen het geval zou zijn geweest. De dakterrassen in het plan zijn, waar ze aan de zijde van de perceelgrenzen liggen, teruggelegd. Dit betekent dat de dakterrassen op enige afstand van de perceelsgrens komen te liggen. De dakterrassen grenzen niet aan de openbare ruimte. Omdat de woningen geen individuele buitenruimte hebben, is voor de collectieve buitenruimten met afwijkende maatvoering gewerkt. De omvang van de terrassen is passend. Ruimtelijk zijn de dakterrassen zorgvuldig en goed ingepast.

Datum 26 juni 2024

Voor wat betreft de vrees voor (geluids)overlast verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder het kopje "geluidsoverlast".

7. Te vol en te druk

Door dit project wordt de directe woonomgeving te vol en te druk volgens één van de reclamanten. Dit gaat ten koste van de privacy, rust en de ruimtelijkheid in de tuin, aan de achterkant en voorkant van het huis. Reclamant geeft aan dat dit ook door de gemeente wordt erkend. Dit blijkt uit een document verkregen via een Woo-verzoek. Als aangesloten zou worden bij de huidige bebouwing, zouden er 3 eengezinswoningen met achtertuinen komen. De bouwplannen voorzien echter in 14 nieuwe wooneenheden. Hierdoor komen er veel meer mensen te wonen in de directe woonomgeving en wordt het veel drukker.

Hoewel de eisen mogelijk niet direct van toepassing zijn, zijn de bouwplannen volgens reclamant in strijd met de gemeentelijke kwaliteits- en leefbaarheidseisen die van toepassing zijn op woningvorming/splitsing van woningen. Nieuw ontstane woningen moeten een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben. Slechts één van de woningen voldoet aan dit oppervlaktevereiste.

Reclamant is van mening dat de eerste bouwlaag veel te groot en diep is. Het bouwblok wordt daardoor veel te vol. De ruimte op het maaiveld is erg klein. Er blijft nauwelijks tuin over. Andere woningen aan de Hyacintstraat mogen niet met een vergelijkbare omvang en diepte worden uitgebouwd aan de achterkant. Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 50% van het aangegeven bouwvlak tot een diepte van maximaal 3 meter uitgebouwd worden. Voor de aangrenzende percelen aan de Korenbloemstraat gelden vergelijkbare eisen, maar bedraagt het percentage 75%. Reclamant haalt een uitspraak indicatieaanvraag van 22 december 2022 voor de Korenbloemstraat 7 aan, waaruit blijkt dat dit beleid ook daadwerkelijk wordt toegepast. Instemming met de bouwplannen zou in strijd met de rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel zijn.

Doordat er midden in het bouwblok een losstaande studio als tweede bouwlaag bijkomt, wordt het bouwblok extra druk en vol. Bovendien gaat dit ten koste van het uitzicht en ruimtelijkheid. Het bouwblok wordt bovendien drukker en voller doordat er niet in lijn met de huidige gevellijnen wordt gebouwd. De tweede bouwlaag aan de Hyacintstraat wordt namelijk trapsgewijs steeds dieper en komt uitzonderlijk ver naar achter. Ook de tweede bouwlaag aan de Amsterdamsestraatweg is dieper dan de gevellijn.

Een van de reclamanten verzoekt het aantal appartementen te verminderen, nu er teveel appartementen zijn in verhouding tot de leefbare ruimte buiten en de beoogde parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

~~De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte-een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben.~~ Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Voor de motivering daarvan, verwijzen wij naar het kopje "overwegingen". Ook verwijzen wij naar het antwoord onder 15. Zoals ook onder 1 is opgemerkt, zijn percelen aan de Korenbloemstraat niet vergelijkbaar met het betreffende perceel.

8. Privacy

Het wooncomplex wordt naast de Korenbloemstraat gebouwd, waar een aantal reclamanten woonachtig is. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht hun huis en tuin kunnen binnenkijken.

Gemeentelijke beantwoording

Datum 26 juni 2024

In het plan is goed rekening gehouden met het zoveel mogelijk verminderen van inkijk. Zo zijn de terrassen terugliggend en met groen omzoomd.

9. Overlast

Nu al is er volgens reclamanten overlast van reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterras aan de Anemoonstraat. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in veel (geluids)overlast op de dakterrassen, achterlaten van zwerfvuil en -fietsen en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd omdat bewoners zich niet verantwoordelijk voelen. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen. Gezien de hoge huren zijn de appartementen uitsluitend betaalbaar voor stellen. Zo neemt de drukte enorm toe.

Gemeentelijke beantwoording

Zie het antwoord onder 11.

10. Geluidsoverlast

Het vierkantje Amsterdamsestraatweg-Anemoonstraat-Hyacintstraat en Korenbloemweg is dichtbebouwd. Als mensen 's zomers in hun tuin zitten of op het dakterras horen alle huizen dat aan het eerdergenoemde vierkant. Het geluid heeft een echoënd effect. Met de komst van 14 woningen zal de geluidshinder nog erger worden. Eén van reclamanten stelt voor balkons of dakterrassen te verbieden op een tweede of derde bouwlaag.

Gemeentelijke beantwoording

Wij begrijpen de vrees van reclamant voor geluidsoverlast. Reclamanten wonen evenwel in een stedelijke omgeving en enige overlast is daaraan inherent. Uit jurisprudentie blijkt dat men in een stedelijke omgeving enige mate van (geluids)overlast heeft te dulden.¹ In de uitspraak van 2 februari 2024² geeft de rechtbank in dit verband het volgende aan:

" (...) Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder inherent is en dat een persoon in een dergelijke omgeving enige hinder heeft te dulden. Zie in dit verband onder meer de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2799. In een dichtbebouwde stedelijke omgeving hebben burens enig geluid van elkaar te dulden. Bovendien moet in een dergelijke omgeving rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving, waarbij hoort dat de woonomgeving intensiever zal worden benut.(...)"

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt.

11. Participatie en communicatie

Een aantal reclamanten merkt op dat burens al eerder bezwaar hebben gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Er is Reclamanten vinden echter dat er te weinig gedaan is met deze bezwaren. Reclamanten roepen op om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten.

Een aantal andere reclamanten merkt op dat direct omwonenden niet zijn geïnformeerd over de veranderde bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ("2^e fase") de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later

¹-Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

² Uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

Datum 26 juni 2024

al zou plaatsvinden. De bijeenkomst was niet laagdrempelig, omdat het ging om een brief zonder afzender voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moest aanmelden. De website www.watertoren.nu is erg misleidend. Hierop staat vermeld dat er 3 eengezinswoningen komen. Eén van de reclamanten heeft via buurtbewoners vernomen dat de aanvraag gewijzigd is. Deze plannen staan niet aangeplakt op of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich alleen van plannen op de hoogte stellen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken.

Gemeentelijke beantwoording

Op 16 juni 2021 heeft er een informatieavond plaats gevonden voor omwonende en belanghebbenden. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend. Uit deze avond waren er enkele zorgpunten naar voren gekomen op het gebied van de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen
- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Ook in de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 wordt beschreven op wat voor manier aanvrager invulling heeft gegeven aan participatie. [Hier staat het volgende beschreven.](#)

"(...) In het kader maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn omwonenden en belanghebbenden rondom het plangebied door middel een informatieavond op de hoogte gesteld van het project. Deze informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 juni 2021 en was vanwege Corona digitaal. Enkele omwonenden die door omstandigheden de bijeenkomst niet konden bijwonen zijn 1-op-1 geïnformeerd, waar gewenst met persoonlijke toelichting door initiatiefnemer. Er zijn overwegend positieve reacties op het planvoorstel gekomen maar ook aandachtspunten. Enkele zorgpunten hadden betrekking op de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Alle zorgpunten van omwonenden zijn door initiatiefnemer met de gemeente / stedenbouw besproken op 24 augustus 2021. Met een van de omwonenden heeft een 1-op-1 gesprek plaatsgevonden op 28 september 2021 op het Stadskantoor Utrecht in bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Omwonende enerzijds en stedenbouwkundige / architect en initiatiefnemer anderzijds verschillen van mening over het realiseren van 2e verdieping. (lees: ruimtelijke inpassing) Om tegemoet te komen aan bezwaren zijn diverse planaanpassingen doorgevoerd: – Het verdiepen van de stallingsgerage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren – Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt – Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht – Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen – Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid) – Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht. – Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht / licht. Initiatiefnemer heeft zorgvuldig het dialoog met omwonenden gevoerd. Om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen is het realiseren van een 2e verdieping een vereiste. Initiatiefnemer wordt hierbij gesteund door de gemeente in de vorm van de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke relevantie om tot een aantal nieuwe wooneenheden te komen. Bezwaren met betrekking tot geluidsoverlast tijdens de bouw zal om een zorgvuldige dialoog vragen tussen aannemer en omwonenden. Er zullen geen hak-, en breekwerkzaamheden plaatsvinden (bij de

Datum 26 juni 2024

restaurant van de watertoren in de eerste planfase heeft dit veel overlast veroorzaakt bij thuiswerkende mensen). De zorg voor (blijvend) groen van de dakterrassen zal worden geborgd met een geïntegreerd bewateringssysteem en een collectief onderhoudscontract voor het beheer van vaste beplanting en heesters.(...)”

De informatieavond vond destijds digitaal plaats in verband met corona. Een digitale vergadering kan niet plaatsvinden zonder voorafgaande aanmelding. Daarnaast herkennen wij niet het beeld dat participatie beperkt is geweest tot deze informatieavond.

De website www.watertoren.nu waar naar wordt verwezen is momenteel niet beschikbaar. Deze website is niet van de gemeente. De gemeente maakt aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend via haar eigen kanaal:

www.officiëlebekeendmakingen.nl. Via de website www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt kunnen reclamanten nagaan welke bekendmakingen van de overheid hebben plaatsgevonden in hun buurt. Het is niet noodzakelijk dat omwonenden hier zelf op zoeken: inwoners kunnen zich abonneren op een berichtenservice waardoor ze automatisch op de hoogte worden gesteld van aanvragen binnen een zelf gekozen straal van hun (woon)adres.

Concluderend, naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd en hebben de zorgen van omwonenden geleid tot concrete aanpassingen in de plannen. Daar de aangepaste plannen zijn beoordeeld en er is besloten tot het verlenen van de vergunning voor het aangepaste plan, zou de gevraagde informatieavond in dit stadium geen ruimte meer bieden voor verdere aanpassingen. We hebben de aanvrager er daarom op gewezen dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

12. Groen

Er is gekozen voor ongeveer zes parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor de nieuwe bewoners. Volgens reclamanten nemen de parkeerplaatsen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor het aantal appartementen. Reclamanten stellen voor om op de begane grond meer ruimte te creëren voor groen en tuin.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 5.1 van het bestemmingsplan “CHW bestemmingsplan Algemene regels Utrecht” is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen. Artikel 5.1 lid 1 bepaalt dat een vergunning voor het bouwen alleen verleend wordt, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Artikel 5.1 lid 3 bepaalt dat burgemeester en wethouders aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, vaststellen of aan de regel onder 1 wordt voldaan. De bedoelde beleidsregels zijn de “Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht” (hierna: beleidsregels). Er moeten derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, berekend aan de hand van de beleidsregels.

13. Parkeerdruk

Reclamanten maken zich zorgen over een toenemende parkeerdruk in de straat.

Momenteel is de parkeerdruk al erg hoog doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Op dit moment staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Als hier nog eens 14 woningen bijkomen met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de parkeergarage voor 6 auto's passen.

Andere reclamanten merken op dat de geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto voldoende zijn voor de bewoners in de watertoren. De bewoners van de 14 woningen zijn voor het parkeren aangewezen op de wijk. Daar komt bij dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken een aantal openbare parkeerplekken moeten verdwijnen.

Datum 26 juni 2024

Nog een andere reclamant merkt op dat het ontwerpbesluit in strijd is met het parkeerbeleid. Het plan voorziet wel in 6 parkeerplaatsen, maar de norm is 6,48. Het is onlogisch om dit naar beneden af te ronden. Daarbij worden er niet 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de vergunning voor de watertoren zelf zijn al 2 parkeerplekken voor de huidige 4 woningen gecreëerd. Ook zal er een nieuwe inrit moeten komen, wat ook ten koste van minimaal 1 parkeerplaats op straat gaat. Er komen dus maar 3 parkeerplaatsen bij. Ook is het de vraag in hoeverre de parkeerplaatsen aan de nieuwe woningen worden gebonden. De eigenaar is volgens reclamant een autoliefhebber. Het is niet onaannemelijk dat hij zelf meerdere plaatsen zal gaan gebruiken. Om aan de parkeernormen te voldoen, zouden de nieuwe parkeerplaatsen rechte afdwingbaar aan de nieuwe woningen verbonden moeten worden. Een andere reclamant meldt dat bij de vermelding van de parkeernorm van 6 auto's, geen rekening is gehouden met dat de garage ook parkeergelegenheid is van de watertoren, met een parkeernorm van 2. Er zouden dus $5,49 + 2 =$ afgerond 8 parkeerplaatsen moeten komen. De plaatsen zouden gereserveerd moeten worden voor de bewoners van de nieuwbouw. Zonder toewijzing zouden de bewoners van de watertoren – in het bezit van talloze autobedrijven – deze plekken gaan gebruiken en bewoners zouden nog steeds op straat moeten parkeren. Dit zou problematisch zijn, omdat na de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt, de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief is toegenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij kunnen ons de zorgen voor wat betreft de toenemende parkeerdruk in de straten van de reclamanten goed begrijpen. We willen dan ook betaald parkeren gaan invoeren in de buurt. Betaald parkeren vermindert parkeeroverlast en moedigt duurzame andere keuzes voor de auto aan. De straten achter de watertoren vallen onder Blok 1 van de stadsbrede invoering betaald parkeren. (www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/aanpak-invoeren-betaald-parkeren-in-de-hele-stad)

Voor wat betreft de ontwikkeling: De toekomstige bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning. De parkeeroplossing wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er is dus geen toename van de parkeerdruk in de omgeving te verwachten. Het is aan de ontwikkelaar om de bewoners middels een mobiliteitsbeheersplan juist te informeren over de beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerberekening is volgens ons parkeernormenbeleid juist berekend. Aanvrager komt op een parkeervraag van 5,49. Dit is inclusief 1,5 parkeerplaats voor de watertoren zelf. Bij het bepalen van de parkeereis ronden we rekenkundig af aan het eind van de berekening (dus niet per tussenstap) op hele getallen. Dit betekent dat we tot en met 0.49 naar beneden afronden, en vanaf 0.5 naar boven.

14. Belangenafweging

Eén van de reclamanten merkt op dat het bouwplan voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat enorme consequenties heeft. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding verslechteren. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Daarom zou geen vergunning verleend moeten worden. Er zou naar het oorspronkelijke plan teruggekeerd moeten worden. De procedures zouden opnieuw en zorgvuldig doorlopen moeten worden.

Een andere reclamant geeft aan dat andere belangen niet opwegen tegen de belangen van omwonenden. De financiële belangen en een algemene behoefte aan woningen leveren geen rechtvaardiging op van de plannen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat een 2^e bouwlaag een vereiste is om tot een economische uitvoerbaarheid te komen. Reclamant vindt dit onzin en het is ook niet onderbouwd. De woningnood bestond al toen de bestemmingsplannen werden vastgesteld. Bovendien is de bouw van 25.000 woningen in de polder Rijnenburg na jaren blokkeren nog 13 jaar uitgesteld.

Het gaat veelvuldig over de watertoren en de Amsterdamsestraatweg, zelden over de Hyacintstraat. Dat blijkt uit de omschrijving van de aanvraag en de omschrijving van de stedenbouwkundige aspecten. Bij de besluitvorming moeten alle belangen en perspectieven meegewogen worden, ook die van de bewoners van de Hyacintstraat. In het startdocument uit 2015 wordt deze andere oriëntatie expliciet als uitgangspunt en vereiste geformuleerd. Er is geen reden om aan te nemen dat dat in 2022 anders zou zijn.

Datum 26 juni 2024

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente moet bij projecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek doen en een afweging van belangen maken, omdat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is een planologisch afwijkingsbesluit vereist waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de belangen van omwonenden dienen te worden betrokken. Wij zijn ons bewust van de eerder genoemde belangen van omwonenden zoals woongenot, lichttoetreding, privacy en zo min mogelijk geluidsoverlast. Hier tegenover staat het enorme woningtekort en het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen. Aan dit algemene belang kennen wij een hoger-hoog gewicht toe. Het bouwplan is aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Voor de gedane aanpassingen, verwijzen wij naar de tekst onder het kopje “overwegingen” en het onderkopje “maatschappelijke uitvoerbaarheid”. Zoals hierboven is betoogd, is het bouwplan ruimtelijk goed ingepast. Daarmee zijn de belangen van de omwonenden ruimtelijk voldoende meegewogen en besluiten wij om het algemene belang hier zwaarder te laten wegen.

15. Noodzakelijkheid en subsidiariteit

Het noodzakelijkheids-/subsidiariteitsvereiste brengt volgens één van de reclamanten mee dat minder ingrijpende alternatieven expliciet bij de beoordeling en motivering van een besluit betrokken worden. Daaronder valt in ieder geval de optie om elders sneller en meer woningbouw toe te staan zonder daar op vergelijkbare wijze en schaal omwonenden te benadelen. Als de gemeente bebouwing van een grote lege polder (Rijnenburg) vertraagt en beperkt, moet goed uitgelegd worden waarom de percelen van omwonenden volgepropt mogen worden. Ook moet de optie om minder, minder hoge en minder kleine woningen te bouwen in de afweging betrokken worden. Bebouwing binnen de bestemmingsplannen zou nog minder bezwaarlijk zijn.

Bij de beoordeling en motivering zou de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen betrokken moeten worden. Als met een wijzigingsbesluit voor alle omwonenden hetzelfde mogelijk gemaakt wordt, dan zou dat voor omwonenden minder bezwarend zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het is aan aanvrager om invulling te geven aan zijn bouwplan. Wij beoordelen vervolgens of het wenselijk is. Onder het kopje “overwegingen” wordt gemotiveerd waarom wij het plan wenselijk vinden. Voor dit bouwplan kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het is daarmee niet nodig dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

16. Watertoren

Volgens één van de reclamanten wordt bij de gemeente en de aanvrager een te grote, verkeerde en onterechte koppeling gemaakt tussen het bouwplan en de reeds aanwezige watertoren. Er zouden allemaal uitzonderingen gemaakt kunnen worden omdat de watertoren zo bijzonder is. De “bijzonderheid” van de watertoren strekt zich niet uit tot de rest van de te bebouwen percelen, in ieder geval niet tot het perceel aan de Hyacintstraat. Het perceel aan de Hyacintstraat is bovendien ook gewoon een ander perceel dan het perceel waarop de watertoren staat. De watertoren staat er al, blijft er staan en is al gerenoveerd. Het is onbegrijpelijk hoe de geplande bebouwing bijdraagt aan het behoud en de versterking van cultureel erfgoed, zoals in de ruimtelijke onderbouwing beweerd wordt. Bovendien stond de watertoren er ook al toen de huidige bestemmingsplannen werden vastgesteld. Sterker nog, de bijzonderheid van de watertoren verzet zich eerder tegen bouwplannen van deze omvang. Door de hoge bebouwing komt de toren minder vrij en minder met de lucht in contrast te staan.

Gemeentelijke beantwoording

De watertoren vormt een afwijkend element binnen het bouwblok. Het voorliggende bouwplan oriënteert zich op de watertoren en op de Amsterdamsestraatweg. Daarmee ontstaat een afwijkende verkaveling ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van het blok. Het bouwplan is een passende invulling van dit deel van het bouwblok omdat het reageert op de bijzondere positie van de watertoren, maar ook goed aansluit bij de bestaande woonbebouwing.

Datum 26 juni 2024

17. Vleermuizen

Het rapport QuickScan Wet natuurbescherming van 17 november 2022 zou volgens één van de reclamanten niet ten grondslag aan deze vergunning mogen liggen, mede omdat ten tijde van de quickscan op het plangebied al werkzaamheden hadden plaatsgevonden. Daardoor is in het rapport ten onrechte geen melding gemaakt van de op het plangebied aanwezige flora en fauna, zoals vleermuizen, waarvan het noodzakelijk was om daar nader onderzoek naar te doen. Dat nader onderzoek ontbreekt.

Gemeentelijke beantwoording

Onder het kopje "Flora en Fauna" in deze vergunning hebben we aangegeven dat uit de quick scan van 17 november 2022 blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen nodig is. Uit nader onderzoek van Ecofact van 18 oktober 2023 is gebleken dat geen verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Dit onderzoek is beoordeeld door onze deskundige en is akkoord bevonden. Er is dan ook geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

18. Contact met de eigenaar

Eén van de reclamanten geeft aan dat hij al in 2016 contact heeft gezocht met de eigenaar. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de eigenaar en de architect, als ook met de gemeente. De tegemoetkomingen zijn miniem geweest. Door in plaats van enkele eengezinswoningen, 14 kleine wooneenheden met meerdere dakterrassen in de plannen op te nemen, zijn de bezwaren zelfs groter geworden.

Gemeentelijke beantwoording

Vanuit de gemeente is aangestuurd op contact tussen de aanvrager en omwonenden. Zoals we benoemen onder 11 (Participatie en Communicatie) ook op pagina 40 van de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is aangegeven, heeft, na de informatieavond, op 28 september 2021 op het Stadskantoor een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de aanvrager, in het bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Er zijn meerdere aanpassingen aan het project gemaakt. Wat hierna tussen aanvrager en reclamant is besproken, staat buiten deze procedure. We hebben aanvrager geattendeerd op dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.



Een zienswijze indienen

Zaaknummer 12108170

Datum:07-02-2024

Tijd:23:54:22

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Burgerservicenummer	5.1.1.e
Aanhef	Mevrouw
Voorletter(s)	5.1.2.e
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	5.1.2.e

Adresgegevens

Straatnaam	Hyacintstraat
Huisnummer	116
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	5.1.2.e
Woonplaats	Utrecht

Contactgegevens

Telefoonnummer	5.1.2.e
E-mailadres	5.1.2.e @hotmail.com

Waartegen zienswijze

Waartegen wilt u een zienswijze indienen?	Een omgevingsvergunning
---	-------------------------

Het ontwerpbesluit

Tegen welk ontwerpbesluit wilt u een zienswijze indienen?	gmb-2023-557898 / HZ_WABO-22-44495
Wanneer heeft de gemeente het ontwerpbesluit kenbaar gemaakt?	27-12-2023
De datum waarop u uw zienswijze kenbaar maakt is:	07-02-2024
Hoe heeft de gemeente het besluit kenbaar gemaakt?	Op een andere manier
Op welke manier?	ik hoorde het van buren
Waarover gaat het ontwerpbesluit?	Bezwaar tegen Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit, Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht, HZ_WABO-22-44495.

Uw zienswijze

Geef uw zienswijze weer op het ontwerpbesluit?	Bij deze deel ik mijn zienswijze op Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit, Amsterdamsestraatweg 380 / Hyacinthstraat te Utrecht, HZ_WABO-22-44495. Zie bijlage
--	--

Bijlagen

Bijlagen meesturen

Wilt u bijlagen met uw zienswijze meesturen?	Ja, ik stuur de bijlagen en de zienswijze digitaal
--	--

Toevoegen

Toegevoegde bijlage(n)	Toegevoegde bestanden:
	• zienswijze.docx

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 27 May 2024 08:14:30 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@utrecht.nl>
Subject: RE: Friends?

Hoi 5.1.2.e

Wat mij betreft prima om friendswoningen uit de tekst te halen. Ik heb in de vergunningtekst geen verwijzing gezien naar friendswoningen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Juridisch Medewerker

5.1.2.e
5.1.2.e@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 11:36
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Friends?

Hi 5.1.2.e 5.1.2.e

Ik heb deze mails nog even doorgenomen, maar ben in de war.

Huurprijs

We zeggen aan de ene kant dat dit vrije sector huurwoningen zijn, maar ook dat het puntensysteem zou gelden. Als het echt vrije sector is geldt het puntensysteem echter niet. De punten zijn nu gemaximeerd op 147, en met de wet betaalbare huur zou dat vanaf 1 juli 186 punten worden. Ik heb even een huurprijscheck gedaan via de website van de huurcommissie, maar er is wel een kans dat de punten boven de 186 uit komen. Dat klopt dus niet met de tekst die we nu als reactie op vraag wethouder hebben staan.

@ 5.1.2.e Kunnen we niet gewoon letterlijk uit de AO quotes wat er is afgesproken mbt prijs?
Hebben we daarnaast inschatting of deze appartementen onder het puntensysteem vallen?

In het document "oplegger" heb ik een tekstvoorstel gedaan mbt antwoord op de vraag over prijs. Graag even check of dit zo wel klopt en zo nodig aanvullen.

Friendswoningen

Daarnaast het concept friendswoningen. In de mails reageert 5.1.2.e dat:

Friendswoning

Een friendswoning is een woning voor minimaal 2 personen. Bij een friendswoning gaat het om het delen van woonkamer, keuken, badkamer. Iedere bewoner heeft daarnaast een eigen slaapkamer. Het oppervlak van de woning is minimaal 18 m2 GBO per persoon.

@ 5.1.2.e Zowel 5.1.2.e als ik zien max. 1 woning waar dit het geval lijkt te zijn. Weliswaar wordt wasmachine/fiets/buitenruimte wel gedeeld, maar dat is wel een ruime opvatting van friendswoning. Bovendien is de motie uit 2019 vooral een oproep tot meer onderzoek en beleid. @ 5.1.2.e Ik stel daarom ook voor om referentie aan de friendswoningen in de beantwoording zienswijzen / vergunning eruit te halen. Heb dit in de bijlage memo wethouder dan ook geschrappt. Als er in de vergunningstekst ook referentie aan wordt gemaakt, lijkt me beter dit er ook uit te halen.

@ 5.1.2.e Ik houd hem nog even aan totdat je gereageerd hebt mbt alinea over de prijsafspraken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vergunningen, Toezicht en Handhaving

maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag+



Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 23 mei 2024 11:54

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Friends?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Werken met de Stad (4)

Stadsplateau 1
9e etage Noord
Maandag t/m donderdag



Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
www.utrecht.nl



Interne mededeling

Aan	Portefeuillehouder RO	Datum	15 juli 2024
		Van	5.12.0
Onderwerp	Beantwoording zienswijzen inzake de aanvraag omgevingsvergunning Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat	Doorkiesnummer	5.12.0
		E-mail	5.12.0@utrecht.nl
		Bijlagen	2

Aanleiding

Voor het terrein Amsterdamsestraatweg/Hyacintstraat bij de watertoren is men al enige jaren aan het onderzoeken hoe het terrein herontwikkeld kan worden. Na eerdere voorstellen, is in de staf van 11 november 2020 een voorstel voor bebouwing voor dit terrein besproken (13 woningen). Uitkomst van de staf was om met initiatiefnemer in gesprek te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen'. Het initiatief is aangepast. Op 5 maart 2021 heeft wethouder Verschuure als portefeuillehouder destijds, ingestemd met het plan. Zie in bijlage 4 de memo uit 2020.

Op 17 juni 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-20877 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Deze aanvraag is op 25 maart 2024 ingetrokken, omdat intussen ook al een aanvraag was gedaan met kenmerk HZ_WABO-22-44495 (aanvraag voor hetzelfde, maar nu ook voor de activiteiten bouwen en het maken van een uitweg) en de procedure goed verliep (zie hieronder voor een nadere toelichting). De aanvraag voorziet nu in 14 woningen.

In de staf van 5 september 2022 is de aanvraag besproken. Naar aanleiding hiervan had de wethouder een aantal vragen. Deze zijn beantwoord middels de memo van 3 oktober 2022. De wethouder was akkoord met het verlenen van de vergunning.

Op 22 december 2022 is onder kenmerk HZ_WABO-22-44495 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (activiteiten: bouwen, afwijken van het bestemmingsplan en het maken van een uitweg). De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het bouwplan laat de buurt niet onberoerd. Er zijn negen zienswijzen ingediend, waarvan één zeer uitgebreide.

Tekening bouwplan

Zie hieronder een tekening van de aangevraagde situatie in vogelvlucht:

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024



Toetsingskader

Een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst aan het bestemmingsplan, welstandseisen, Bouwbesluit en Bouwverordening. Omdat de vergunning voor 1 januari 2024 is aangevraagd, wordt niet aan de Omgevingswet getoetst.

Toets bestemmingsplan

Op het oostelijke deel van het perceel geldt bestemmingsplan Amsterdamsesstraatweg. De locatie heeft de bestemming Gemengd-2, met een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Ook geldt de dubbelbestemming Waarde archeologie.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegelaten bouwhoogte wordt overschreden en er deels buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Op het westelijke deel van het perceel geldt het bestemmingsplan "Ondiep". De locatie heeft de bestemming "Detailhandel".

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat op de onderste bouwlaag niet gewoon mag worden en hoofdgebouwen binnen een bouwvlak gebouwd moeten worden, maar er geen bouwvlak aanwezig is.

Om te beoordelen of het wenselijk is van het bestemmingsplan af te wijken – de belangen van de aanvrager, het algemeen belang en de belangen van omwonenden af te wegen.

Belangenafweging

Het belang van de aanvrager is om woningen te ontwikkelen. Het belang van reclamanten is geen dan wel zo min mogelijk overlast te ervaren als gevolg van de geplande bebouwing. Omwonenden vinden dat sprake is van ongelijke behandeling omdat sommige omwonenden geen extra verdieping (derde bouwlaag) mochten, maar dat drie bouwlagen op dit perceel wel mag. Verder maken reclamanten zich zorgen over aspecten als verminderde lichtinval, vrezen zij voor overlast door de dakterrassen, een te drukke woon- en leefomgeving, verminderde privacy en een toenemende parkeerdruk. Voor alle punten die reclamanten hebben aangevoerd en onze reactie daarop, verwijzen wij naar bijlage 1. In het voortraject heeft participatie plaatsgevonden middels een informatieavond, waarbij een aantal zorgpunten naar voren kwamen. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen in het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burendrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Tegenover het belang van reclamanten staat het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen, gelet op het enorme woningtekort. De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben, dat is hier het geval. Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Het bouwplan is beoordeeld door onze stedenbouwkundige en als ruimtelijk inpasbaar beoordeeld. Gelet op bovenstaande, kennen wij een hoger gewicht toe aan het algemeen belang dan de belangen van omwonenden.

Verzoek

VTH verzoekt de portefeuillehouder RO de vergunning te verlenen.

Vragen naar aanleiding van de staf op 13 mei 2024

Bij de beantwoording van de vragen hebben de projectleider en casemanager input gegeven. Bij de beantwoording van de zienswijzen hebben de projectleider, casemanager en de stedenbouwkundige input gegeven.

- Zijn de condities waaronder we hier "friends woningen" toestaan mogelijk tijdelijk van aard?
Wat voor waarborgen zijn er om dit woonconcept zo lang mogelijk vast te leggen?

Antwoord: Wat betreft de borging van het programma: we hebben een anterieure overeenkomst gesloten, maar de huurprijzen van de woningen paste niet in ons middenhuurbeleid en daarom konden we geen huurprijzenafspraken met de initiatiefnemer maken. Het zijn vrije sector huurwoningen die aan het puntensysteem moeten voldoen. Voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend is dit besproken in de staf met 3 wethouders en is het programma akkoord bevonden. In principe verlenen we nu een afwijking van het bestemmingsplan en is de omgevingsvergunning maatwerk voor het plan dat is aangevraagd. Een afwijking daarvan moet opnieuw aangevraagd worden en in die zin houden we daar als gemeente regie op. We benoemen in het besluit echter geen friendswoningen omdat die volkshuisvestelijk geen status heeft. We borgen dus met de omgevingsvergunning en anterieure overeenkomst het aantal huurwoningen en de omvang daarvan, meer kunnen we niet doen.

- Wethouder vond de toon van de beantwoording wat kil en weinig empathisch naar de bewoners toe. Ik heb een paar punten aangestipt die hij specifiek noemde. Denk bv. aan "zie ook pg. 40 van een oud document" ipv te benoemen waar het om gaat. Ik heb ook een paar punten aangestipt waar we wel de goede toon raken.

Antwoord: beantwoording is aangepast.

Commented [512]: Ik heb friendswoningen wel in de beantwoording genoemd, omdat dit door Wonen was aangedragen (pag. 8). Moet ik dat veranderen?

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

- Zijn het alleen omwonenden die zich roeren en hoe georganiseerd zijn zij (bv. in een formele stichting)? Wethouder vond participatie uit 2021 echt wel lang geleden. Kan aanvrager, zo nodig met assistentie vanuit wijkbureau nog een keer een informatieavond organiseren – zo nodig na verlenen vergunning? Graag iets erin wat we de bewoners ook nog kunnen bieden als handreiking.

Antwoord: Er zijn 9 reacties ingediend. In ieder geval een aantal reclamanten heeft contact met elkaar, maar ze zijn niet georganiseerd in een stichting of iets dergelijks.
Zie hieronder het tijdspad van de aanvraag: De vergunningaanvraag is op 17 juni 2021 gedaan. Er is na behandeling in het Toetsteam om aanvulling verzocht. Ook waren sommige gegevens verouderd, zodat onderzoeken opnieuw moesten worden uitgevoerd (quickscan flora en fauna, aeriusberekening). Eind december 2022 was het plan compleet.
In januari 2023 is geconstateerd dat nader onderzoek naar vleermuizen gedaan moest worden. Dat moet over een langere periode in de zomer gedaan worden.
Eind oktober 2023 is het rapport ontvangen, en het rapport is getoetst.
Half december 2023 is het ontwerp-besluit ter inzage gegaan.
Het klopt dat 2021 lang geleden is en de aanvraag heel lang heeft stilgelegen door o.a. het aanvullende flora en fauna onderzoek.

Bijlage 1: beantwoording zienswijzen zoals dat in de vergunning komt

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren en het maken van een inrit (HZ_WABO-22-44495), zijn er negen reacties ingediend.

Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen (cursief) voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Elders geen derde bouwlaag

Meerdere reclamanten geven aan dat elders geen derde bouwlaag is toegestaan. Nu afwijkend hoge bebouwing vergunnen is ongelijk behandelen.

Eén van de reclamanten geeft aan dat ze in 2007, samen met andere bewoners van de Hyacintstraat, een vergunning heeft aangevraagd voor een extra verdieping. Deze werd afgewezen omdat dit in strijd zou zijn met artikel 50 lid 1 en omdat een derde laag ongunstige gevolgen heeft voor licht en luchttoetreding in het binnenterrein. Het zou niet eerlijk zijn als hier wel een derde woonlaag wordt vergund.

Het plan is in strijd met de bestemmingsplannen vanwege de hoogte. Er is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het realiseren van een eerste en tweede verdieping wat betreft de Hyacintstraat. Dat blijkt uit een passage uit een omgevingsvergunning van 6 december 2021 met kenmerk HZ_WABO-21-33622. Deze vergunning was verleend voor het verbouwen van een woning en het bouwen van een dakopbouw (derde bouwlaag) op het perceel Korenbloemstraat 9. Eén van de reclamanten heeft inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) op een tekening aangegeven waar een opbouw mocht komen en wat niet bebouwd mocht worden. Dit vormt volgens reclamant een schril contrast met de geplande bebouwing voor het direct daaraan grenzende perceel. Daarnaast blijkt uit stukken uit 2014 en 2015, verkregen via een Woo-verzoek, dat op het nu te bebouwen perceel aan de Hyacintstraat maar twee bouwlagen mogen komen.

Vergunningsaanvragen uit 2006 en 2007 voor een derde bouwlaag zijn geweigerd met als argument "ongunstige gevolgen voor licht- en luchttoetreding in het binnenterrein". Als het voorstel voor een derde bouwlaag destijds als ongewenst werd gezien, is niet in te zien waarom een volledige bebouwing van het perceel plus een derde bouwlaag wel als gewenst wordt gezien om de eerder genoemde reden en omdat hittestress alleen maar is toegenomen.

Twee aanvragen voor het bouwen van een derde bouwlaag aan de Hyacintstraat zijn in 2007 (Hyacintstraat 23, kenmerk: BV2076896) en 2008 (Hyacintstraat 19, kenmerk: BV2081800) afgewezen. Twee vergunningen uit 2016 en 2018 inzake dakterrassen zijn van belang. Volgens deze besluiten moeten dakterrassen respectievelijk 2 en 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd zijn en mogen ze zonder toestemming van de burens niet binnen 2 meter van de erfgrans komen. Als deze regels al voor dakterrassen gelden en gehandhaafd worden, moet dat ook bij complete bouwlagen het geval zijn.

Reclamant geeft aan dat hij waarschijnlijk zelf ook geen derde laag mag bouwen. Dat blijkt uit een e-mail uit 2021 naar een andere bewoner van de Hyacintstraat. Er werd gevreesd voor precedentwerking. Dat een aanvraag voor een derde bouwlaag afgewezen zou worden, wordt ook onderkend in een e-mail uit 2021, die met reclamant gedeeld is. In de e-mail worden stedenbouwkundige aspecten beschreven. In een interne e-mail uit 2022, verkregen via een Woo-procedure, erkent de gemeente dat het vergunnen van 3 bouwlagen wringt.

Een andere reclamant geeft aan dat een uitzondering maken voor een opbouw de kans op een volgende uitzondering in de toekomst verhoogt.

Gemeentelijke beantwoording

Het betreffende bouwblok, omgeven door de Amsterdamsstraatweg, Korenbloemstraat, Hyacintstraat en Anemoonstraat, heeft een bijzondere opzet. Het grootste deel van het blok heeft een ondiepe maat van het binnenterrein (circa 16 meter). Door deze ondiepe maat, en door de oriëntatie van het blok (noordwest - zuidoost), hebben ophogingen/ dakopbouwen op de woningen aan de Hyacintstraat

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

directe negatieve gevolgen voor de bezonning van de percelen aan de Amsterdamsestraatweg. Daarom zijn dakopbouwen voor de woningen aan de Hyacintstraat niet toegestaan. Een klein deel van het blok is het terrein van de watertoren. Hier liggen geen percelen op korte afstand tegenover elkaar en is dus geen sprake van negatieve bezonningseffecten. Door deze verschillen in opzet zijn beide gedeeltes niet vergelijkbaar. Tot slot geldt voor de woningen aan de Korenbloemstraat dat er een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid voor dakopbouwen is opgenomen in het bestemmingsplan, in tegenstelling tot de woningen aan de Hyacintstraat. Dit is de reden dat hier eerder al dakopbouwen zijn vergund.

2. Elders geen rechte gevels maar schuine daken

Instemming met de huidige bouwplannen zou volgens reclamanten in strijd zijn met het rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel, omdat als er elders in de directe omgeving een derde laag gebouwd mag worden, die bouwlaag altijd schuine daken moet hebben. In de Korenbloemstraat en elders in de buurt worden de laatste tijd vaker vergunningen verleend voor een 3^e bouwlaag. Die hebben altijd een schuin dak. Dat het dak schuin moest zijn, blijkt uit de vergunningen inzake de Korenbloemstraat 9 (HZ_WABO-21-33622) en Korenbloemstraat 7 (HZ_WABO-23-35308).

Gemeentelijke beantwoording

Zoals hierboven al aangegeven is de situatie wezenlijk verschillend. Daarom is er ook anders omgegaan met de vormgeving van de gevels.

3. Te dichtbij

Eén van de reclamanten 5.1.2e merkt op dat de bebouwing van twee meter hoog ruim binnen de 2 meter van de erfafscheiding is gepland. In de achterhoek van de tuin komt de hoge bebouwing direct tegen zijn perceel aan.

Gemeentelijke beantwoording

Het is correct dat de bebouwing op minder dan 2 meter van de erfgrens staat. In de planontwikkeling is hierover gesproken en is op twee manieren rekening gehouden met het belang van de reclamant ten opzichte van de eerste voorstellen: de afstand tot de perceelgrens is vergroot en de bebouwing is verlaagd (de bouwhoogte is ten opzichte van het maaiveld afgenomen). De gemeente acht deze situatie acceptabel, mede omdat een vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk mogelijk is dat dicht bij de erfgrens gebouwd zou kunnen worden en hoger zou mogen zijn. In de achterhoek van de tuin is het gedeelte van de bebouwing dat aan de tuin grenst zeer klein. Deze bebouwing heeft daarom naar de mening van de gemeente een geringe ruimtelijke impact op de tuin.

Indien reclamant bedoelt dat in strijd wordt gehandeld met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald is dat tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, merken wij hierover het volgende op. In de bouwtekening van de eerste verdieping (waar het dakterras zich bevindt), is het volgende opgenomen: "afscheiding/privacy d.m.v. groen. Buffer 2 m terugliggend van erfgrens". Nu het dakterras op 2 meter afstand gelegen is van de erfgrens, is reeds hierom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Overigens is de toegangsroute op de 2^e verdieping ook op 2 meter afstand van de erfgrens gelegen.

4. Licht

Hoogbouw vermindert volgens reclamanten de zonsinval in de tuinen van omwonenden. Dit vermindert leefplezier maar ook woningwaarde.

Gemeentelijke beantwoording

In de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is over bezonning het volgende aangegeven:

"(...) Het bouwblok heeft een gelijke oriëntatie als de Amsterdamsestraatweg: noordwest – zuidoost. Dit betekent dat de bebouwing aan de Hyacintstraat vooral in de namiddag schaduw werpt op het binnenterrein en op de achtergevels van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg. De nieuwe drielaagse bebouwing zal in de namiddag vooral op het eigen perceel schaduw werpen en in mindere mate op de aangrenzende percelen. Dit blijkt ook uit de bezonningsstudie(...)"

Uit de bezonningsstudie blijkt dat op de langste dag én op 21 september/ 21 maart nagenoeg geen verschil in schaduwval is tussen het bouwplan en de bestaande situatie. Daarmee worden de gevolgen van het bouwplan acceptabel geacht.

5. Uitstraling

Hoogbouw is volgens reclamanten niet in lijn met alle huidige woningen aan deze zijde van de Hyacintstraat en heeft dus sterke gevolgen voor de uitstraling van de straat.

Gemeentelijke beantwoording

Het bouwplan bevat aan de zijde van de Hyacintstraat een derde bouwlaag, die deels iets terug ligt. In de buurt komt de derde bouwlaag op meerdere plaatsen voor. In dit geval is de derde bouwlaag passend, gezien het ensemble met de watertoren en omdat er beperkte en daarmee acceptabele nadelige effecten voor de omgeving door ontstaan. De gemeente hanteert voor dit plan, net als voor de overige drie-laagse bebouwing, niet het begrip "hoogbouw" vanwege de geringe hoogte en het geringe verschil in hoogte met de overige bebouwing.

6. Dakterrassen

De dakterrassen zijn volgens reclamanten te diep en te groot. De terrassen zijn in strijd met regelgeving, beleid en eerdere beslissingen. Het terras op de eerste verdieping is te diep omdat het loopt van de bebouwing aan de Amsterdamsestraatweg tot aan de Hyacintstraat. De terrassen op de tweede verdieping zijn te diep omdat ze tot aan de gevellijn komen. Dat gaat ten koste van de privacy en rust.

De dakterrassen zijn voor een groot deel voor gezamenlijk gebruik bestemd, waardoor reclamanten verwachten dat ze als een ontmoetings- en verzamelplek voor grote groepen mensen zullen gaan fungeren. Dit zorgt voor drukte en overlast voor de omwonenden, temeer nu veel nabijgelegen woningen ongeveer 100 jaar oud zijn en dus niet met moderne geluidsisolatie gebouwd zijn. De dakterrassen voldoen volgens reclamanten niet aan het dakterrassenbeleid. Uit de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 blijkt dat het dakterrassenbeleid wordt toegepast. Het gedeelte dieper dan 3 meter moest worden afgebroken. In de omgevingsvergunning met kenmerk HZ_WABO-16-11233 vermeldt het college dat een dakterras volgens het dakterrassenbeleid minimaal 2 respectievelijk 3 meter van de achter- en voorgevel verwijderd moet zijn. Uit de vergunning met kenmerk HZ_WABO-17-38491 en de bevestiging van de intrekking van een daaraan voorafgaande aanvraag van 21 november 2017 blijkt dat het illegaal gebouwde dakterras verkleind moest worden. Reclamanten zijn van mening dat de nu voorliggende plannen niet voldoen aan de afstandseisen. Gemeentelijke instemming van de bouwplannen zou in strijd met het gelijkheids- en rechtszekerheidsbeginsel zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Voor dakterrassen als uitbreiding op bestaande woningen hanteert de gemeente inderdaad vaste uitgangspunten om de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte en vanaf andere percelen te beperken. In dit plan zijn de dakterrassen als integraal onderdeel van de ontwikkeling ontworpen en onder andere vanwege het afwijkende woonconcept, anders vormgegeven dan bij bestaande woningen het geval zou zijn geweest. De dakterrassen in het plan zijn, waar ze aan de zijde van de perceelgrenzen liggen, teruggelegd. Dit betekent dat de dakterrassen op enige afstand van de perceelsgrens komen te liggen. De dakterrassen grenzen niet aan de openbare ruimte. Omdat de woningen geen individuele buitenruimte hebben, is voor de collectieve buitenruimten met afwijkende maatvoering gewerkt. De omvang van de terrassen is passend. Ruimtelijk zijn de dakterrassen zorgvuldig en goed ingepast.

Voor wat betreft de vrees voor (geluids)overlast verwijzen wij naar de gemeentelijke beantwoording onder het kopje "geluidsoverlast".

7. Te vol en te druk

Door dit project wordt de directe woonomgeving te vol en te druk volgens één van de reclamanten. Dit gaat ten koste van de privacy, rust en de ruimtelijkheid in de tuin, aan de achterkant en voorkant van het huis. Reclamant geeft aan dat dit ook door de gemeente wordt erkend. Dit blijkt uit een document verkregen via een Woo-verzoek. Als aangesloten zou worden bij de huidige bebouwing, zouden er 3 eengezinswoningen met achtertuinen komen. De bouwplannen voorzien echter in 14 nieuwe wooneenheden. Hierdoor komen er veel meer mensen te wonen in de directe woonomgeving en wordt het veel drukker.

Hoewel de eisen mogelijk niet direct van toepassing zijn, zijn de bouwplannen volgens reclamant in strijd met de gemeentelijke kwaliteits- en leefbaarheidseisen die van toepassing zijn op woningvorming/splitsing van woningen. Nieuw ontstane woningen moeten een gebruiksoppervlakte van minimaal 50 m² hebben. Slechts één van de woningen voldoet aan dit oppervlaktevereiste.

Reclamant is van mening dat de eerste bouwlaag veel te groot en diep is. Het bouwblok wordt daardoor veel te vol. De ruimte op het maaiveld is erg klein. Er blijft nauwelijks tuin over. Andere woningen aan de Hyacintstraat mogen niet met een vergelijkbare omvang en diepte worden uitgebouwd aan de achterkant. Volgens het bestemmingsplan mag maximaal 50% van het aangegeven bouwvlak tot een diepte van maximaal 3 meter uitgebouwd worden. Voor de aangrenzende percelen aan de Korenbloemstraat gelden vergelijkbare eisen, maar bedraagt het percentage 75%. Reclamant haalt een uitspraak indicatieaanvraag van 22 december 2022 voor de Korenbloemstraat 7 aan, waaruit blijkt dat dit beleid ook daadwerkelijk wordt toegepast. Instemming met de bouwplannen zou in strijd met de rechtsgelijkheids-, rechtszekerheids- en motiveringsbeginsel zijn.

Doordat er midden in het bouwblok een losstaande studio als tweede bouwlaag bijkomt, wordt het bouwblok extra druk en vol. Bovendien gaat dit ten koste van het uitzicht en ruimtelijkheid. Het bouwblok wordt bovendien drukker en voller doordat er niet in lijn met de huidige gevellijnen wordt gebouwd. De tweede bouwlaag aan de Hyacintstraat wordt namelijk trapsgewijs steeds dieper en komt uitzonderlijk ver naar achter. Ook de tweede bouwlaag aan de Amsterdamsestraatweg is dieper dan de gevellijn.

Een van de reclamanten verzoekt het aantal appartementen te verminderen, nu er teveel appartementen zijn in verhouding tot de leefbare ruimte buiten en de beoogde parkeerplaatsen.

Gemeentelijke beantwoording

De zogenaamde friendswoningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben. Naar ons oordeel is sprake van een bijzonder woonconcept en vormt het een toevoeging aan de stad. Er is behoefte aan dit type woningen. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en wordt ten behoeve van het plan een energiecoöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Voor de motivering daarvan, verwijzen wij naar het kopje "overwegingen". Ook verwijzen wij naar het antwoord onder 15. Zoals ook onder 1 is opgemerkt, zijn percelen aan de Korenbloemstraat niet vergelijkbaar met het betreffende perceel.

8. Privacy

Het wooncomplex wordt naast de Korenbloemstraat gebouwd, waar een aantal reclamanten woonachtig is. De vele terrassen en de woningen op de tweede verdieping maken het mogelijk dat de bewoners recht hun huis en tuin kunnen binnenkijken.

Gemeentelijke beantwoording

In het plan is goed rekening gehouden met het zoveel mogelijk verminderen van inkijk. Zo zijn de terrassen terugliggend en met groen omzoomd.

9. Overlast

Nu al is er volgens reclamanten overlast van reeds gerealiseerde, soortgelijke appartementjes met dakterrassen aan de Anemoonstraat. Door de hoge huur en het kleine woonoppervlak kennen deze woonplekken een zeer hoog verloop en hebben de huurders geen binding met de buurt. Dit resulteert in veel (geluids)overlast op de dakterrassen, achterlaten van zwerfvuil en -fietsen en huisraad in de openbare ruimte. Groenvoorzieningen raken verwaarloosd omdat bewoners zich niet verantwoordelijk voelen. Met de bouw van 14 van deze kleine appartementen zal deze overlast ontoelaatbaar toenemen. Gezien de hoge huren zijn de appartementen uitsluitend betaalbaar voor stellen. Zo neemt de drukte enorm toe.

Gemeentelijke beantwoording

Zie het antwoord onder 11.

10. Geluidsoverlast

Het vierkantje Amsterdamsestraatweg-Anemoonstraat-Hyacintstraat en Korenbloemweg is dichtbebouwd. Als mensen 's zomers in hun tuin zitten of op het dakterras horen alle huizen dat aan het eerdergenoemde vierkant. Het geluid heeft een echoënd effect. Met de komst van 14 woningen zal de geluidshinder nog erger worden. Een van reclamanten stelt voor balkons of dakterrassen te verbieden op een tweede of derde bouwlaag.

Gemeentelijke beantwoording

Wij begrijpen de vrees van reclamant voor geluidsoverlast. Reclamanten wonen evenwel in een stedelijke omgeving en enige overlast is daaraan inherent. Uit jurisprudentie blijkt dat men in een stedelijke omgeving enige mate van (geluids)overlast heeft te dulden.¹ In de uitspraak van 2 februari 2024² geeft de rechtbank in dit verband het volgende aan:

" (...) Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat aan het wonen in een verstedelijkte omgeving enige mate van geluidhinder inherent is en dat een persoon in een dergelijke omgeving enige hinder heeft te dulden. Zie in dit verband onder meer de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2799. In een dichtbebouwde stedelijke omgeving hebben burens enig geluid van elkaar te dulden. Bovendien moet in een dergelijke omgeving rekening worden gehouden met ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving, waarbij hoort dat de woonomgeving intensiever zal worden benut.(...)"

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast leidt.

11. Participatie en communicatie

Een aantal reclamanten merkt op dat burens al eerder bezwaar hebben gemaakt op enkele punten van de ontwikkeling. Er is Reclamanten vinden echter dat er te weinig gedaan is met deze bezwaren. Reclamanten roepen op om een informatieavond te organiseren waarbij buurtbewoners hun vragen kunnen stellen en zorgen kunnen uiten.

Een aantal andere reclamanten merkt op dat direct omwonenden niet zijn geïnformeerd over de veranderde bouwplannen. In 2021 kreeg een zeer beperkt aantal omwonenden een briefje in de bus, met in abstracte bewoording ("2^{de} fase") de uitnodiging voor een online bijeenkomst die een week later

Commented [5.12d]: Klopt de verwijzing naar 11? Die gaat over participatie en communicatie?

Commented [5.12d]: 5.2.1

Commented [5.12e]: Bovendien is 2021 wel al lang geleden, dus kan er niet nu nog een handreiking door aanvrager worden gedaan, bv. informatieavond over het geen wat vergund wordt.

¹ Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

² Uitspraak van de Rechtbank Rotterdam d.d. 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1237

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

al zou plaatsvinden. De bijeenkomst was niet laagdrempelig, omdat het ging om een brief zonder afzender voor een online bijeenkomst waarbij je je vooraf moest aanmelden. De website www.watertoren.nu is erg misleidend. Hierop staat vermeld dat er 3 eengezinswoningen komen. Eén van de reclamanten heeft via buurtbewoners vernomen dat de aanvraag gewijzigd is. Deze plannen staan niet aangeplakt op of nabij de watertoren. Omwonenden kunnen zich alleen van plannen op de hoogte stellen door zeer actief op de gemeentepagina's te kijken.

Gemeentelijke beantwoording

Op 16 juni 2021 heeft er een informatieavond plaats gevonden voor omwonende en belanghebbenden. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend. Uit deze avond waren er enkele zorgpunten naar voren gekomen op het gebied van de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Dit heeft geleid tot een aantal aanpassingen van het plan:

- Het verdiepen van de stallinggarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren
- Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt
- Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burenrrecht
- Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen
- Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid)
- Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht.
- Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht/licht.

Onder het kopje "maatschappelijk uitvoerbaarheid" hebben wij aangegeven wanneer de informatieavond heeft plaatsgevonden en tot welke aanpassingen van het plan dit heeft geleid. Deze participatie heeft plaatsgevonden voordat de aanvraag werd ingediend.

Ook in de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 wordt beschreven op wat voor manier aanvrager invulling heeft gegeven aan participatie. Hier staat het volgende beschreven.

"(...) In het kader maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn omwonenden en belanghebbenden rondom het plangebied door middel een informatieavond op de hoogte gesteld van het project. Deze informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 16 juni 2021 en was vanwege Corona digitaal. Enkele omwonenden die door omstandigheden de bijeenkomst niet konden bijwonen zijn 1-op-1 geïnformeerd, waar gewenst met persoonlijke toelichting door initiatiefnemer. Er zijn overwegend positieve reacties op het planvoorstel gekomen maar ook aandachtspunten. Enkele zorgpunten hadden betrekking op de bouwhoogte, parkeren, onderhoud van groen op de terrassen, geluidsoverlast tijdens de bouw en privacy. Alle zorgpunten van omwonenden zijn door initiatiefnemer met de gemeente / stedenbouw besproken op 24 augustus 2021. Met een van de omwonenden heeft een 1-op-1 gesprek plaatsgevonden op 28 september 2021 op het Stadskantoor Utrecht in bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Omwonende enerzijds en stedenbouwkundige / architect en initiatiefnemer anderzijds verschillen van mening over het realiseren van 2e verdieping. (lees: ruimtelijke inpassing) Om tegemoet te komen aan bezwaren zijn diverse planaanpassingen doorgevoerd: - Het verdiepen van de stallingsgarage om de bouwhoogte naast belendingen te reduceren - Het vergroten van patio's waardoor afstand tot belending plaatselijk groter wordt - Het verschuiven van groene afscheidingen ten behoeve privacy vanuit eisen burenrrecht - Het opschuiven of verkleinen van diverse ramen - Een interne ontsluiting om te voorkomen dat de trappen op het binnenterrein intensief worden benut. (geluid) - Een goede onderbouwing van de parkeerbehoefte in lijn met de geldende parkeernorm van de gemeente Utrecht. - Het verschuiven van volumes naast belendingen ter verbetering van zicht / licht. Initiatiefnemer heeft zorgvuldig het dialoog met omwonenden gevoerd. Om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te borgen en om tot een economische uitvoerbaarheid van het plan te komen is het realiseren van een 2e verdieping een vereiste. Initiatiefnemer wordt hierbij gesteund door de gemeente in de vorm van de ruimtelijke inpassing en de maatschappelijke relevantie om tot een aantal nieuwe wooneenheden te komen. Bezwaren met

Commented [5128]: Waar staat dit kopje dan? Qua sympathie factor mag er wel iets herhaald worden wat er in dit kopje genoemd stond.

Commented [5128]: Vrij zakelijke verwijzing; kan niet een paar highlights eruit genoemd worden?

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

betrekking tot geluidsoverlast tijdens de bouw zal om een zorgvuldige dialoog vragen tussen aannemer en omwonenden. Er zullen geen hak,- en breekwerkzaamheden plaatsvinden (bij de restauratie van de watertoren in de eerste planfase heeft dit veel overlast veroorzaakt bij thuiswerkende mensen). De zorg voor (blijvend) groen van de dakterrassen zal worden geborgd met een geïntegreerd bewateringssysteem en een collectief onderhoudscontract voor het beheer van vaste beplanting en heesters.(...)”

Naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd.

De informatieavond vond destijds digitaal plaats in verband met corona. Een digitale vergadering kan niet plaatsvinden zonder voorafgaande aanmelding. Daarnaast herkennen wij niet het beeld dat participatie beperkt is geweest tot deze informatieavond.

De website www.watertoren.nu waar naar wordt verwezen is momenteel niet beschikbaar. Deze website is niet van de gemeente. De gemeente maakt aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend via haar eigen kanaal:

Via de website www.officielebekendmakingen.nl worden aanvragen en beslissingen op omgevingsvergunningen bekend gemaakt. Via de website www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt kunnen reclamanten nagaan welke bekendmakingen van de overheid hebben plaatsgevonden in hun buurt. Het is niet noodzakelijk dat omwonenden hier zelf op zoeken: inwoners kunnen zich abonneren op een berichtenservice waardoor ze automatisch op de hoogte worden gesteld van aanvragen binnen een zelf gekozen straal van hun (woon)adres.

Concluderend, naar ons oordeel is er voldoende geparticipeerd en hebben de zorgen van omwonenden geleid tot concrete aanpassingen in de plannen. Daar de aangepaste plannen zijn beoordeeld en er is besloten tot het verlenen van de vergunning voor het aangepaste plan, zou de gevraagde informatieavond in dit stadium geen ruimte meer bieden voor verdere aanpassingen. We hebben de aanvrager er daarom op gewezen dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

12. Groen

Er is gekozen voor ongeveer zes parkeerplaatsen in plaats van groen/tuin/leefomgeving voor de nieuwe bewoners. Volgens reclamanten nemen de parkeerplaatsen de benodigde leefbare ruimte in die essentieel is voor het aantal appartementen. Reclamanten stellen voor om op de begane grond meer ruimte te creëren voor groen en tuin.

Gemeentelijke beantwoording

In artikel 5.1 van het bestemmingsplan “CHW bestemmingsplan Algemene regels Utrecht” is een voorwaardelijke verplichting over parkeren opgenomen. Artikel 5.1 lid 1 bepaalt dat een vergunning voor het bouwen alleen verleend wordt, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Artikel 5.1 lid 3 bepaalt dat burgemeester en wethouders aan de hand van beleidsregels waarin de normen voor parkeergelegenheid zijn opgenomen, vaststellen of aan de regel onder 1 wordt voldaan. De bedoelde beleidsregels zijn de “Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht” (hierna: beleidsregels). Er moeten derhalve voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, berekend aan de hand van de beleidsregels.

13. Parkeerdruk

Reclamanten maken zich zorgen over een toenemende parkeerdruk in de straat.

Momenteel is de parkeerdruk al erg hoog doordat veel bewoners vanuit de betaald parkeren wijken hun auto hier parkeren. Met de komst van het appartementencomplex zal dit verder toenemen. Op dit moment staan er minstens 4 auto's per dag geparkeerd op het terrein van de watertoren voor alleen al de huidige bewoners van de watertoren. Als hier nog eens 14 woningen bijkomen met bewoners met auto's, is het duidelijk dat al deze auto's niet in de parkeergarage voor 6 auto's passen.

Commented [5128]: Je kunt ook nog toevoegen dat de gemeente het makkelijker voor inwoners probeert te maken om proactief op de hoogte te blijven van ingediende aanvragen. Het is namelijk mogelijk om je als inwoners aan te melden om op de hoogte worden gesteld van elke ingediende aanvraag binnen de zelf gekozen straal van hun huis (dus ze hoeven niet per se zelf te zoeken).

Commented [5128]: Gaan we hier dus opvolging aan geven (zie mailwisseling)? Aanpassen naar of en hoe dit wordt vormgegeven.

Andere reclamanten merken op dat de geplande parkeergarage voor 5 individuele plekken + 1 deelauto voldoende zijn voor de bewoners in de watertoren. De bewoners van de 14 woningen zijn voor het parkeren aangewezen op de wijk. Daar komt bij dat er voor de inrit van de parkeergarage en aangrenzende boom/plantvakken een aantal openbare parkeerplekken moeten verdwijnen. Nog een andere reclamant merkt op dat het ontwerpbesluit in strijd is met het parkeerbeleid. Het plan voorziet wel in 6 parkeerplaatsen, maar de norm is 6,48. Het is onlogisch om dit naar beneden af te ronden. Daarbij worden er niet 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij de vergunning voor de watertoren zelf zijn al 2 parkeerplekken voor de huidige 4 woningen gecreëerd. Ook zal er een nieuwe inrit moeten komen, wat ook ten koste van minimaal 1 parkeerplaats op straat gaat. Er komen dus maar 3 parkeerplaatsen bij. Ook is het de vraag in hoeverre de parkeerplaatsen aan de nieuwe woningen worden gebonden. De eigenaar is volgens reclamant een autoliefhebber. Het is niet onaannemelijk dat hij zelf meerdere plaatsen zal gaan gebruiken. Om aan de parkeernormen te voldoen, zouden de nieuwe parkeerplaatsen rechtens afdwingbaar aan de nieuwe woningen verbonden moeten worden. Een andere reclamant meldt dat bij de vermelding van de parkeernorm van 6 auto's, geen rekening is gehouden met dat de garage ook parkeergelegenheid is van de watertoren, met een parkeernorm van 2. Er zouden dus $5,49 + 2 =$ afgerond 8 parkeerplaatsen moeten komen. De plaatsen zouden gereserveerd moeten worden voor de bewoners van de nieuwbouw. Zonder toewijzing zouden de bewoners van de watertoren – in het bezit van talloze autobedrijven – deze plekken gaan gebruiken en bewoners zouden nog steeds op straat moeten parkeren. Dit zou problematisch zijn, omdat na de invoering van betaald parkeren in deelgebied 1 van de Bloemenbuurt, de parkeerdruk in de Hyacintstraat explosief is toegenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Wij kunnen ons de zorgen voor wat betreft de toenemende parkeerdruk in de straten van de reclamanten goed begrijpen. We willen dan ook betaald parkeren gaan invoeren in de buurt. Betaald parkeren vermindert parkeeroverlast en moedigt duurzame andere keuzes voor de auto aan. De straten achter de watertoren vallen onder Blok 1 van de stadsbrede invoering betaald parkeren. (www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/aanpak-invoeren-betaald-parkeren-in-de-hele-stad)

Voor wat betreft de ontwikkeling: De toekomstige bewoners hebben geen recht op een parkeervergunning. De parkeeroplossing wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er is dus geen toename van de parkeerdruk in de omgeving te verwachten. Het is aan de ontwikkelaar om de bewoners middels een mobiliteitsbeheersplan juist te informeren over de beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

De parkeerberekening is volgens ons parkeernormenbeleid juist berekend. Aanvrager komt op een parkeervraag van 5,49. Dit is inclusief 1,5 parkeerplaats voor de watertoren zelf. Bij het bepalen van de parkeereis ronden we rekenkundig af aan het eind van de berekening (dus niet per tussenstap) op hele getallen. Dit betekent dat we tot en met 0.49 naar beneden afronden, en vanaf 0.5 naar boven.

1.4. Belangenafweging

Eén van de reclamanten merkt op dat het bouwplan voor de direct omwonenden van de Hyacintstraat enorme consequenties heeft. Het woongenot, het karakter van de vooroorlogse straat en de licht- en luchttoetreding verslechteren. Het gewin is alleen voor de eigenaar en puur financieel. Daarom zou geen vergunning verleend moeten worden. Er zou naar het oorspronkelijke plan teruggekeerd moeten worden. De procedures zouden opnieuw en zorgvuldig doorlopen moeten worden. Een andere reclamant geeft aan dat andere belangen niet opwegen tegen de belangen van omwonenden. De financiële belangen en een algemene behoefte aan woningen leveren geen rechtvaardiging op van de plannen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt vermeld dat een 2^e bouwlaag een vereiste is om tot een economische uitvoerbaarheid te komen. Reclamant vindt dit onzin en het is ook niet onderbouwd. De woningnood bestond al toen de bestemmingsplannen werden vastgesteld. Bovendien is de bouw van 25.000 woningen in de polder Rijnenburg na jaren blokkeren nog 13 jaar uitgesteld. Het gaat veelvuldig over de watertoren en de Amsterdamsestraatweg, zelden over de Hyacintstraat. Dat blijkt uit de omschrijving van de aanvraag en de omschrijving van de stedenbouwkundige aspecten. Bij

de besluitvorming moeten alle belangen en perspectieven meegewogen worden, ook die van de bewoners van de Hyacintstraat. In het startdocument uit 2015 wordt deze andere oriëntatie expliciet als uitgangspunt en vereiste geformuleerd. Er is geen reden om aan te nemen dat dat in 2022 anders zou zijn.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente moet bij projecten in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek doen en een afweging van belangen maken, omdat er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Er is een planologisch afwijkingsbesluit vereist waarbij in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de belangen van omwonenden dienen te worden betrokken. Wij zijn ons bewust van de eerder genoemde belangen van omwonenden zoals woongenot, lichttoetreding, privacy en zo min mogelijk geluidsoverlast. Hier tegenover staat het enorme woningtekort en het algemeen belang dat is gediend met het toevoegen van woningen. Aan dit algemene belang kennen wij een hoger-hoog gewicht toe dan de belangen van omwonenden. Het bouwplan is aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Voor de gedane aanpassingen, verwijzen wij naar de tekst onder het kopje "overwegingen" en het onderkopje "maatschappelijke uitvoerbaarheid". Zoals hierboven is betoogd, is het bouwplan ruimtelijk goed ingepast. Daarmee zijn de belangen van de omwonenden ruimtelijk voldoende meegewogen en besluiten wij om het algemene belang hier zwaarder te laten wegen.

15. Noodzakelijkheid en subsidiariteit

Het noodzakelijkheids-/subsidiariteitsvereiste brengt volgens één van de reclamanten mee dat minder ingrijpende alternatieven expliciet bij de beoordeling en motivering van een besluit betrokken worden. Daaronder valt in ieder geval de optie om elders sneller en meer woningbouw toe te staan zonder daar op vergelijkbare wijze en schaal omwonenden te benadelen. Als de gemeente bebouwing van een grote lege polder (Rijnsburg) vertraagt en beperkt, moet goed uitgelegd worden waarom de percelen van omwonenden volgepropt mogen worden. Ook moet de optie om minder, minder hoge en minder kleine woningen te bouwen in de afweging betrokken worden. Bebouwing binnen de bestemmingsplannen zou nog minder bezwaarlijk zijn.

Bij de beoordeling en motivering zou de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen betrokken moeten worden. Als met een wijzigingsbesluit voor alle omwonenden hetzelfde mogelijk gemaakt wordt, dan zou dat voor omwonenden minder bezwarend zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Het is aan aanvrager om invulling te geven aan zijn bouwplan. Wij beoordelen vervolgens of het wenselijk is. Onder het kopje "overwegingen" wordt gemotiveerd waarom wij het plan wenselijk vinden. Voor dit bouwplan kan middels de uitgebreide procedure worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het is daarmee niet nodig dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt.

16. Watertoren

Volgens één van de reclamanten wordt bij de gemeente en de aanvrager een te grote, verkeerde en onterechte koppeling gemaakt tussen het bouwplan en de reeds aanwezige watertoren. Er zouden allemaal uitzonderingen gemaakt kunnen worden omdat de watertoren zo bijzonder is. De "bijzonderheid" van de watertoren strekt zich niet uit tot de rest van de te bebouwen percelen, in ieder geval niet tot het perceel aan de Hyacintstraat. Het perceel aan de Hyacintstraat is bovendien ook gewoon een ander perceel dan het perceel waarop de watertoren staat. De watertoren staat er al, blijft er staan en is al gerenoveerd. Het is onbegrijpelijk hoe de geplande bebouwing bijdraagt aan het behoud en de versterking van cultureel erfgoed, zoals in de ruimtelijke onderbouwing beweerd wordt. Bovendien stond de watertoren er ook al toen de huidige bestemmingsplannen werden vastgesteld. Sterker nog, de bijzonderheid van de watertoren verzet zich eerder tegen bouwplannen van deze omvang. Door de hoge bebouwing komt de toren minder vrij en minder met de lucht in contrast te staan.

Gemeentelijke beantwoording

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

De watertoren vormt een afwijkend element binnen het bouwblok. Het voorliggende bouwplan oriënteert zich op de watertoren en op de Amsterdamsestraatweg. Daarmee ontstaat een afwijkende verkaveling ten opzichte van de bestaande woonbebouwing van het blok. Het bouwplan is een passende invulling van dit deel van het bouwblok omdat het reageert op de bijzondere positie van de watertoren, maar ook goed aansluit bij de bestaande woonbebouwing.

17. Vleermuizen

Het rapport QuickScan Wet natuurbescherming van 17 november 2022 zou volgens één van de reclamanten niet ten grondslag aan deze vergunning mogen liggen, mede omdat ten tijde van de quickscan op het plangebied al werkzaamheden hadden plaatsgevonden. Daardoor is in het rapport ten onrechte geen melding gemaakt van de op het plangebied aanwezige flora en fauna, zoals vleermuizen, waarvan het noodzakelijk was om daar nader onderzoek naar te doen. Dat nader onderzoek ontbreekt.

Gemeentelijke beantwoording

Onder het kopje "Flora en Fauna" in deze vergunning hebben we aangegeven dat uit de quick scan van 17 november 2022 blijkt dat nader onderzoek naar vleermuizen nodig is. Uit nader onderzoek van Ecofact van 18 oktober 2023 is gebleken dat geen verblijfsplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Dit onderzoek is beoordeeld door onze deskundige en is akkoord bevonden. Er is dan ook geen overtreding van de Wet natuurbescherming.

18. Contact met de eigenaar

Eén van de reclamanten geeft aan dat hij al in 2016 contact heeft gezocht met de eigenaar. Er hebben diverse overleggen plaatsgevonden met de eigenaar en de architect, als ook met de gemeente. De tegemoetkomingen zijn miniem geweest. Door in plaats van enkele eengezinswoningen, 14 kleine wooneenheden met meerdere dakterrassen in de plannen op te nemen, zijn de bezwaren zelfs groter geworden.

Gemeentelijke beantwoording

Vanuit de gemeente is aangestuurd op contact tussen de aanvrager en omwonenden. Zoals we benoemen onder 11 (Participatie en Communicatie) ook op pagina 40 van de ruimtelijke onderbouwing van 21 februari 2023 is aangegeven, heeft, na de informatieavond, op 28 september 2021 op het Stadskantoor een gesprek plaatsgevonden tussen reclamant en de aanvrager, in het bijzijn van de projectleider, stedenbouwkundige en architect. Er zijn meerdere aanpassingen aan het project gemaakt. Wat hierna tussen aanvrager en reclamant is besproken, staat buiten deze procedure. We hebben aanvrager geattendeerd op dat een deel van de omwonenden mogelijk nog behoefte heeft aan verdere toelichting in het vervolgtraject en oog te blijven houden voor communicatie met de buurt.

Commented [512]: Toon aanpassen. Bovendien volstaat een gesprek uit 2021? Kan er niet nog een handreiking plaatsvinden – meer informatie vanuit aanvrager?

Commented [512e]: @512e hier nog even naar kijken qua toon en verwijzing. Als we zeggen dat we de aanvrager hebben geadviseerd om nog extra toelichting aan de omwonenden te bieden, dan zou dit ook logisch zijn om dat hier te benoemen.

Commented [512e]: Gaan we hier dus opvolging aan geven (zie mailwisseling)? Aanpassen naar of en hoe dit wordt vormgegeven.

Datum 15 juli 2024

Bijlage 2: Memo en bijbehorende stukken van 3 oktober 2022

Interne mededeling

Aan	Wethouder Eerenberg	Datum	3 oktober 2022
Onderwerp	Go/ no go inzet alg VVGB voor woningbouwplan watertoren ASW 380	Van	5.1.2.e
		Doorkiesnummer	5.1.2.e
Kopie	5.1.2.e	E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl
		Bijlagen	geen

Tijdens de laatste staf RO, deel VTH (op 5 september) is deze aanvraag besproken. De wethouder had de volgende vragen (met daaronder een reactie van Ruimte):

1. De wethouder zag dat het gebied voorheen groen was en dat er bomen stonden. Hij vroeg dan ook waarom gekozen is om het hele binnenterrein te bebouwen (lees: waarom is er niet boom-inclusief ontworpen)? Vraag van 5.1.2.e) is een hondenpoep veldje, kunnen daar geen bomen geplant worden?

Reactie:

Het bestaande groen en bomen kon in de plannen niet behouden blijven door de toepassing van bodemlussen voor het energiesysteem van de watertoren, waarop tevens de nieuwe woningen worden aangesloten. Er is in het verleden een bomeninventarisatie gedaan en er is destijds een kapvergunning verleend voor 3 van de 5 aanwezige bomen voor de verbouwing van de watertoren. Deze 3 bomen zijn gecompenseerd op een ander perceel van de aanvrager. De overige 2 bomen hoefden destijds nog niet gekapt te worden voor de verbouwing van de watertoren dus daarmee zijn we als gemeente toen niet akkoord gegaan. Daarom heeft Zecc een maand of 6 geleden opnieuw een kapvergunning aangevraagd, in eerste instantie voor het bodemenergiesysteem van de watertoren. Omdat er van de RUD minder diepe bodemlussen gemaakt mogen worden, zijn er meerdere kortere bodemlussen nodig om het duurzame installatiesysteem (all electric) wel te kunnen realiseren. Een tweede argument voor de aanvraag is het feit dat deze 2 bomen alsnog gekapt moeten worden voor de nieuwbouw van fase 2. Het zag er voor de verbouwing van de watertoren inderdaad veel groener uit, ook met bomen die een stamdiameter hadden van minder dan 15cm en dus vergunningsvrij gekapt mochten worden. Hetzelfde geldt voor bosschages die ook vergunningsvrij verwijderd mochten worden.

Voor de kapvergunning van 3 bomen destijds is een compensatieplan goedgekeurd voor 3 bomen op een ander perceel van de initiatiefnemer. Ook voor de huidige aanvraag ligt een compensatieplan van 2 bomen voor op datzelfde perceel in Lage Weide. De bomen worden dus 1 op 1 gecompenseerd, maar voor de buurt zou het heel wenselijk zijn als de bomen in de directe omgeving (Annemoonplantsoentje) gecompenseerd kunnen worden. Dat is wel gemeenteground waardoor de gemeente het onderhoud op zich moet nemen. In het voorliggende plan wordt ook groen toegepast, maar in de vorm van plantenbakken, groene privacy-afscherming, tuininrichting en mogelijk ook groene daken. Dat laatste is onder voorbehoud aangezien het aantal zonnepanelen in het installatieconcept nog niet definitief is. Dat wordt duidelijk wanneer de aanvraag voor het onderdeel 'bouw' wordt ingediend.

2. De wethouder beseft dat het hier om een bestaand plan gaat (geen nieuw plan), toch had hij de vraag "hoe is dit straks voor de huurders"? Als in: In de raad was recent wat te doen over Change= in LR met hoge servicekosten. De wethouder wil graag weten of dit een soortgelijk plan is (waar de raad hem wellicht op aan kan spreken);

Reactie:

Dit is geen soortgelijk plan als Change=. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de servicekosten niet het gemiddelde zullen overschrijden van de te doen gebruikelijke voor dit soort appartementen. De servicekosten betreffen de onderhoudskosten voor de algemene ruimtes, terrassen ed. Huurders zullen vrij zijn om van andere faciliteiten zoals het delen van wasmachines, fietsen en elektrische auto's gebruik te maken.

3. Waarom is er gekozen voor de inzet van de algemene VVGB en geen bestemmingsplanprocedure? Dit temeer de achterkant van het perceel de bestemming "detailhandel" behoudt, hebben de huurders daar straks geen last van? (context: de wethouder was meer op zoek naar wie, wanneer bepaalt dat dit instrument gekozen wordt. Vanuit VTH is overigens aangegeven dat wij verwachten dat binnen 5 jaar wel een omgevingsplan voor dit gebied er komt, waarin dit plan positief bestemd zal worden (dus er is zicht op positief bestemmen).

Reactie:

Bij de vaststelling van het startdocument (in 2015) heeft het college ingestemd met het volgen van de procedure voor een afwijkingsbesluit. Voor het doorlopen van de procedure voor een afwijkingsbesluit wordt gebruik gemaakt van de Algemene Verklaring van Geen Bedenkingen. Idee destijds was dat we voor de kortst mogelijke procedure gaan die ook recht doet aan de impact van de ontwikkeling en dus geen bestemmingsplan. De ontwikkeling van het perceel waar de watertoren op staat draagt in positieve zin bij aan de Ontwikkelstrategie Amsterdamsestraatweg die destijds zeer actueel was. Ook de buurt was toen positief over de ontwikkeling op een enkele buurman na. Toen de plannen voor het achtergebied wijzigden waren de aanpassingen niet dusdanig ingrijpend dat de ingezette procedure moest wijzigen. Qua bouwvolume is het nieuwe plan zelfs minder omdat de horeca in de plint van de watertoren veel kleiner is geworden. Het aangepaste plan is met de wethouders destijds besproken en het wijzigen van de procedure (bestemmingsplan) is toen niet aan de orde gekomen.

Vraag aan de wethouder: is het met voorgaande toelichting wenselijk om de vergunningprocedure in gang te zetten (meer specifiek: is de wethouder akkoord met het inzetten van de AVVGB voor deze aanvraag)?

Hieronder integraal de tekst van het memo zoals dat op 5 september behandeld is.

Voorgeschiedenis

Voor de verbouwing van de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 zijn de afgelopen jaren diverse vergunningen verleend voor het verbouwen van een watertoren voor vier woningen met op de begane grond horeca D2 (dit laatste is toegestaan op grond van bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg", er is nog geen vergunning verleend (of aangevraagd) voor de inrichting als restaurant³).

Voorliggende aanvraag

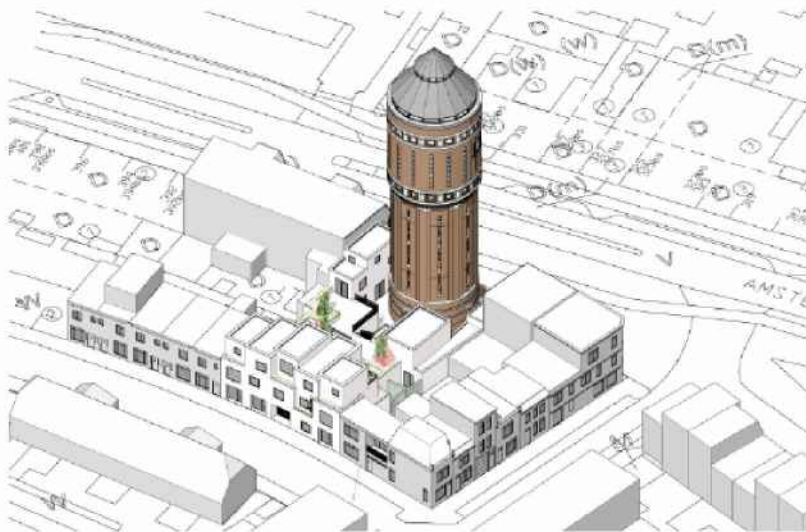
Op 17 juni 2022 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van woningen op het terrein van de watertoren. Deze aanvraag ziet toe op het realiseren van 14 woningen van gemiddeld 43 m² bvo (kleinste: 33 m², grootste: 65 m²) en het realiseren van een inpandige fietsenberging en 6 autoparkeerplaatsen. Zie afbeeldingen hieronder.

Vooraanzicht nieuwe situatie:



³ Op grond van deze aanvraag kan de parkeerbehoefte op eigen terrein in beeld gebracht worden.

Achteraanzicht nieuwe situatie:



Planologisch kader

De voorzijde van het bouwplan is in strijd met bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg" want op de begane grond mag niet gewoond worden en er mag niet hoger dan 4,5 meter hoogte gebouwd worden. Op de achterzijde van het perceel is bestemmingsplan "Ondiep" van toepassing, deze gronden hebben daarin de bestemming "detailhandel" en bevatten geen bouwvlak.

Medewerking aan dit plan kan alleen met een projectbesluit/afwijkingbesluit met de inzet van de algemene verklaring van geen bedenkingen van de raad.

Advies projectleider Ruimte

Op 7 juli 2015 heeft het College het startdocument watertoren Amsterdamsestraatweg vastgesteld. Het startdocument gaat uit van enerzijds de herbestemming van de watertoren (Rijksmonument) tot 3 woonstudio's, 1 grote woning en horeca in de plint en een uitbreiding van de plint en anderzijds 3 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat. De verbouwing van de watertoren is separaat van de rest van het plan uitgewerkt en is inmiddels gereed. Sinds de vaststelling van het startdocument 5 jaar geleden, is de visie van de initiatiefnemer op het gebruik van de begane grond van de watertoren gewijzigd, alsook zijn visie op de invulling en het gebruik van de rest van de kavel.

Op 17 november 2020 is het aangepaste plan voor het achtergebied besproken in de staf WGRO met wethouders Verschuure, Diepenveen en Van Hooijdonk. De aanwezige wethouders hadden zeker waardering voor het voorgelegde initiatief, maar hadden ook zorgen en gingen niet zondermeer akkoord. Uitkomst van de staf was om met de initiatiefnemer in overleg te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen': Naar aanleiding daarvan is het plan aangepast en heeft wethouder Verschuure, als portefeuillehouder in zijn teamoverleg van 5 maart 2021 ingestemd met het plan.

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;*
- worden 14 woningen toegevoegd;*
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen; deeleconomie;*
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken. Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.*

Vraag aan wethouder

De aanvraag is recent in het toetsteam behandeld met de vraag of de procedure (projectbesluit/afwijkingbesluit) opgestart kan worden. Wethouder RO verzocht onlangs om aandacht voor de gemiddelde woonoppervlakte van nieuwbouwplannen (in relatie tot het coalitieakkoord). Vandaar dat het wenselijk is te vernemen of de wethouder in kan stemmen met inzetten van de verklaring van geen bedenkingen voor dit bouwplan. VTH zal dan de procedure opstarten en er zal inhoudelijk advies ingewonnen worden. Mocht er een zienswijze ingediend worden, dan wordt de beslissing op de aanvraag t.z.t. voorgelegd aan wethouder RO.

Bijzonderheden

Op dit moment loopt er een aanvraag voor het mogen vellen en herplanten van twee bomen op dit perceel. Omdat de overblijvende ruimte op het perceel te klein is (mede vanwege het WKO-bodemenergiesysteem achter de watertoren) wordt voorgesteld om deze bomen elders te compenseren (net als eerder is gedaan voor twee bomen aan de voorzijde van dit perceel). Het kan een oplossing zijn om de bomen in het gemeentelandschap aan de Anemoonstraat te herplanten.

Indien de begane grond van de watertoren wordt gebruikt voor detailhandel of horeca, dan moet op dat moment beoordeeld worden wat dit betekent voor de parkeerbehoefte. In de basis is dat parkeren op eigen terrein (in voorliggend plan is hier geen rekening mee gehouden).

Luchtfoto bestaande situatie:

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024



Berekening parkeernorm

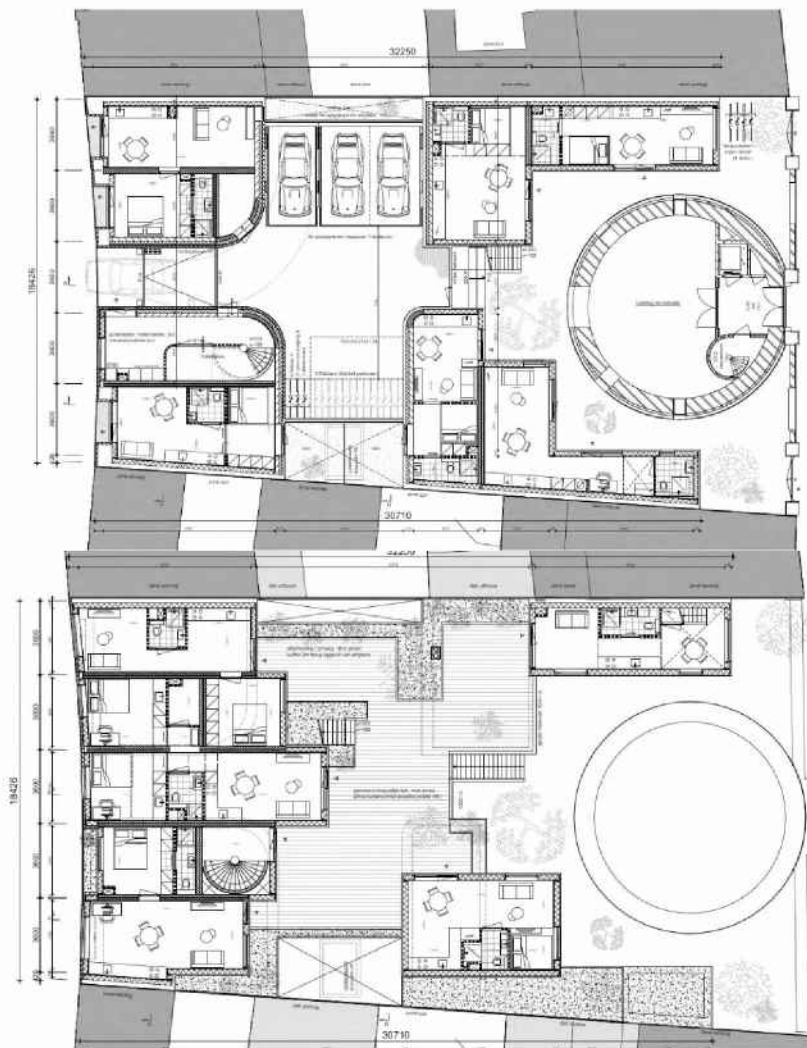
BEREKENING PARKEERNORM
20-8-2022

OPPERVLAK				AUTO PARKEREN							FIETSPARKEREN					
woning	BVO [m2]	GO [m2]	VBO [m2]	zone	type [BVO] [m2]	min.	bezoek (Ave1)	waarde (Ave1)	deelsuiv (Ave2)	Fets (Ave2)	waarde	zone	type [GO] [m2]	privé (m2)	gelijkv. (stuk)	bezoek (stuk)
W1	52,8	39,3	35,0	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0
W2	41,3	31,0	27,2	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0
W3	39,5	31,6	28,0	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W4	36,7	27,1	22,3	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W5	35,2	27,6	23,0	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W6	46,1	33,2	19,8	B1	<50m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0
W7	49,6	37,2	31,1	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W8	45,6	34,7	43,0	B2	55-80m2	0,49	0	0,88	-10%	0	0,80	B2	NP-TS		1	0,5
W9	51,7	40,8	37,2	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W10	37,3	27,1	22,3	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0,5
W11	38,5	30,8	26,6	B1	<55m2	0,43	-0,2	0,23	-50%	-15%	0,08	B1	<50m2	1,5	0	0,5
W12	33,7	24,9	21,8	B2	<50m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W13	40,1	31,9	28,3	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
W14	37	25,0	25,1	B2	<55m2	0,43	0	0,43	-10%	0	0,39	B2	<50m2	1,5	0	0,5
totaal				bestaande vergunning toren, totaal 1,5 parkeerplekken							1,50	bestaande vergunning toren				
totaal (niet afgevoerd):											5,49	fietsonbeleg: 29,5m2				
autoparkeren nodig, volgens p-norm:											5	complementaire beleg: 1				
aantal plekken deelactief:											1	extra fietspark (Ave2): 1				
autoparkeren nodig, volgens p-norm:											6	bezoek (eigen terrein): 4				
												29,5m2 4 4				

Tekeningen:

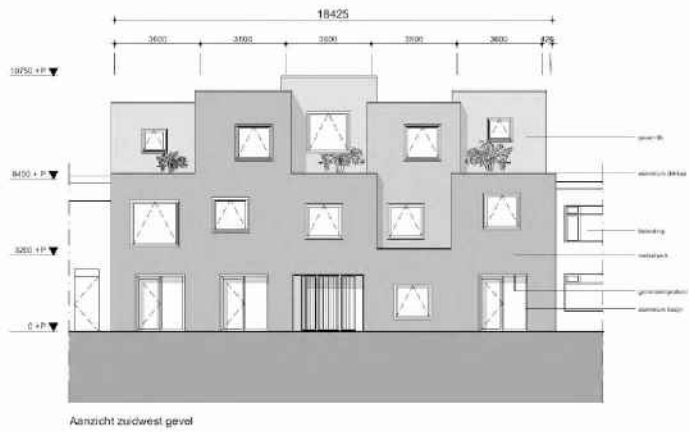
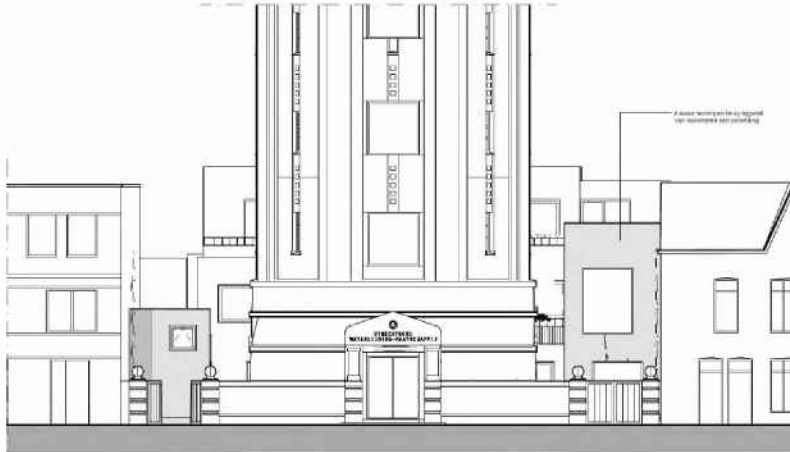
Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024



Vergunningen. Toezicht en Handhaving

Datum 15 juli 2024



Bijlage 3: Memo van 4 maart 2021

Interne mededeling

Aan	Wethouder Verschuure	Datum	4 maart 2021
		Van	5.1.2.e
Onderwerp	Watertoren Amsterdamsestraatweg 380	Doorkiesnummer	5.1.2.e
		E-mail	5.1.2.e@utrecht.nl
Bijlage	1	Bijlagen	

Aanleiding

Op 11 november jl is in de staf WGRO+Groen een alternatief voorstel besproken voor bebouwing rondom de watertoren aan de Amsterdamsestraatweg 380 (zie bijlage 1 – stafvoorblad). De aanwezige wethouders hadden zeker waardering voor het voorgelegde initiatief, maar hadden ook zorgen en gingen niet zondermeer akkoord. Uitkomst van de staf was om met de initiatiefnemer in overleg te gaan over de woninggroottes en de huurprijs en het zou wenselijk zijn, dat er meer zou worden aangesloten bij de motie 'Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen'.

Gevraagd besluit

Akkoord gaan met het opnieuw aangepaste initiatief

Onderbouwing

In het nu voorliggende aangepaste initiatief wordt wat betreft de woninggrootte ruim voldaan aan het minimale oppervlak van 18 m2 GBO; de kleinste zelfstandige woning is namelijk 28 m2 GBO, bij de kleinste gedeelde woning is dat 22,5 m2 GBO.
(zie bijlage 2 – aangepast initiatief dd 14 jan 2021)

Grootschalige horeca zoals voorzien in het oorspronkelijke plan, ziet de initiatiefnemer als risico voor de continuïteit van de exploitatie. Corona heeft naar zijn mening dat risico versterkt. Door het verkleinen van de horeca tot de voet van de watertoren, is maximaliseren van het aantal verhuurbare wooneenheden voorwaarde geworden voor een gezonde exploitatie.

De huurprijs van de woningen valt in de categorie vrije sector. Dat is ook zo aangegeven in het stafstuk. Het alternatief zou zijn geweest 3 grondgebonden woningen in de vrije sector. Het aangepaste initiatief gaat uit van een beperkt aantal woningen.

Conclusie

Kortom, de initiatiefnemer is deels tegemoet gekomen aan de uitkomst van de staf; de woninggroottes zijn substantieel aangepast, maar het aanpassen van de huurprijs maakt het initiatief onhaalbaar.

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- worden 13 woningen toegevoegd (totaal 20 bewoners);
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen; deeleconomie;
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.

Bijlage 4: Memo 9 november 2020

VOORBLAD

locatie:
(adres, gebiedsnaam of
projectnaam)

Kavel rondom watertoren
Amsterdamsestraatweg 380

Onderwerp:	Alternatief initiatief voor woningbouw bij watertoren Amsterdamsestraatweg
Gildemeester:	5.1.2.e
Opgavetrekker:	5.1.2.e
Bestuurlijk contactpersoon:	5.1.2.e
Opsteller:	5.1.2.e
Behandelingsvoorstel:	
Geheim:	nvt
Product:	Alternatief voorstel initiatief
Bijzondere procedures	
Bijlagen	1
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):	
Op 7 juli 2015 heeft het College het startdocument watertoren Amsterdamsestraatweg vastgesteld. Het startdocument gaat uit van enerzijds de herbestemming van de watertoren (Rijksmonument) tot 3 woonstudio's, 1 grote woning en horeca in de plint en een uitbreiding van de plint en anderzijds 3 grondgebonden eengezinswoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat. Na vaststelling van het startdocument is een UPP0-traject doorlopen: een minder complexe ontwikkeling van 1 gebouw/ gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert. De verbouwing van de watertoren is separaat van de rest van het plan uitgewerkt. Tussentijds liep een Bibop-procedure over de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is, ook in hoger beroep, vrijgesproken. De omgevingsvergunning is vervolgens verleend en de bouwwerkzaamheden zijn momenteel in volle gang. De uitwerking van de rest van het plan is nu verder opgepakt door de initiatiefnemer. Sinds de vaststelling van het startdocument 5 jaar geleden, is de visie van de initiatiefnemer op het gebruik van de begane grond van de watertoren gewijzigd, alsook zijn visie op de invulling en het gebruik van de rest van de kavel. Grootschalige horeca zoals voorzien in het oorspronkelijke plan, ziet hij als risico voor de continuïteit van de exploitatie. Corona heeft naar zijn mening dat risico versterkt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer samen met Zecc architecten gezocht naar een invulling op de rest van de kavel. Een invulling die de watertoren meer in zijn waarde laat, meer tot zijn recht laten komen. In tegenstelling tot zijn eerdere plan wil hij de watertoren nu helemaal vrij houden van andere bebouwing. Door het verkleinen van de horeca tot de voet van de watertoren, is maximaliseren van het aantal verhuurbare wooneenheden voorwaarde geworden voor een gezonde exploitatie. De initiatiefnemer heeft hoge ambities m.b.t energiegebruik (all-electric), klimaatadaptatie en een mobiliteitsconcept.	
Gevraagd besluit:	

- In te stemmen met de verdere uitwerking van het voorgestelde initiatief tbv een aanvraag Omgevingsvergunning
- In te stemmen met in de uitwerking meer aansluiting te zoeken bij motie 2019/241

Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):

De initiatiefnemer heeft een interessant aangepast plan aan ons voorgelegd. Een voorzet voor een kleinschalige verbijzondering aan de Amsterdamsestraatweg.
In het nieuwe schetsontwerp zijn *"de wooneenheden het publiek en is de watertoren de spreker, de compacte horeca op de begane grond van de watertoren vormt de toegift"*. De woningen vormen samen een compact ensemble van verspringende volumes met vertrappende terrassen/ daktuinen, die zich als een soort tribune richten op de watertoren. Door middel van deze ruimtelijke opzet en ontsluiting van de woningen wil de initiatiefnemer collectiviteit en ontmoeting stimuleren. Ook streeft hij naar zo veel mogelijke groene terrassen, het voorkomen van hittestress, opvang van water en wil hij invulling geven aan thema's als natuur-inclusief en circulair bouwen.

Stedenbouw

Door de verstaffeling van de wooneenheden in 2 richtingen ontstaat een interessant beeld en 3 bouwlagen aan de Hyacintstraat is toegestaan. De doorkijk in het midden van de kavel legt de relatie tussen de Hyacintstraat en de watertoren en Amsterdamsestraatweg.

Er is aandacht besteed aan de positie van de entrees en dakterrassen i.r.t. privacy van de bestaande bebouwing.

De tweelaagse bebouwing pal naast de watertoren moet nog nader onderzocht worden. Dat geldt ook voor de bezonning, al lijkt de impact van de nieuwe bebouwing, op enkele plekken na, mee te vallen.

Wonen

In plaats van 3 grondgebonden woningen aan de Hyacintstraat wordt nu gedacht aan ca. 15 compacte huurwoningen. De initiatiefnemer heeft als doelgroep voor ogen goed verdienende young professionals die starten op de woningmarkt, expats, mensen die tijdelijk (voor werk) in de stad verblijven en geïnteresseerden voor een zoals hij dat noemt 'friends & share'-woning.

De woningen worden verhuurd met een hoogwaardig afgewerkte ruimtebesparende basisinrichting, die een integraal onderdeel van de woning vormt. Zecc architecten heeft al eerder een dergelijk concept gerealiseerd in het voormalige GAK-gebouw in Amsterdam, zie bijlage.

Het gebruik van elektrische deelauto's, (elektrische) deelfietsen en voorzieningen als een gedeelde was- en droogmachines zijn in de servicekosten inbegrepen.

Het geheel moet nog doorgerekend worden, maar de initiatiefnemer denkt aan een huurprijs van € 5.1.1.c inclusief servicekosten (WL, MaaS én was-droogvoorzieningen).

Het woningbouwprogramma sluit op veel punten niet aan bij ons woonbeleid. Toch zien wij voor dit kleinschalige initiatief mogelijkheden om zoveel mogelijk aan te laten sluiten bij het beleid. Voor de verdere uitwerking zien we de volgende aandachtspunten:

- De woninggroottes zoals voorgesteld zou betekenen, dat (een deel van) de woningen beneden de sociale huurgrens zouden moeten worden aangeboden. De woningen zijn immers veelal te klein voor middenhuur. Er worden ook hele kleine woningen van iets meer dan 20 m² aangeboden. Mogelijk kunnen deze hele kleine woningen vergroot worden door bijvoorbeeld een andere stedenbouwkundige opzet van de wooneenheden of door samenvoeging;
- De zo genoemde 'friends & share'-woningen kunnen bijdragen aan de uitwerking van de motie 2019/241. Dit betekent dat de woonruimte een gebruiksoppervlakte (NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner moet hebben;
- De prijs-kwaliteitsverhouding moet in evenwicht zijn;
- De servicekosten moeten in verhouding staan tot dat wat wordt aangeboden. En de voorzieningen moeten ook daadwerkelijk worden aangeboden.

Mobiliteit

Door de ligging op een paar minuten lopen van Station Zuilen en met de fiets Utrecht CS op 6 minuten afstand, is openbaar vervoer een logische keuze. Om een zo fijnmazig en individueel toegespitste oplossing te bieden, heeft iedere bewoner standaard een abonnement op het gebruik van één van de 25 (elektrische) deelfietsen. Daarnaast hebben de bewoners als onderdeel van hun huurovereenkomst een flexibel abonnement op de minimaal 4 elektrische deelauto's. En bij U-OV heeft de initiatiefnemer de vraag neergelegd of voor de bewoners een U-OV Ster abonnement ingekocht kan worden, om zo de drempel naar het OV te verlagen.

Met andere woorden de initiatiefnemer biedt een MaaS-concept in het klein aan.

All-electric

Binnen de postcoderoos heeft de initiatiefnemer een pand, dat hij wil benutten voor het opwekken van elektriciteit met behulp van zonnepanelen. De hoeveelheid energie die hij daar kan opwekken, is veel groter dan benodigd voor het project. Daarom wil hij een energie-coöperatie oprichten: 45% van de opgewekte energie is bedoeld om het gehele project aan de Amsterdamsestraatweg all-electric te maken, 35% kan afgenomen worden door bewoners uit de omgeving. De overige 20% van de energie wil de initiatiefnemer de komende 15 jaar gratis beschikbaar stellen aan huishoudens die gebruik maken van de voedselbank. Zowel de herbestemde watertoren (Rijksmonument) als de toe te voegen woningen zullen dus gasloos zijn.

Klimaatadaptatie

De opzet van de woningen biedt kansen voor groene terrassen en daken om daarmee hittestress te voorkomen alsook water op te kunnen vangen. Onder de parkeerplaatsen bevindt zich een techniekruimte die ook als waterbuffer gebruikt kan worden.

Eigendom

De initiatiefnemer gaat zelf bovenin de watertoren wonen. De entree tot zijn woning zit in de voet aan de Amsterdamsestraatweg. De initiatiefnemer blijft eigenaar van het geheel en heeft er dus belang bij, dat het plan als geheel zoals hij voorstelt zal slagen.

Samenvatting

Wij denken dat het voorgelegde initiatief een bijzondere toevoeging aan de stad is. Het plan zal een impuls geven aan dit deel van de Amsterdamsestraatweg. Bovendien:

- is er veel aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- worden ca. 15 woningen toegevoegd o.a. in een zogenoemd 'friends & share'-concept;
- zijn de servicekosten inclusief het gebruik van (elektrische) deelauto's en -fietsen en ook gedeelde was- en droogvoorzieningen: deeleconomie;
- wordt ten behoeve van het plan een energie- coöperatie opgericht waar ook de buurt en mensen met een krappe beurs gebruik van kunnen maken.

Het mobiliteitsconcept en de energie- coöperatie zien we als kleinschalige experimenten, die we als stad kunnen volgen om te kijken of ze opschaalbaar zijn.

De terugvalopties is het oorspronkelijke plan met 3 grondgebonden ééngezinwoningen (vrije sector) aan de Hyacintstraat en een volledig volgebouwd kavel. Een plan dat veel minder impuls zal geven aan de Amsterdamsestraatweg. Ook heeft dat plan veel minder oog voor duurzaamheid en klimaatadaptatie en is er geen MaaS-concept, noch energie-coöperatie.

De voorgestelde woningen zijn weliswaar klein en de huur+servicekosten hoog, maar MaaS en gedeelde was-droogvoorzieningen zijn inbegrepen. Het gaat slechts om een beperkt aantal woningen, waar naar verwachting toch wel markt voor is (Raadsbrief d.d. 17 september 2020 'Beantwoording motie 2019/241 – Duidelijke doelstellingen voor friendswoningen').

Overigens krijgen we in het alternatieve plan met de 3 grondgebonden eengezinwoningen (dat ontwikkelaar sowieso mag realiseren) krijgen we ook geen betaalbare woningen.

Alle ambities afwegend, zien wij dit bijzondere initiatief als wenselijk en haalbaar.

Vergunningen. Toezicht en Handhaving
Vergunningen

Datum 15 juli 2024

In de verdere uitwerking willen we aandacht besteden aan de grootte van een aantal woningen en de prijs-kwaliteitverhouding en meer aansluiting zoeken bij motie 2019/241.	
Consequenties van het voorstel	
Politiek:	
Financieel:	Er zal een allonge op de reeds afgesloten overeenkomst komen.
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	
Communicatie:	eigen organisatie: raad/pers/publiek:
Betrokkenen:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Verschuure
Portefeuillehouders betrokken:	Wethouder Diepeveen Wethouder Van Hooijdonk
Stakeholders:	intern: extern:
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	
Raadsinformatieavond	
Commissie	
Raad	