

Behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning voor het bouwen van twee kantoren en zes woonstudio's op een perceel gelegen aan de Monicahof (HZ_WABO-16-13386), zijn er 57 zienswijzen ingediend. Het advies van de wijkraad is ook als zienswijze in behandeling genomen.

Inleiding

Vijf van de ingediende zienswijzen spreken zich positief uit over de nieuwbouwplannen. Reclamanten zien de nieuwbouw als een verbetering voor de kwaliteit en de leefbaarheid van het hof. De overige zienswijzen richten zich tegen het bouwplan. Hieronder volgt een samenvatting van deze zienswijzen voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Het bouwplan gaat ten kosten van het aanwezige groen en de aanwezige speelvoorzieningen

Het nieuw te bouwen pand is te groot en te hoog en niet geschikt voor de locatie. Het groene karakter en de relatief ruime beleving van het parkje zal drastisch verminderen. Onlangs is het parkje nog grondig opgeknapt door de gemeente. Reclamanten zijn bang voor het steeds verder terugdringen van de Monicahof, het groen en met name het voetbalveldje. Ook door de beoogde grondruil zal er afname zijn van de bruikbare openbare ruimte. Het is één van de weinige groene plekken in de wijk waar kleine kinderen veilig en ongestoord kunnen spelen zonder dat ze op verkeer hoeven te letten of de buren tot last zijn. Het nieuwe voetbalveldje grenst aan het nieuw te bouwen pand. Het is te verwachten dat de nieuwe bewoners zullen klagen over spelende kinderen en over ballen die ruiten beschadigen en tegen muren aankomen. Tijdens het vragenuur op 12 januari 2017 gaf wethouder Jansen zelfs aan dat er sprake zou kunnen zijn van een privacy-strook langs het gebouw. Samengevat is de Monicahof één van de weinige groene en veilige plekken in de wijk Pijlsweerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten in de openbare ruimte. Met het bouwplan wordt het park ondergeschikt gemaakt aan de bebouwing. Achterbebouwing verandert in een woonbestemming. Reclamanten vinden dit onacceptabel. Het openbaar belang wordt volledig ondergeschikt gemaakt aan het belang van de aanvrager.

Gemeentelijke reactie

Het is een gemeentelijk belang om het openbare karakter te versterken en wij hebben dit aspect juist laten meewegen bij de beoordeling van het voorliggende bouwplan. De Monicahof is eigendom van de gemeente. Door het uitbreiden van de woonbebouwing kan een gebouw worden gemaakt dat zich op de Monicahof richt. De geplande woningen kijken uit op het groen, wat de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de hof zal vergroten. De ontwikkeling zal naar verwachting juist een positieve uitstraling hebben op de Monicahof en bijdragen aan de levendigheid, de sociale veiligheid en de aantrekkelijkheid van de hof. Een strook groen in eigendom van de gemeente wordt met de eigenaar van het perceel geruild met een strook grond van dezelfde oppervlakte (10 m²). Dit is gedaan om een rechthoekige plattegrond van het gebouw mogelijk te maken. Er wordt al met al geen groen weggenomen dus het bouwplan gaat niet ten koste van de hoeveelheid openbare ruimte. Het park zal dus ook niet een ondergeschikte functie krijgen. In de geplande nieuwbouw bevinden zich geen woningen op de begane grond en de ramen zijn gesitueerd aan de zuid- en de noordzijde. De voordeur van het gebouw, aan de westelijke gevel, wordt voorzien van inbraakwerend glas en zal dus tegen een stootje kunnen. De verwachting is dan ook niet dat er overlast zal worden ervaren door het gebruik van het voetbalveldje. Ook in het bestaande gebouw wordt gewoond.

2. Stedenbouwkundige onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing staat dat het gebouw in de structuurvisie (2004) past en bijdraagt "aan de verbetering van de kwaliteit van de Monicahof" zonder hierbij een nadere onderbouwing te geven. Ook wordt gesteld dat de geplande bebouwing zich voegt in de stedenbouwkundige structuur. Reclamanten kunnen zich voorstellen dat het aanpassen van de gevel leidt tot een verbetering van de kwaliteit, maar zijn van mening dat het massale bouwvolume geen toegevoegde waarde heeft. Bovendien wijkt het bouwplan qua vorm, grootte en materiaalgebruik zeer sterk af van de bestaande bebouwing. Er is dus weinig tot geen relatie met de omliggende stedenbouwkundige structuur. De meeste panden rondom het hof hebben een bouwstijl daterend rond 1900. Bovendien is de 'Klompfabriek' een gemeentelijk monument en behoort de Weerdsingel Westzijde tot beschermd stadsgezicht. Reclamanten zijn van mening dat er juist een vermindering plaatsvindt van de kwaliteit van de Monicahof en daarmee de mogelijkheid tot ontmoeting in de openbare ruimte.

Gemeentelijke reactie

Met stedenbouwkundige structuur wordt in de eerste plaats bedoeld: het stedenbouwkundige beeld van een gebied op een hoger schaalniveau. De opzet van dit deel van Pijlsweerd wordt door het bouwplan niet gewijzigd. In de tweede plaats is het weliswaar zo dat het nieuwe gebouw in volume en uitstraling afwijkt van de bestaande bebouwing eromheen, maar omdat het gebouw vrijstaat en niet direct aansluit bij andere gebouwen, is dit stedenbouwkundig goed mogelijk. De bebouwing rondom de Monicahof is bovendien een samengaan van oudere en meer recente bouwstijlen, zonder eenduidige richting die een keuze voor de stijl van nieuwe toevoegingen domineert. Wel is gekeken naar de hoogte van het bouwplan ten opzichte van de pastorie, het dichtstbijzijnde gebouw dat ook in het park staat. Dit betreft het pand met adres Oudenoord 4. Het nieuwe woongebouw blijft qua hoogte onder de hoogte van de pastorie (en overigens ook onder de hoogte van de andere panden van de Monicahof aan de zijde van de Oudenoord). De ontwikkeling is ingezet om een kwaliteitsverbetering tot stand te brengen die een positieve uitstraling heeft op de Monicahof. In de stedenbouwkundige afweging speelt mee dat het bouwvolume slank is met een relatief klein grondoppervlak waardoor de ruimte om elkaar te ontmoeten gelijk blijft.

3. Beleid bebouwing binnenterreinen

Dit plan staat haaks op het beleid dat de gemeente momenteel uitvoert. Het bestemmingsplan "Amsterdamsestraatweg, 1^e herziening" dat sinds 1 maart jl. ter inzage ligt, heeft tot doel 'het voorkomen dat binnenterreinen van percelen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Amsterdamsestraatweg worden volgebouwd'. Het voorliggende bouwplan neemt ten opzichte van de huidige bebouwing met 210% toe. Bovendien krijgt het gebouw een nieuwe functie en wijzigt het van bijgebouw naar hoofdgebouw.

Gemeentelijke reactie

De Monicahof is een openbaar binnenterrein in eigendom bij de gemeente. Dit maakt de situatie anders dan bijvoorbeeld de binnenterreinen achter de Amsterdamsestraatweg die veelal in eigendom zijn bij private eigenaren. In het algemeen is het beleid erop gericht om te voorkomen dat de hoeveelheid verharding toeneemt en om te voorkomen dat (niet-openbare) binnenterreinen te intensief gebruikt gaan worden. Juist het openbare karakter en de ruime opzet van de Monicahof maakt dat hier de afweging anders ligt. Het feit dat sociale controle een kwetsbaar punt is, maakt de toevoeging van een nieuw hoofdvolume wenselijk. Bovendien neemt de verharding niet toe.

4. Het bouwplan gaat ten koste van het woongenot van de omwonenden (uitzicht, lichtinval en privacy)

Het nieuwbouwplan heeft een negatieve invloed op de lichtinval, het uitzicht en de privacy. Dit is ook in strijd met de regels uit het burgerlijk wetboek. De afname van zonlicht met name in de ochtend is onacceptabel. Het argument dat het gebouw minder breed is dan slank is hierbij totaal niet relevant. De gevolgen voor de bezonning doen zich vooral voor om het breedste gedeelte van het gebouw. De ramen aan de zuidzijde zullen inkijk veroorzaken in de huiskamers en slaapkamers van bewoners aan de Weerdsingel Westzijde en de ramen aan de noordzijde kijken uit over het speeltuintje en het speelveld. Aan de westzijde van het pand komen er balkons bij. De muren van twaalf meter hoogte grenzen direct aan meerdere tuinen van bewoners aan de Oudenoord, de Weerdsingel en de Singelstraat.

Gemeentelijke reactie

Zonlicht

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen hebben wij een extra bezonningsdiagram (d.d. mei 2017) gemaakt om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de gevolgen voor de bezonning. Hierbij merken wij op dat in dit bezonningsdiagram, in tegenstelling tot de bezonningsstudie die met het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, de schaduwwerking van het aanwezige groen niet is meegenomen. In de periode tussen mei en oktober zal het groen echter ook een eigen schaduwwerking met zich meebrengen. Het bezonningsdiagram wordt ter aanvulling, als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het bezonningsdiagram wijst uit dat het gedeelte van de Monicahof ten noorden van het gebouw meer schaduw zal krijgen. Voor de percelen gelegen aan de Singelstraat zijn de gevolgen echter gering vanwege de ligging (de dichtstbijzijnde percelen liggen ten zuidwesten van het bouwplan) en de ruime afstand. Uit het bezonningsdiagram blijkt ook duidelijk dat de bezonning van het perceel Oudenoord 4 in het voor- en najaar in de namiddag verslechtert. De tuin heeft echter een dusdanig formaat, dat er ook in de september- en maartsituatie tot in ieder geval 16.00 uur zon in een gedeelte van de tuin valt. Dit is zeer uitzonderlijk voor een binnenterrein in de binnenstad. De gevolgen voor de bezonning zijn naar onze mening niet onevenredig en daarom acceptabel in een stedelijke omgeving. Het adres Oudenoord 4 ondervindt de meeste gevolgen qua zonlicht, maar door de realisering van het bouwplan wordt de inval van zonlicht tot 16.00 uur niet onmogelijk gemaakt. De afstand tussen de bebouwing op het perceel Oudenoord 4 en de nieuwbouw bedraagt 15 meter. Dit is een ruime afstand. De effecten van bouwplannen op aangrenzende percelen in een stedelijke omgeving zijn niet ongebruikelijk en moeten tot op zekere hoogte worden geaccepteerd.

Daglicht

Ten aanzien van daglicht merken wij op dat in het Bouwbesluit eisen zijn opgenomen met betrekking tot daglicht. Deze eisen hebben echter alleen betrekking op het te bouwen pand en niet op de bebouwing die op omliggende percelen aanwezig is. Uiteraard wordt bij een ruimtelijke afweging wel bekeken of het bouwplan nadelige gevolgen heeft voor de bebouwing op aanliggende percelen. Gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte van de woningen van reclamanten, zullen de gevolgen voor de daglichttoetreding gering zijn. De daglichttoetreding in de woningen van reclamanten zal na realisering van het bouwplan nog voldoen aan de minimale prestatie-eisen van het Bouwbesluit. Het bouwplan zal niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen ten aanzien van de daglichttoetreding in de woningen van reclamanten.

Uitzicht

Wat betreft de stelling van reclamanten dat het bouwplan het uitzicht wegneemt, merken wij op dat er geen recht bestaat op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Uit de rechtspraak volgt dat in een stedelijke omgeving, en zeker binnen de bebouwde kom, rekening moet worden gehouden met ontwikkelingen

die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving. Daarbij hoort ook dat het uitzicht vanuit de eigen woning kan wijzigen. Gezien de ruime opzet van de Monicahof zal er voldoende uitzicht blijven.

Privacy

In het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen BW) zijn regels opgenomen met betrekking tot het zogenaamde burennrecht. Het burennrecht beschermt burenn bij bouwplannen die rechtstreeks uitzicht/inkijk geven op belendende percelen. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan, wordt het burennrecht in acht genomen. Privaatrechtelijke belangen worden dan meegewogen bij de beslissing om wel of geen vergunning te verlenen. Artikel 5:50 lid 1 van het BW bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn van een erf, vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. Deze afstand wordt rechthoekig gemeten uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk (het dakterras of het balkon). De bedoelde balkons bevinden zich op het smalste punt op ongeveer 1,85 meter afstand boven gemeentegrond. De balkons worden conform de bouwtekeningen aan de zuidzijde echter voorzien van ondoorzichtige privacy schermen. Dus er bestaat op dit punt geen strijd met het burennrecht. Er bevinden zich op de begane grond, in de westelijke gevel, twee deuren maar deze deuren zien niet voorzien van ramen en geven dus ook geen uitzicht.

5. Schaduwwerking tuin Oudenoord 4

Door de geplande hoogte zal een deel van de tuin behorende bij het adres Oudenoord 4, waar groente wordt verbouwd, vanaf 14.00 uur in de schaduw komen te liggen. Bij de huidige hoogte is dat pas vanaf 17.00 uur het geval. Reclamanten woonachtig op dit adres maken in de lente vaak gebruik van de tuin en zullen dus veel woonplezier verliezen. Reclamanten hebben foto's aangeleverd waaruit blijkt dat er in de huidige situatie wel degelijk zonlicht in de tuin aanwezig is op 21 maart. Ook merken zij op dat de hoogte van de bestaande bebouwing lager ligt dan de aangegeven zeven meter. Hiertoe zijn door één van de reclamanten metingen middels een laser aangeleverd

Gemeentelijke reactie

Het is juist dat de tuin van Oudenoord 4 qua bezonning relatief veel gevolgen zal ondervinden van de nieuwe bebouwing. Wij laten echter meewegen dat de tuin zeer aanzienlijk van omvang is. De realisering van het bouwplan maakt de inval van zonlicht in maart en september nog tot 16.00 uur mogelijk in een gedeelte van de tuin. Daarom worden de gevolgen acceptabel geacht. Zie ook de beantwoording van zienswijze 4. Het bezonningsdiagram (d.d. mei 2017) gaat uit van een bestaande hoogte van zes meter en komt dus overeen met de meetresultaten zoals aangeleverd door één van de reclamanten.

6. Bouwhoogte

De gemeente geeft aan dat een vermindering in footprint zwaarder weegt dan het toevoegen in bouwhoogte van acht meter. Het is onduidelijk waarom de gemeente dit zo beoordeeld heeft en waarop het standpunt, dat de footprint sterk is verkleind, is gebaseerd. De omwonenden zijn juist tegen de bouwhoogte en minder tegen de footprint. Verder merken reclamanten op dat de vrijstelling alleen over de bouwhoogte gaat terwijl er veel meer strijdigheden zijn.

Gemeentelijke reactie

De eerste ontwerpvoorstellen gingen uit van een grotere footprint, waardoor er parkruimte verloren zou gaan. In het huidige ontwerp blijft de hoeveelheid parkruimte echter ongewijzigd. Het behoud van openbaar groen vinden wij erg belangrijk. Het is niet zo dat in zijn algemeenheid de footprint zwaarder weegt dan hoogte. In dit specifieke geval is echter wel geoordeeld dat, juist in het belang

van de gebruikers van het park, er geen parkruimte verloren mocht worden gaan. Reclamanten hebben zelf ook het belang van het behoud van openbare ruimte aangegeven.

7. Geluidsoverlast

Door de ligging van het gebouw in de Monicahof is de kans op geluidsoverlast zeer aanwezig, met name door de geplande balkons aan de westzijde van het pand. Door de ligging van het gebouw wordt geluid direct weerkaatst tussen de gevels van de gebouwen. Met de beperkte bewoning van de huidige bebouwing is er al veel overlast en dit wordt volgens reclamanten alleen nog maar erger als de bewoning zal intensiveren.

Gemeentelijke reactie

Met deze aanvraag om omgevingsvergunning worden zes woningen en twee kantoren gerealiseerd. Het is niet ongebruikelijk om op een binnenterrein in de binnenstad van Utrecht geluid te ervaren van omringende functies. Ook het bestaande gebouw werd bewoond en de gebruikers produceerden geluid. Dit betekent niet direct dat er sprake is van onevenredige geluidsoverlast. Het is aan burens onderling om afspraken te maken wanneer er teveel last wordt ervaren. Naar onze mening liggen de verschillende gebouwen echter op voldoende afstand van elkaar om tot een acceptabel leefklimaat te kunnen komen.

8. Weerstand in de buurt

Het bouwplan zorgt voor veel onvrede bij de buurtbewoners. Toch schetst de gemeente het onjuiste beeld dat er geen grote bezwaren bestaan. De aanwezigen op de informatieavond gehouden op 21 april 2016 beschrijven de situatie echter als verhit. Dit is ook vastgelegd in de brief aan de wethouder en meerdere raadsleden en in de notulen met daarin een opsomming van de bezwaren. De gemeente lijkt teveel uit te gaan van de informatie van de aanvrager die meerdere malen heeft gezegd dat er bijna geen bezwaren waren tijdens de informatieavond. Het argument dat er tegemoet is gekomen aan de wensen van omwonenden is ook onjuist. Een ieder was van mening dat het gebouw te hoog werd en hier heeft de aanvrager nadien niets aan gewijzigd. De aanvrager heeft het plan zelfs vergroot ten opzichte van eerdere plannen. In het kader van de aanvraag heeft de aanvrager ook onjuiste gegevens verstrekt over een buurtbijeenkomst die zou zijn gehouden op 15 maart. Deze bijeenkomst is echter niet bekend bij de omwonenden. Verder laten de handtekeningenactie, berichtgeving in de media en het stellen van raadvragen duidelijk zien dat het bouwplan maatschappelijk gevoelig ligt en onrust veroorzaakt. Een projectbesluit is dan ook niet de juiste procedure aangezien het bouwplan wel degelijk een maatschappelijk gevoelig onderwerp betreft. In dat geval kan een algemene verklaring van geen bedenkingen niet worden toegepast. Het college wijkt ook af van eerdere uitspraken waarbij is gesteld dat het plan maatschappelijk gevoelig ligt.

Gemeentelijke reactie

Zoals de wethouder ook heeft aangegeven tijdens het vragenuur van 12 januari 2017, bestond ten tijde van de start van de procedure voor het bouwplan in april 2016 niet de indruk dat er een grote mate van weerstand bestond tegen het plan. De handtekeningenlijst, naar aanleiding waarvan de wethouder op 12 januari 2017 vragen heeft beantwoord, liet echter een ander beeld zien. Het aantal ingediende zienswijzen bevestigt dit beeld. Iedereen heeft de gelegenheid gekregen om een schriftelijke zienswijze in te dienen en deze zienswijzen worden in het onderhavige besluit uitgebreid beantwoord. Het gaat hier, in verhouding, niet om een heel ingrijpend bouwplan en gedurende het planproces hebben er door de jaren heen meerdere aanpassingen plaatsgevonden aan het plan waarbij rekening is gehouden met aangedragen belangen van omwonenden. Wij zijn dan ook van mening dat de projectbesluitprocedure geschikt is voor het onderhavige bouwplan en dat belanghebbenden voldoende mogelijkheden hebben om hun belangen naar voren te brengen. Gezien het aantal reacties op het bouwplan zal de raad worden geïnformeerd over de voorgenomen beslissing. De wethouder heeft dit op 12 januari 2017 ook toegezegd.

9. Bouwoverlast en risico op schade aan de omliggende panden

Bouwwerkzaamheden brengen onrust met zich mee. Naast geluidsoverlast is schade aan de omliggende panden, gebouwd rond 1900, zeer reëel. Reclamanten zouden graag zien dat de gemeente de bouwer verplicht tot het vergoeden van metingen/opnamen van de staat van de panden in de directe omgeving, door een onafhankelijk gespecialiseerd bedrijf, vóór aanvang van de bouwactiviteiten en te bepalen dat er niet mag worden geheid.

Gemeentelijke reactie

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 worden regels gegeven die zien op de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden moet zodanig zijn, dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Zo zijn er bijvoorbeeld geluidsnormen van toepassing en een maximale blootstellingsduur. De bouwer moet zich houden aan deze voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Voor de sloop- en bouwwerkzaamheden zal een sloopveiligheidsplan en bouwveiligheidsplan moeten worden ingediend. De gemeente Utrecht heeft in dit kader de 'Toolbox bouwhinder' ontwikkeld waarin maatregelen zijn opgenomen om bouwhinder te beperken, de bereikbaarheid van de stad en buurt te behouden, de veiligheid bij de bouwplaats te garanderen en de communicatie met belanghebbenden over het bouwproject te borgen. Het Utrechts Bouwveiligheidsplan (BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie) speelt in dit proces een belangrijke rol. De aanvrager van de onderhavige omgevingsvergunning heeft reeds een bouwveiligheidsplan bij ons ingediend. Gedurende het proces van de vergunningverlening wordt dit plan als een 'groeidocument' gebruikt. Dit document wordt vanaf de indiening tot en met oplevering van het project aangevuld (gedetailleerder), aangepast en bijgehouden. Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de aanvrager het definitieve plan aan de gemeente voor te leggen ter goedkeuring. Deze voorwaarde wordt ook aan de te verlenen omgevingsvergunning verbonden. Ondanks de regels die ter voorkoming van overlast in acht moeten worden genomen, is bouwoverlast nooit helemaal te voorkomen. Deze overlast is echter tijdelijk van aard.

Het eventueel ontstaan van schade is een zaak die speelt tussen de partij die schade lijdt en de partij die de schade veroorzaakt (de bouwer). Het betreft hier een privaatrechtelijke kwestie waarin de gemeente geen partij is (tenzij de bouw zou plaatsvinden in opdracht van de gemeente). Mocht er schade ontstaan, dan kan deze worden verhaald op de bouwer. Om deze schade aan te kunnen tonen, is het raadzaam om voordat de werkzaamheden beginnen foto's te maken en tevens foto's te nemen na het ontstaan van de schade. Indien deze foto's worden gewaarmerkt, kunnen ze worden gebruikt als bewijsmateriaal in een eventueel te voeren, gerechtelijke procedure. In het concept-bouwveiligheidsplan van 23 mei 2017 heeft de aanvrager aangegeven dat de woningen die in de nabijheid liggen van de bouwwerkzaamheden van te voren door een deskundig bureau worden opgenomen. Dit betreft de zogenaamde 'nulmeting'. Wij vertrouwen erop dat de aanvrager deze toezegging zal nakomen.

10. Parkeren

De parkeergelegenheid in de Monicahof is zeer beperkt en vooral 's avonds zijn vaak alle parkeerplaatsen in gebruik. De parkeerdruk zou 59% zijn. Op welke tijdstippen is er gemeten? Ervaring leert dat dit terrein vaak volstaat, zeker op koopavonden en koopzondagen. Bijlage 3 van de 3^e meting Knijp Monicabrug geeft voor de Herenweg op vijf van de zeven tijdstippen een parkeerdruk aan tussen de 82% en 100%. Met het realiseren van zes woningen zal de parkeerdruk naar verwachting alleen maar toenemen. De projectontwikkelaar moet zelf zorgen voor parkeerplaatsen. Andere projectontwikkelaars moeten dit ook.

Gemeentelijke reactie

De aanvraag voldoet aan de Bouwverordening in samenhang met de gemeentelijke Parkeernota. Het perceel valt op grond van de Parkeernota "stallen en parkeren" in Gebiedszone A2 (Centraalstedelijk). Voor ontwikkelingen in het A2 gebied die onder de drempelwaarde van 1.500 m² bvo vallen, geldt voor autoparkeren (zowel voor bezoekers als langparkeerders) een minimum parkeernorm van 0. Ten aanzien van fietsparkeren geldt voor ontwikkelingen in A2-gebied, die onder de drempelwaarde vallen van 750 m² bvo, niet zijnde woningbouwontwikkelingen, ook een parkeernorm van 0. Met betrekking tot de twee kantoren geldt voor fietsparkeerplekken dus een parkeernorm van 0. Bij de nieuwe woningen wordt voldoende stallingsruimte voor fietsen gerealiseerd conform de eisen van het Bouwbesluit. De aanvraag voldoet daarmee aan het Utrechtse parkeerbeleid.

De gegevens uit de ruimtelijke onderbouwing ten aanzien van de parkeerdruk zijn aangeleverd door de aanvrager en slechts indicatief van aard. Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing op dit punt verduidelijkt en aangevuld met de toets aan de geldende parkeernota. Bij de beoordeling van de aanvraag zijn wij gehouden om te toetsen aan dit gemeentelijk beleid en hebben wij niet de ruimte om de aanvrager te verplichten om extra parkeerplaatsen te realiseren wanneer het bouwplan voldoet aan de parkeernormen. Verder willen wij nog opmerken dat ook de bestaande functie van het gebouw een parkeerdruk gaf. Ook de huidige bewoners, die hier sinds lange tijd woonden met toestemming van de gemeente, zorgden al voor een verkeersstroom/parkeerbehoefte.

11. Overlast van de bestemming "Bedrijf"

Het handhaven van de bestemming 'Bedrijf' betekent een doorlopende bedreiging voor het karakter van het binnenterrein en de functie ervan. Realisering van bedrijvigheid zal altijd leiden tot enige mate van overlast. Dat geldt overigens ook voor bedrijvigheid zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling (zwerfafval, fietswrakken, geluidsoverlast hangen etc).

Gemeentelijke reactie

Het handhaven of wijzigen van een bestemming is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Met de onderhavige omgevingsvergunning wordt door ons college toestemming verleend om af te wijken van de huidige bestemming ten behoeve van de bouw van twee kantoren en zes woonstudio's. Er wordt dus geen vergunning verleend voor een bedrijf. Het bestaande gebouw wordt vervangen door een gebouw ten behoeve van zes woonstudio's en twee kantoren.

12. Ontsluiting personenverkeer

Door de plaatsing van de hoofdingang van het gebouw aan de Monicahof zal het personenverkeer in intensiteit toenemen. De toenemende drukte als gevolg van in- en uitrijdend verkeer is een gevaar voor de kinderen die op dat moment vrij kunnen spelen. Bovendien druist de geplande ingang aan het hof in tegen de historische bestemming van de binnenterreinen voor publieke functies.

Gemeentelijke reactie

De huidige ontsluiting op de begane grond, via de poort aan de Weerdsingel WZ 33A, blijft voor één van de twee kantoren gehandhaafd. De zes appartementen en de andere kantoorruimte worden

ontsloten aan de zijde van de Herenweg. De verharding van deze nieuwe ontsluiting sluit aan op het recente ontwerp van het park in de Monicahof. Er worden ter hoogte van de nieuwbouw geen nieuwe parkeerplaatsen voor auto's aangelegd. Er komt dus ook geen toename van autoverkeer ter hoogte van het nieuw te bouwen pand. De gebruikers van de appartementen en het kantoor zullen alleen lopend of met de fiets het gebouw bereiken. Voor auto's wordt er gebruik gemaakt van de bestaande parkeerplaatsen. Gezien de toevoeging van een relatief gering aantal appartementen en twee kantoren zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van verkeer. Ook de huidige bewoners, die hier sinds lange tijd woonden met toestemming van de gemeente, zorgden al voor een verkeersstroom.

13. Planschade

Reclamanten vrezen voor planschade door vermindering van licht, zicht en privacy en daarmee een waardevermindering van hun woning. Daarnaast is er sprake van indirecte schade doordat het plan zorgt voor meer verkeer, verminderde luchtkwaliteit, hogere parkeerdruk en parkeeroverlast.

Gemeentelijke reactie

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening geeft de regeling weer ten aanzien van het indienen van een verzoek om planschade. Het staat reclamanten vrij om een dergelijk verzoek in te dienen bij het College van burgemeester en wethouders. Op de site www.utrecht.nl staat meer informatie over het indienen van een verzoek om planschade. Dit verzoek doorloopt echter een separate procedure. Op voorhand kunnen wij over de slagingskans van een eventueel verzoek geen uitspraken doen.

14. Luchtkwaliteit

Het plan zorgt voor meer verkeer van werkenden over de Weerdsingel Westzijde en Oudenoord, bezoekers en bewoners richting de twee kantoren en de zes woonstudio's. Dit staat haaks op de initiatieven van de gemeente rondom de Monicabrug (de knijp) die gericht zijn op het verminderen van verkeer over genoemde wegen ten behoeve van de luchtkwaliteit.

Gemeentelijke reactie

Uit de Monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit blijkt dat er in het plangebied geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De toename van het verkeer als gevolg van het bouwplan voor de twee kantoren en zes woonstudio's heeft bovendien slechts een zeer gering effect op de luchtkwaliteit. De geldende luchtkwaliteitseisen vormen dan ook geen belemmering voor het onderhavige bouwplan omdat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

15. Woningbehoefte

Een gebrek aan woningen in Utrecht zou een argument voor de bouw kunnen zijn. In Pijlsweerd worden echter circa 1500 woningen gebouwd (Zijdebalen, Kaatstraat en diverse projecten aan de Oudenoord) en de komende jaren worden ook leegstaande gebouwen getransformeerd tot woningen. Het nieuwbouwplan voorziet slechts in zes extra woningen en vormt daarmee een relatief kleine bijdrage aan de woningvoorraad, maar drukt onnodig zwaar op de Monicahof.

Gemeentelijke reactie

Uit het Actieplan Middenhuur (actualisatie 2017) is recentelijk opnieuw gebleken dat er de aankomende drie jaar behoefte is aan huurwoningen in het middensegment (bij een gelijkblijvende (huur)woningvoorraad in de middenklasse). De toevoeging van de zes woonstudio's sluit hierbij aan. Wij zijn van mening dat de belangenafweging op een zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden en dat het bouwplan ruimtelijk goed inpasbaar is.

16. Uitspraak Raad van State en eerdere planvorming

Een eerder bouwplan uit 2011 is door de Raad van State vernietigd. Het bouwplan, ingediend in 2013, waarbij de hoogte werd vergroot ten opzichte van het huidige gebouw is afgewezen omdat het te groot en te hoog zou worden. Waarom wordt hier bij de behandeling van de onderhavige aanvraag geen gehoor aan gegeven?

Gemeentelijke reactie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (20 februari 2013, 201204169/1/A1) heeft geoordeeld dat bij het verlenen van de eerdere omgevingsvergunning op 28 februari 2011, de toets aan de regels van het bestemmingsplan niet correct was uitgevoerd en dat het bouwplan wel in strijd was met het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Pijlsweerd". De Raad van State heeft in 2013 dus geen inhoudelijk oordeel gegeven over het bouwplan, maar alleen geoordeeld dat het bouwplan niet de juiste procedure had doorlopen. Er wordt al geruime tijd gewerkt aan een bouwplan voor deze locatie op het binnenterrein. In de loop der tijd zijn er veel aanpassingen verricht, het huidige bouwplan verschilt ook weer van het bouwplan uit 2013. Wij zijn van mening dat het nu voorliggende plan ruimtelijk aanvaardbaar is en bijdraagt aan de levendigheid, de sociale veiligheid en aantrekkelijkheid van de Monicahof.

17. Flora en Fauna

De opsteller van de quickscan heeft alleen gekeken naar de locatie van de nieuwbouw maar niet naar de effecten op de omliggende tuinen en erven. Aanvullend onderzoek in de omliggende tuinen is dus noodzakelijk. Zo komt er bijvoorbeeld een vaste groep mussen voor en tevens vele soorten vlinders. Er is ook geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van bomen en planten. Reclamanten zijn ook benieuwd naar de uitkomsten van het aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen. Verder geldt er geen vrijstelling voor "algemene soorten" omdat het gaat om een particulier project en niet om "ruimtelijke ontwikkeling en inrichting". Bovendien geldt ook nog de zorgplicht uit de Flora en Faunawet. Een zogenaamde quickscan is niet afdoende voor dit project.

Gemeentelijke reactie

In een quickscan wordt in beeld gebracht welke beschermde flora én fauna voorkomen in het plangebied, welke negatieve effecten de aanwezige flora en fauna kunnen ondervinden van de ingreep en of de Wet natuurbescherming wordt overtreden door de ingreep. Hierbij wordt gekeken naar het plangebied zelf en of de beoogde ingreep c.q. ingrepen effect kunnen hebben op de directe omgeving van het plangebied. De uitgevoerde quickscan van 20 december 2016 heeft deze punten onderzocht. Wij gaan uit van de deskundigheid van het adviesbureau dat de quickscan heeft opgesteld. Reclamanten hebben ook niet onderbouwd waarom een quickscan niet voldoende zou zijn. Het onderzoek geeft aan dat de huismus niet is waargenomen in de beplanting in de directe omgeving van de bestaande bebouwing. Door de geschiktheid van het biotoop (park/hofje) is het echter wel te verwachten dat de Monicahof onderdeel uitmaakt van het leefgebied van huismussen. Aangezien de nieuwe bebouwing grotendeels samenvalt met de footprint van de bestaande bebouwing gaat er echter nauwelijks groen verloren. Door de maat van de hof is het ook niet aannemelijk dat de voorgenomen ingreep negatieve gevolgen heeft voor het leefgebied van huismussen. Uit de quickscan van 20 december 2016 is verder gebleken dat er nog vervolgonderzoek moest worden gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd conform de soorten standaard en het vleermuizenprotocol. Voor vleermuizen geldt een periode van 15 april tot 1 oktober en voor gierzwaluwen een periode van 15 mei tot en met 15 juni. Op 24 mei 2017 is een aanvullend rapport opgesteld ten aanzien van de vleermuizen en gierzwaluwen. Op basis van dit vervolgonderzoek kan worden gesteld dat zich geen verblijfplaatsen voor vleermuizen en gierzwaluwen bevinden in de bestaande bebouwing. In de conclusie van de quickscan wordt geadviseerd om de werkzaamheden voor wat betreft de (algemene) broedvogels uit te voeren buiten

het broedseizoen tenzij vaststaat dat er geen nesten van broedende vogels worden verstoord. Uiteraard geldt te allen tijde de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming zoals verwoord in artikel 1.11 lid 1: 'Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving'.

18. Sociaal ondernemerschap

Het plan ontbeert een sociale tegemoetkoming aan de buurt. De weerstand tegen het bouwplan zou wellicht verzacht kunnen worden als de benedenverdieping van het te bouwen complex voor een periode van 20 jaar beschikbaar wordt gesteld aan de gebruikers van het hof om er samen met het wijkbureau een speelruimte/buurtruimte te ontwikkelen.

Gemeentelijke reactie

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning, een bouwplan zoals dat is ingediend het uitgangspunt vormt (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 5 augustus 2015, nummer ECLI:NL:RVS:2015:2514). Het is dus aan de aanvrager om inhoud te geven aan zijn aanvraag. De beoordeling van de wenselijkheid van de aanvraag ligt vervolgens bij het bevoegd gezag, in dit geval ons college. Aangezien wij het ingediende bouwplan positief hebben beoordeeld, zijn wij bereid om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Het staat omwonenden vrij om in overleg te treden met de aanvrager en de mogelijkheden van een speelruimte/buurtruimte te onderzoeken.

19. Welstand

Het welstandsadvies is ten onrechte zonder nadere afweging overgenomen door het college. Uit jurisprudentie blijkt dat een welstandscommissie alleen een signalerende en adviserende taak heeft, maar dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid bij Burgemeester en Wethouders ligt. Het College had zich eerst een eigen oordeel moeten vormen over de welstandsaspecten van het bouwplan. Niet valt te begrijpen dat zodanige hoogbouw zomaar als passend binnen de criteria van welstand wordt beschouwd. Er wordt gesteld dat er sprake is van beleidsniveau "open" maar het gaat om een voorerf bij een monument gelegen in beschermd stadsgezicht. De door welstand gekozen criteria zijn dus niet juist.

Gemeentelijke reactie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen (uitspraak van 1 mei 2013 in zaak nr. 201112865/1/A1) dat het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan een welstandsadvies in beginsel doorslaggevend betekenissen mag toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde – belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij zijn bij de beoordeling van het welstandsadvies uitgegaan van de deskundigheid van de welstandscommissie en zien in de gegeven zienswijzen geen aanleiding om hier anders over te oordelen. Het gaat overigens niet om een perceel dat is gelegen binnen beschermd stadsgezicht of waarvoor monumentenbescherming geldt. Zie ook onze beantwoording van zienswijze 25.

20. Financiële haalbaarheid

Er is onvoldoende onderzocht of het plan financieel haalbaar is. Het is onduidelijk of er voldoende belangstelling is voor dermate luxe appartementen. Ook als het gaat om een particulier initiatief, moet het bevoegd gezag de financiële haalbaarheid zelfstandig onderzoeken.

Gemeentelijke reactie

De te realiseren huurwoningen vallen in het middensegment. Het gaat om een aanvraag voor zes woningen die gezien de stand van de woningmarkt op korte termijn na oplevering verhuurd zullen worden. Zie ook de beantwoording van zienswijze 15.

21. Ruimtelijke onderbouwing onvoldoende

In de ruimtelijke onderbouwing wordt onvoldoende aandacht geschonken aan natuur- en landschapswaarden en aan de aantasting van archeologische waarden.

Gemeentelijke reactie

Naar onze mening gaat de ruimtelijke onderbouwing voldoende in op de waarden die gelden voor deze specifieke locatie. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn wij bovendien nog nader ingegaan op verschillende onderdelen van de ruimtelijke onderbouwing. De omgevingsvergunning, inclusief de beantwoording van de zienswijzen, met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing geeft voldoende de afweging weer van de verschillende belangen en waarden die een rol spelen in en nabij het plangebied. Met betrekking tot de archeologische waarde zijn er afspraken gemaakt tussen de aanvrager en de gemeente. De aanvrager heeft aangegeven dat er na sloop archeologisch onderzoek wordt gedaan.

22. Bouwverordening

Het bouwplan voldoet niet aan de Utrechtse bouwverordening. Het geplande gebouw overschrijdt de achtergevelrooilijn. Het gebouw is 35 meter verwijderd van de voorgevelrooilijn. Het is op grond van artikel 2.5.12 verboden om bouwwerken te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Bovendien voldoet het plan niet aan de artikelen 2.5.3 en 2.5.4 inzake de bereikbaarheid. Het is de taak van de gemeente om veiligheid van bewoners in acht te nemen, maar er wordt ontheffing verleend ondanks een negatief advies van de brandweer.

Gemeentelijke reactie

Zowel de beheersverordening "Pijlsweerd, Tuinwijk, Tuidorp Oost e.o." als het stadsvernieuwingsplan "Pijlsweerd" kennen hun eigen bebouwingsbepalingen waaraan getoetst dient te worden. Doordat de bebouwingsmogelijkheden reeds uitputtend in het bestemmingsplan zijn opgenomen, wordt de aanvullende werking van de bouwverordening op grond van jurisprudentie uitgesloten. Wij komen dan ook niet toe aan een toets aan artikel 2.5.12 van de Utrechtse bouwverordening ten aanzien van de achtergevelrooilijn. Er is geen sprake van een overschrijding van de achtergevelrooilijn.

De bouwverordening is wel van toepassing ten aanzien van de bereikbaarheid bij calamiteiten. De Veiligheidsregio Utrecht Brandweer Preventie heeft de bouwaanvraag getoetst aan de regelgeving met betrekking tot brandveiligheid en vluchten van het Bouwbesluit 2012, de Regeling Bouwbesluit 2012 en de Utrechtse Bouwverordening. Verder is beoordeeld of de ingediende gegevens in overeenstemming zijn met het Handboek Brandbeveiligingsinstallaties en de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland. De aanvraag voldoet aan genoemde regelgeving mits voldaan wordt aan de voorschriften ten aanzien van vluchtrouteaanduidingen en er een droge busleiding wordt aangelegd. De aanvrager heeft verklaard een droge busleiding aan te brengen. Deze voorschriften worden aan de omgevingsvergunning verbonden.

23. Bouwbesluit en Besluit omgevingsrecht

De ingangen van het gebouw voldoen niet aan de minimale maten zoals deze zijn voorgeschreven in het Bouwbesluit. Bovendien bevinden zich ramen, deuren en balkons binnen 2 meter afstand van de aangrenzende erfterreinen. Het plan beschikt ook niet over een buitenruimte van 4 m² per woning maar alleen over gemeenschappelijke buitenruimte. Verder mag volgens het Besluit omgevingsrecht een erfafscheiding grenzend aan openbare ruimte een maximale hoogte hebben van een meter. De voorgevel van het nieuw te bouwen gebouw voldoet niet aan deze eis en wordt circa 13 meter hoog.

Gemeentelijke reactie

De ingangen van het gebouw en de aanwezige buitenruimte per woning zijn getoetst aan het Bouwbesluit en wij hebben geen strijdigheden geconstateerd. Bij woningen die niet groter zijn dan 50 m², mag een gemeenschappelijke buitenruimte worden gerealiseerd. De balkons worden voorzien van een ondoorzichtig privacy scherm. Zie ook de beantwoording van zienswijze 4. Er is geen sprake van het bouwen van een erfafscheiding, maar van een nieuw gebouw. Wij komen dus niet toe aan een toets aan een door reclamant genoemd artikel uit het Besluit omgevingsrecht.

24. Geluid

In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat de wet geluidhinder niet van toepassing is omdat de geluidseisen voor het nieuwbouwproject lager zijn dan de gewenste voorkeurswaarden. Er wordt echter niet toegelicht hoe deze geluidswaarden getoetst zijn. Het bouwplan voldoet ook niet aan bijlage 7 van de beheersverordening Pijlsweerd 'geluid'. Hierbij zijn de bouwmogelijkheden in subvlak 3 beperkt tot 6 meter goothoogte.

Gemeentelijke reactie

Bij een bouwplantoets moet (indien het plan afwijkt van het vigerende bestemmingsplan) in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht worden of de voorkeurswaarde wordt overschreden. De voorkeurswaarde ten aanzien van verkeerslawaai bedraagt 48 dB. Het bouwplan ligt in de wettelijke zone van de Oudenoord, de Weerdsingel W.Z. en de Amsterdamsestraatweg. Op grond van akoestische expertise is duidelijk dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de nieuwbouw, vanwege de gesloten bebouwing en bouwhoogte én de beoogde bouwhoogte, niet wordt overschreden. Ter nadere onderbouwing wordt ook gewezen op de uitkomsten van de EU kartering Omgevingslawaai 2011. Hieruit valt op te maken dat de geluidsbelasting in het gebied omsloten door de Oudenoord, Weerdsingel W.Z., Singelstraat en Herenweg cumulatief niet hoger is dan 55 dB. Rekening houdend met de aftrek van 5 dB zoals aangegeven in artikel 110g van de Wet geluidhinder en het feit dat de geluidsbelasting per bron dient te worden bepaald, is het ook op basis van deze informatie alleszins aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB per weg niet wordt overschreden. De EU kartering Omgevingslawaai 2011 en de bijbehorende kaart worden aan de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

25. Cultuurhistorie

Het huidige bestaande bijgebouw, met functie loods, valt niet onder de bescherming van de Monumentenwet. Het gebouw is echter gesitueerd op het erf van een monument. Er moet derhalve worden voldaan aan de eisen die van toepassing zijn op het bouwen bij een monument. Tevens is er sprake van beschermd stadsgezicht van cultuurhistorische waarde.

Gemeentelijke reactie

Het perceel waarop gebouwd wordt valt niet binnen het beschermd stadsgezicht. Alleen de singelwand, aan de Weerdsingel W.Z., geldt als beschermd stadsgezicht. De locatie van het bouwplan bevindt zich achter deze singelwand. Het bouwplan is bovendien gesitueerd op een perceel dat los ligt van de 'Klompfabriek'. Voor het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend, geldt geen

monumentenbescherming. De ruimtelijke uitstraling en de inpasbaarheid van het bouwplan zijn getoetst en akkoord bevonden. Zie hiervoor ook de beantwoording van zienswijze 2.

26. Bodemverontreiniging

Voorheen was er een verffabriek gevestigd. In deze periode is de grond verontreinigd. De grond is dan ook niet geschikt voor bewoning, alleen voor de functie opslag.

Gemeentelijke reactie

Naar aanleiding van de aanvraag om omgevingsvergunning en op basis van de verstrekte gegevens is een bodemkwaliteitsverklaring opgesteld. Op basis van deze gegevens is inderdaad gebleken dat de locatie sterk verontreinigd is en dat de grond op dit moment niet geschikt is voor het beoogde gebruik. De omgevingsvergunning wordt daarom verleend onder de voorwaarde dat na sloop van de bestaande bebouwing een actualiserend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Naar alle waarschijnlijkheid zal gesaneerd moeten worden teneinde de locatie geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Daarvoor moet een (deel)saneringsplan of een zogenaamde BUS-melding worden ingediend. Pas als het bevoegd gezag hiermee heeft ingestemd en de sanering heeft plaatsgevonden, kan er worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

27. Verkoop grond

Voor het te realiseren gebouw is een koopovereenkomst gesloten met de gemeente. Het verkochte groen maakt deel uit van functioneel groen maar wordt doorverkocht als bouwgrond. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Bij de verkoop van grond hoort de gemeente zich te houden aan het gelijkheidsbeginsel waarbij de gemeente voorwaarden hanteert die voor iedereen gelijk zijn. In dit geval is niet duidelijk onder welke voorwaarden het mogelijk is om een stuk parkgrond te verkopen aan een particulier en waarom het stukje grond niet beschikbaar is gesteld voor verkoop aan bewoners. De gemeente heeft zich niet gehouden aan het gelijkheidsbeginsel zowel op het gebied van prijshantering als voorwaarden. Door het financiële belang bij de verkoop van de grond is het de vraag of de gemeente nog objectief over het bouwplan kan oordelen.

Gemeentelijke reactie

De bedoelde strook is in eigendom van de gemeente en wordt met de eigenaar van het perceel geruild met een strook grond van dezelfde oppervlakte (10 m²). Dit is gedaan om een rechthoekige plattegrond van het gebouw mogelijk te maken. Per saldo wijzigt er echter niets aan het bezit van het aantal vierkante meter grond, voor zowel de gemeente als de aanvrager/ontwikkelaar. De grond wordt juridisch pas geleverd op het moment dat de omgevingsvergunning voor de geplande nieuwbouw is verleend. De gemeente is inderdaad gehouden om bij het sluiten van contracten tevens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen, waaronder het door reclamant genoemde gelijkheidsbeginsel. Reclamant heeft echter niet gewezen op een vergelijkbaar geval en er is dus ook niet aangetoond dat in een vergelijkbaar geval verschillend is gehandeld. De grondruil heeft juist plaatsgevonden om het bouwplan stedenbouwkundig te verbeteren. Wij kunnen ons dan ook niet vinden in de suggestie dat wij ons bij de beoordeling van het bouwplan hebben laten leiden door een financieel gewin.

28. Bomenplan

De bomen dichtbij het pand zullen het licht in de woonstudio's steeds verder ontnemen. Bij de presentatie in april 2016 is te zien dat er ook een plaatje is opgenomen waarbij enkele bomen zijn weggelaten. Het verplichte bomenplan ontbreekt.

Gemeentelijke reactie

Het is ons niet bekend dat er bomen gekapt moeten worden om het bouwplan mogelijk te maken. Bij de aanvraag heeft de aanvrager een tekening gevoegd met een overzicht van de aanwezige bomen in de nabijheid van de nieuwbouw en deze situatie blijft onveranderd. Er is ook geen vergunning aangevraagd voor de activiteit 'kap'. Op pagina 13 van de bedoelde presentatie uit april 2016 zijn twee bomen weggelaten (deze bomen zijn nog wel doorzichtig te zien) om zo een duidelijker beeld te geven van het aanzicht van het nieuw te bouwen gebouw. Wellicht is hierdoor verwarring ontstaan bij reclamanten. Aangezien er voor dit bouwplan geen bomen gekapt worden, is er geen bomenplan vereist.

29. Privaatrechtelijke belemmeringen

Het bouwplan wordt gebouwd op gronden van derden. De westgevel van het gebouw wordt ter hoogte van de erfafscheiding ongeveer 70 cm over de erfgrens gebouwd. Hiervoor is geen toestemming gegeven. Bovendien wordt er grond verkocht die bij kadastraal perceel 2534 Lauwerecht sectie C behoort. Dit perceel is niet in eigendom bij de gemeente. Deze koopovereenkomst is dan ook niet rechtsgeldig.

Gemeentelijke reactie

In de grondruil is het kadastrale perceel met nummer 2534 niet betrokken. De betrokken vakafdeling is ook niet bekend met een overschrijding van de erfgrens door de nieuwe bebouwing. Voor de overstekende balkons boven gemeentegrond, is een bepaling opgenomen in de grondruilovereenkomst van 20 december 2016. In artikel 10 is het recht van overbebouwing voor, onder andere, balkons opgenomen. Hiertoe wordt in de notariële akte een erfdienstbaarheid gevestigd.

30. Participatie

Volgens de maatstaven van de gemeente moet het project voldoen aan een participatie niveau drie. Hierbij hebben belanghebbenden een adviserende rol. Belanghebbenden zijn echter alleen geïnformeerd en hebben geen enkele vorm van inspraak gehad. Het informeren heeft bovendien in een te laat stadium plaatsgevonden. De aanvrager heeft de eerste voorbereidingen al getroffen in 2015 en had de belanghebbenden toen al kunnen informeren. Verder heeft de gemeente meerdere malen laten weten niet de behoefte te voelen om met omwonenden in gesprek te gaan. Verzoeken voor een gesprek zijn afgewezen. De gemeente lijkt de belangen van omwonenden niet serieus te nemen en ondergeschikt te maken aan de belangen van de aanvrager.

Gemeentelijke reactie

Het planproces heeft zich gedurende negen jaar afgespeeld. Er zijn verschillende aanvragen ingediend en er hebben diverse aanpassingen plaatsgevonden van het bouwplan. Het nu voorliggende bouwplan heeft onze goedkeuring gekregen en wij zijn van mening dat dit plan niet ingrijpend is en ruimtelijk goed inpasbaar. Hierbij is de omgeving van het bouwplan uiteraard meegewogen. De aanvrager heeft bij indiening van de aanvraag in april 2016 direct een informatieavond georganiseerd. Omwonenden zijn dus vanaf het begin van de procedure voor dit specifieke bouwplan geïnformeerd. De zogenaamde 'participatiewizard' van de gemeente helpt om een indicatie te krijgen van het gewenste participatieniveau. Het resultaat is richtinggevend. De procedure van het projectbesluit schrijft het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit en het inwinnen van zienswijzen voor. De grote hoeveelheid zienswijzen die is binnengekomen, laat zien dat omwonenden deze mogelijkheid ook hebben benut. Hierdoor hebben wij ook de mogelijkheid gekregen om vóór het nemen van ons besluit op de aanvraag, de belangen mee te wegen en vragen van omwonenden te beantwoorden. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.

31. Peilmaat

Wettelijk gezien wordt er gekeken naar de laagste peilmaat. In casu is dit de Weerdsingel Westzijde. Deze peilmaat ligt 70 cm lager dan de Monicahof. Gezien de tekening wordt er vanuit gegaan dat het gebouw op dezelfde hoogte ligt als de Weerdsingel Westzijde. Dit betekent dat ter plaatse van het gebouw, de Monicahof moet worden afgegraven. Vanwege onderhoud, vocht en toegang zal er een strook om het gebouw moeten worden afgegraven. Dit heeft tot gevolg dat het pad moet opschuiven en het voetbalveld verdwijnt. Dit gegeven staat haaks op het standpunt van de gemeente dat het bouwplan niet ten koste van de Monicahof zal gaan.

Gemeentelijke reactie

In de geldende planologische regelingen wordt als peil aangegeven; de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld. Deze planologische regelingen vormen voor ons het toetsingskader bij de beoordeling van de hoogte van het bouwplan. Er zal wellicht sprake zijn van enig niveauverschil, dit wordt tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden bepaald, maar er zal geen sprake zijn van dusdanig ingrijpende graafwerkzaamheden dat daardoor het voetbalveld moet wijken.

Conclusie

De zienswijzen vormen aanleiding om het bouwplan aan te passen. Er is aanvullend onderzoek verricht ten aanzien van bezonning en ecologie. De betreffende documenten zijn toegevoegd aan de aanvraag. De ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van parkeren, ecologie en geluid aangevuld. Ook zijn de voorwaarden ten aanzien van brandveiligheid nader bepaald. Alles overwegende zijn wij van mening dat het bouwplan op dit binnenterrein niet dermate ingrijpend is dat ruimtelijk gezien geen medewerking kan worden verleend aan de aanvraag om omgevingsvergunning.