

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Koer, F.E.M. (Fria) 4224650
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	8 maart 2018
Jaargang en nummer	2018, nr. 25
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 8 maart 2018

De griffier

mr. M. van Halbeek

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Koer, F.E.M. (Fria) 4224650
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9377

Bijlage: Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Bijlage: Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al - verbeelding

Bijlage: Vaststellingsrapport bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Bijlage: Link naar Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Eerdere besluitvorming

In 2014 is de Visie Welgelegen door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt een ruimtelijk kader geboden voor nieuwe ontwikkelingen, met name door het wegtrekken van bedrijven en kantoren uit het gebied en hiermee gepaard de transformatie van bestaande panden naar woningen en de ontwikkeling van nieuwe woningen. Het in december 2014 ten tijde van crisis ingediende bouwplan van de ontwikkelaar voor de bouw van een appartementencomplex op de hoek Bartóklaan/Schönberglaan past in de Visie Welgelegen van 2014.

Vooroverleg

Het conceptontwerpplan is voorgelegd aan de provincie en het waterschap. Beide hebben geen bedenkingen tegen deze ontwikkelingen. De wijkraad heeft geen reactie gegeven.

Uitvoering

Coördinatie

Coördinatie betekent dat de omgevingsvergunning de procedure volgt van het bestemmingsplan.

Na de vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State; bezwaar en beroep bij de rechtbank vervalt voor de omgevingsvergunning. Bovendien doet de Raad van State in deze procedure uitspraak binnen 6 maanden.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in 'De Brug/het Stadsblad, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt inclusief het vaststellingsbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Context

Het plangebied ligt in de buurt Welgelegen in de wijk Oog in Al en is begrensd in het noordwesten door bebouwing aan de Leidseweg, het zuidwesten door het Peter Schathof, het zuidoosten door de Schönberglaan en in het noordoosten door de Bartóklaan.

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Op de hoek van Bartóklaan 5/Schönberglaan 2 wordt het appartementencomplex voor 43 wooneenheden voor starters gebouwd. De wooneenheden zijn minimaal 50m². De ontwikkeling ernaast aan de Schönberglaan 8 is later aan deze ontwikkeling toegevoegd en betreft 8 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen vinden aansluiting bij de inmiddels gerealiseerde woningen aan het Peter Schathof/Schönberglaan. Voor de twee bomen die voor deze ontwikkeling moeten worden gekapt komen tien bomen terug. Het doel van het bestemmingsplan is deze ontwikkeling juridisch planologisch vast te leggen.

Beslispunt

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.

Argumenten

- 1.1 De aanpassingen leiden tot verheldering van het bestemmingsplan
Op de verbeelding is naar aanleiding van de zienswijzen een maximale bouwhoogte voor een aanbouw opgenomen. Voor de aanbouw wordt op de verbeelding een aanduiding van een maximale bouwhoogte van 3.5 meter opgenomen. De woning zelf heeft een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarnaast is de term voorgevel vervangen door voorgevelrooilijnen. Hiermee wordt de teruglegging van de dakterrassen op het appartementencomplex op drie meter gelegd aan drie gevels die gericht zijn naar openbaar gebied.

Beslispunt

- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.

Argumenten

- 2.1 Hiermee worden alle regels aan de standaardregels aangepast.
De regel aan-huis-verbonden-bedrijf is aangepast aan de standaardregels. Daarnaast is ambtshalve de standaardtekst van algemene wijzigingsregels onder hoofdstuk 3 Algemene regels toegevoegd. Hiermee voldoet het plan aan de standaardregels zoals die voor alle bestemmingsplannen binnen de gemeenten gelden.

Beslispunt

- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.

Argumenten

- 3.1 de zienswijzen zijn samengevat en uitvoerig beantwoord in het vaststellingsrapport.

Beslispunt

- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

- 4.1 De kosten zijn op een andere manier verzekerd.

De ontwikkelaar heeft leges betaald voor het maken van het bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar is tevens een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin staat dat de planschade door de ontwikkelaar wordt betaald.

Beslispunt

- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog is AI dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 5.1 Dit plan maakt woningbouw mogelijk op een locatie waar voorheen een bedrijf en een school gevestigd waren.

Door het wegtrekken van bedrijven en kantoren uit het gebied is ruimte voor woningbouw. De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een appartementencomplex en grondgebonden woningen. Op de hoek van Bartóklaan 5/Schönberglaan 2 wordt een appartementencomplex gebouwd. De woonruimte wordt verdeeld over 43 wooneenheden van minimaal 50m² voor de doelgroep starters. De locatie wordt volledig benut. De ontwikkeling ernaast aan de Schönberglaan 8 is later aan deze ontwikkeling toegevoegd en betreft 8 grondgebonden woningen, die architectonisch aansluiten bij de inmiddels gerealiseerde woningen aan het Peter Schathof/Schönberglaan.

- 5.2 Deze ontwikkeling past in de Visie Welgelegen zoals in 2014 voorzien.

De wijk Welgelegen is vanouds een gemengde wijk, met bedrijven, kantoren en woningen. In de Visie Welgelegen is een ruimtelijk kader geboden, waarin op locatie een nieuwe ontwikkeling van woningbouw met een hoogte van 4 bouwlagen was voorzien.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Koer, F.E.M. (Fria)
	4224650
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Vaststelling Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in AI

besluit

- 1 Naar aanleiding van de zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 in het bestemmingsplan wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.1 aan te brengen.
- 2 Ambtshalve de wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2.3.2 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen.
- 3 In stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 5 Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog is AI dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01 gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier

mr. M. van Hall

De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen

Vaststellingsrapport

Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan,
Oog in Al

zaaknummer 4224650

November 2017

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN BARTÓKLAAN, SCHÖNBERGLAAN, OOG IN AL	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE.....	4
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen</i>	<i>4</i>
1.3.2	<i>Zienswijzen over het bestemmingsplan</i>	<i>4</i>
1.3.3	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen.....</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.5	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING	5
2.1	PROCEDUREEL	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP.....	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling</i>	<i>5</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de toelichting naar aanleiding van zienswijzen.....</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de toelichting.....</i>	<i>6</i>
3.	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
	ZIENSWIJZE 1	7
	ZIENSWIJZE 2	7
	ZIENSWIJZE 3	8
	ZIENSWIJZE 4	9
	ZIENSWIJZE 5	14
	ZIENSWIJZE 6	15

BIJLAGE 1: LIJST ANONIEME ZIENSWIJZEN

BIJLAGE 2: REACTIE ZIENSWIJZEN MET BETREKKING TOT DE OMGEVINGSVERGUNNINGEN:

- HZ_WABO-14-30174 (bouw appartementencomplex + kappen van boom) en
- HZ_WABO-16-37178 (bouw van 5 woningen).

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al

Het plangebied ligt in de buurt Welgelegen in de wijk Oog in Al. De ontwikkeling wordt begrensd in het noordwesten door bebouwing aan de Leidseweg, het zuidwesten door het Peter Schathof, het zuidoosten door de Schönberglaan en in het noordoosten door de Bartóklaan.

Het bestemmingsplan maakt een appartementencomplex mogelijk op de hoek van de Bartóklaan/Schönberglaan en 8 grondgebonden woningen aan de Schönberglaan.

De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan is deze ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve zijn gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

Nota bene:

- De zienswijzen 1 tot en met 3 bevatten opmerkingen zowel ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan als de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning HZ_WABO-16-37178 voor het bouwen van 5 woningen.
- Zienswijze 4 gaat over het ontwerpbestemmingsplan.
- De zienswijzen 5 en 6 gaan over de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom.

Tegen de gecoördineerde omgevingsvergunning HZ_WABO-16-35921, voor het bouwen van 3 patiowoningen, is geen zienswijze ontvangen.

In dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien, waar de zienswijze gericht is tegen het ontwerpbestemmingsplan. Beknopt is gereageerd waar de zienswijze de gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunningen betreft; voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar bijlage 2 van dit vaststellingsrapport. Ten aanzien van de omgevingsvergunning beslist het college.

Bijlage 1 bevat kopieën van geanonimiseerde zienswijzen.

Bijlage 2 bevat de reactie op de zienswijze met betrekking tot twee van de drie gecoördineerde ontwerp-omgevingvergunningen.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 29 september 2017 tot en met donderdag 9 november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 6 zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt zo mogelijk wel in bijlage 1 opgenomen, zodat iedereen, dus ook de gemeenteraad, kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de raadscommissie Stad en Ruimte. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De raadscommissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenoemde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Zienswijze 4 bevat op één onderdeel geen onderbouwing. De indiener is in de gelegenheid gesteld om deze alsnog te leveren. Nadat de indiener de zienswijze op dat punt binnen de gestelde termijn heeft aangevuld, is deze bij de beantwoording meegenomen. Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

De zienswijzen gaan over de hoogte van het appartementencomplex en de woningen. In plaats van het appartementencomplex zien de indieners liever zes grondgebonden woningen. De indieners zijn bang voor een parkeerprobleem.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst de wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd.

Daarna worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

Om de privacy van de omliggende percelen juridisch te waarborgen is de regel voor de teruglegging van de dakterrassen op het appartementencomplex verscherpt.

2.3.1.1 Aanpassing artikel 4.2.1, lid d , is de term '*voorgevel*' in het ontwerp vervangen door '*voorgevelrooilijnen*'.

2.3.1.2 Aanpassing op de verbeelding.

Op de verbeelding is een extra maximale bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen voor de aanbouw van de grondgebonden woning met bouwnummer 49, die grenst aan de naastgelegen percelen aan de Leidseweg.

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State van 15 november 2017 is de standaardregel aan-huis-verbonden-bedrijf aangepast. Ambtshalve is het bestemmingsplan hierop gewijzigd.

2.3.2.1 Aanpassing van artikel 4.

In artikel 4.4.1, lid 1 en b is de maximale vloeroppervlakte 40 m² gewijzigd naar de standaard van maximaal 60 m². In artikel 4.4.1 is lid d is de tekst van het ontwerp: *‘Het aan-huis-verbonden bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.’* verwijderd.

2.3.2.2 Aanpassing algemene regels.

In artikel 10 is de standaardregel algemene wijzigingsregels opgenomen. De tekst daarvan luidt: *‘Burgemeester en wethouders zijn, op grond van artikel 3.6 Wro, bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.’* De artikelen 10 tot en met 12 in het ontwerp zijn nu terug te vinden in de artikelen 11 tot en met 13.

2.3.3 Wijziging van de toelichting naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 2.2.9.1 van de toelichting.

In paragraaf 2.2.9.1 wordt de tekst van het ontwerp: *‘Binnen het plangebied geldt betaald parkeren.’* vervangen door de volgende tekst: *‘Binnen het plangebied geldt geen betaald parkeren. De Bartóklaan vormt de grens tussen niet-betaald en betaald parkeren.’*

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de toelichting

geen

3. Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

De bouw van het hoekhuis met bouwnummer 49

De indiener richt de zienswijze tegen de bouw van de woning met bouwnummer 49. Deze zal volgens de indiener een ernstige inbreuk veroorzaken op zijn privacy. De achtergevel van deze woning ligt slechts enkele meters verwijderd van de tuinen en woningen geeft een hinderlijke inkijk in de tuinen, balkons en de woon- en slaapkamers van deze woningen. In het bijzonder gaat het indiener om de keuze die is gemaakt voor een kruisdak en geen zadeldak of dakkapel.

De hoogte van de bouwmogelijkheid op bouwnummer 49 zal een deel van de dag schaduw werpen op het perceel van indiener. De opbrengst van de zonnepanelen op het dak van zijn garage in winter- en zomertijd wordt ernstig beperkt, te meer daar deze panelen in serie zijn geschakeld en daardoor de schaduw op een van deze panelen de opbrengst van de andere evenredig reduceert. Economisch voordeel gaat ten nadele en ten koste van de omwonenden. Deze omwonenden ondergaan door de bouw van deze woning een wezenlijke aantasting van het woongenot en een onmiskenbaar dalen van de waarde van de woning.

Reactie

De keuze voor een kruisdak is beantwoord bij de ontwerp-omgevingsvergunning HZ_WABO-16-37178 onder zienswijzen 1, 2 en 3. De reactie op de zienswijzen op de omgevingsvergunningen is integraal in bijlage 2 bij dit vaststellingsrapport gevoegd.

De hoogte van bouwnummer 49 is voor wat betreft de aanbouw aan de noordoostzijde op de verbeelding aangepast met een aanduiding bouwhoogte 3,50 m. De hoogte van de woning sluit aan op hetzelfde type woning met dezelfde dakhoogte. De woning sluit een rijtje woningen af met kruiskap zoals dat ook bij overige hoeken het geval is. Er wordt gebruik gemaakt van niet doorzichtig glas in de kopgevel op de verdiepingen. De woningen van indieners van de zienswijzen 1, 2 en 3 liggen op een meer dan 2 meter afstand van bouwnummer 49.

Voor de gevolgen van de ontwikkeling is een planschaderisicoanalyse gemaakt, die als bijlage 17 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Volgens de analyse is van een verminderde privacy, in vergelijking met de huidige situatie, nauwelijks sprake. Er is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage 16 bij de toelichting van het bestemmingsplan) voor twee varianten: een puntdak en een kruisdak op de woning met bouwnummer 49. Beide varianten zijn waar het de bezonning betreft vergelijkbaar met elkaar. Alleen in de winter is er enige extra schaduwwerking door grotere bouwhoogte.

De verminderde opbrengst van de zonnepanelen wordt gezien als een normaal maatschappelijk risico. Het effect op de zonnepanelen op het dak van indiener is gering en alleen in de ochtend. Ook in de planschaderisicoanalyse wordt de schaduwwerking op de woning van indiener als zeer beperkt aangeduid. De planschade is in de analyse op nihil geschat. Mocht er toch planschade als gevolg van dit plan ontstaan dan kan op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming worden aangevraagd. Voor de afwenteling van de planschade is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging op de verbeelding aangebracht die in paragraaf 2.3.1.2 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

Zienswijze 2

De bouw van het hoekhuis met bouwnummer 49

De indiener geeft aan dat er geen melding van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden zoals beloofd.

De aanvraag voor het hoekhuis wijkt af van eerdere voorstelling van zaken. Er zouden vier huizen worden gebouwd met als afsluiting een blinde muur, nu zijn het er vijf. De vijfde woning was mogelijk door het opkopen van het perceel van de stratenmakerschool en door afspraken tussen de projectontwikkelaar en de achterburen. De indiener vraagt om ter plekke te komen kijken en te zien hoe deze extra woning erin gepropt wordt. Volgens indiener spelen slechts economische motieven. Door de stapsgewijze planvorming van de projectontwikkelaar heeft indiener geen kans gehad om eerder bezwaar te maken tegen een huizenblok van vijf in plaats van vier huizen. Het is niet zorgvuldig dat de gemeente meegaat met deze handelwijze van de aanvrager. Indiener begrijpt een blok van vier huizen, zoals dat eerder was gepresenteerd, maar een vijfde woning gaat ten koste van zijn privacy, lichtinval in de woning en achtertuin en daadwerkelijke bezonning en zijn uitzicht. Door de onbelemmerde inkijk in de achterkant van zijn woning en een groot deel van zijn achtertuin komt indiener minder vrij te zitten. De geplande extra woning zal leiden tot waardevermindering van zijn woning.

Reactie

De zienswijze op de melding betreft de omgevingsvergunning HZ_WABO-16-37178. Zie voor een uitgebreide reactie bijlage 2 van dit vaststellingsrapport. De conclusie is dat indiener niet in zijn belang is geschaad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met het gehele bouwplan voor de ontwikkeling op de hoek Bartóklaan, Schönberglaan en Schönberglaan 8 ter inzage gelegen. Dit kon nadat de locatie Schönberglaan 8 was aangekocht. De woningen aan de Peter Schathof konden eerder worden gebouwd, omdat dit terrein al langer braak lag.

De woning met bouwnummer 49 heeft altijd al in het bouwplan van de ontwikkelaar gezeten. Deze woning maakt de gehele ontwikkeling mogelijk en zorgt voor een logische afsluiting van de rij woningen. Ten behoeve van de privacy van de meest dichtbij gelegen woning zijn afspraken gemaakt, onder ander over ondoorzichtig glas op de eerste en tweede verdieping. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging op de verbeelding aangebracht die in paragraaf 2.3.1.12 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

Zienswijze 3

De bouw van het hoekhuis op bouwnummer 49

De indiener geeft aan dat er geen melding heeft plaatsgevonden zoals beloofd. De geplande hoekwoning wijkt af van een eerder voorgesteld plan waarin de rij huizen zou worden afgesloten met een blinde muur. De indiener wijst ook op de inconsequente en stapsgewijze handelwijze van de aanvrager. Indiener vraagt de gemeente zorgvuldigheid te betrachten en niet mee te gaan in deze werkwijze. De voorgestelde hoekwoning zal volgens de indiener zijn privacy aantasten door de onbelemmerde inkijk in de achterkant van zijn woning en vrijwel de gehele tuin. Ook al zijn de ramen van ondoorzichtig glas en gesloten. Samen met de hoogte van de hoekwoning tast dit zijn woongenot aan en leidt tot waardevermindering van zijn huis. Dit wordt versterkt door verminderde lichtinval in de tuin en eerste woonlaag van zijn huis. Bij aanvang van de bouw van nieuwbouw in project 'Wij' is met omwonenden een plan besproken die voorzag in een rij van vier woningen met een hoekwoning met een blinde muur. De late afwijking van eerdere plannen met deze extra woning ondermijnt de invloed van omwonenden op het integrale plan.

Reactie

De zienswijzen op de melding en de keuze voor ondoorzichtige beglazing voor de eerste en tweede verdieping van de woning van bouwnummer 49 betreft de omgevingsvergunning HZ_WABO-16-37178. Voor de reactie hierop zie bijlage 2 van dit vaststellingrapport. De ontwikkelaar heeft gezorgd voor een planschaderisicoanalyse. Daaruit volgt de conclusie dat de woning met bouwnummer 49 geen planschade veroorzaakt. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 en 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging op de verbeelding aangebracht die in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport is aangegeven.

Zienswijze 4

De zienswijze bevat 8 onderdelen; de onderdelen 1,2, 5, 6 en 7 zijn alleen gericht tegen de bouw van de appartementen voor starters op de hoek Bartóklaan, Schönberglaan. Alleen waar het gaat om het onderdeel 4 parkeerbalans is de zienswijze ook gericht tegen de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen. Onderdeel 3 van deze zienswijze betreft de omgevingsvergunning voor de activiteit kappen van een boom. Onderdeel 8 betreft de voorgeschiedenis van de visie Welgelegen en de daarop volgende Wob-procedure. De ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, staat volgens de indieners in schril contrast met de hoogwaardige bouw van omringende projecten. Indieners vragen om een kleine aanpassing in het plan door de bouw van 43 appartementen en de kap van één boom te vervangen door 6 grondgebonden woningen. De indieners verwijzen naar de omgevingsvergunning HZ_WABO-16-350996 (6 woningen Ravellaan).

De onderbouwing van onderdeel 5 is op verzoek binnen de gestelde termijn ontvangen en wordt in dit vaststellingsrapport van een reactie voorzien.

Indieners merken op dat de totstandkoming van de gecoördineerde ontwerpomgevingsvergunning voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van een boom geen schoonheidsprijs verdient. Indiener verwijst naar de zienswijze die namens de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen tegen de kap van één boom is ingediend (zie hierna, zienswijze 6). De reactie op de zienswijze met betrekking tot de omgevingsvergunning HZ_WABO-14-30174 is integraal opgenomen in bijlage 2 bij dit vaststellingsrapport.

De indieners zijn van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan conflicteert met de Visie Welgelegen, in elk geval:

1. Stedenbouwkundige kwaliteit en bouwhoogte

De twee geplande flatgebouwen staan haaks op de Bartóklaan en worden met een loze muur aan de zijde van de Bartóklaan met elkaar verbonden. Ernaast ontstaat een gat in de bebouwing door het doortrekken van de straat Peter Schathof naar de Bartóklaan.

Het oorspronkelijk plan met grondgebonden woningen bood een doorlopende bomenrij en een fraaie bebouwings- en beeldas. Dit bestemmingsplan staat in scherpe tegenstelling met het oorspronkelijk plan: geen spiegeling, wel onderbreking van de bebouwing en geen doorlopende bomenrij en geen bebouwings- en beeldas.

In de Visie Welgelegen is gesteld dat er niet hoger dan 3 bouwlagen gebouwd wordt in de Bartóklaan. Dit plan gaat uit van 4-5 woonlagen (vier bouwlagen met daar bovenop dakterrassen), terwijl tweederde van deze zijde van de Bartóklaan laagbouw is.

Reactie

Deze ontwikkeling past binnen de visie van Welgelegen. Stedenbouwkundig behoort de Bartóklaan tot Welgelegen en niet tot Oog in Al. Welgelegen onderscheidt zicht functioneel en vooral ruimtelijk van Oog in Al-door grootschalige (bovenwijkse) werkgelegenheid. Door de aanwezigheid van verschillende vormen van werkgelegenheid, door de functiemenging van werken, wonen en maatschappelijke dienstverlening is Welgelegen gevarieerd. Het gaat om een gebied in transitie, van werkgebied naar die van wonen. In de ruimtelijke opzet zijn de twee gebieden verschillend, en dit verschil blijft gehandhaafd. De visie Welgelegen zet in op het versterken van de bestaande, groene

kwaliteit. Het letterlijk doortrekken van de bebouwingskarakteristiek van Oog in Al naar de Bartóklaan is daarom niet het doel. De in de zienswijze voorgestelde spiegeling is stedenbouwkundig evenmin aan de orde. Het doortrekken van de bomenrij is stedenbouwkundig, vanwege het beoogde groene beeld, wel wenselijk.
In de visie wordt uitgegaan van 4 bouwlagen aan dit deel van de Bartóklaan. De dakterrassen gelden niet als bouwlaag. De ontwikkeling past daarmee qua bouwhoogte in de visie. Het appartementencomplex kan stedenbouwkundig gezien worden als één gebouw dat aan de Bartóklaan staat. De hoogte ervan is gelijk aan de bestaande bebouwing aan de Bartóklaan. Het appartementencomplex van 43 woningen aan de Bartóklaan vormt een kop op de grondgebonden woningen. Door deze ontwikkeling krijgt de Peter Schathof een aansluiting op de Bartóklaan. Dit is stedenbouwkundig wenselijk en is altijd in de planvorming voorzien.

2. Uitrit Peter Schathof naar Bartóklaan

De indieners menen dat nog een toegang vanaf de Bartóklaan naar de Peter Schathof niet noodzakelijk is, ook niet voor eventuele inzet van hulpdiensten. Deze uitweg zorgt voor schade, zoals ook wordt geconstateerd in de planschaderisicoanalyse: 'Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten.'

Reactie:

Het doortrekken van de Peter Schathof naar de Bartóklaan is stedenbouwkundig verantwoord, omdat hiermee een logischer en samenhangender geheel ontstaat: de bebouwing aan de Peter Schathof krijgt betere aansluitingen op zijn omgeving. Het gaat niet om een in- uitrit, maar een verbindingsweg.

De verbinding is noodzakelijk om alle adressen aan de Peter Schathof snel te kunnen bereiken. Voor deze verbinding geldt éénrichtingsverkeer vanuit de Bartóklaan naar de Ravellaan.

Het citaat uit de planschaderisicoanalyse die ter onderbouwing bij dit punt van de zienswijze is gevoegd, betreft niet in het bijzonder deze verbinding maar is een slotopmerking alvorens tot de conclusie, een inschatting van de tegemoetkoming van de planschade te komen.

De richting waarin het verkeer mag rijden is een verkeersmaatregel en geen planologie. Hierdoor kan daarmee in de planschaderisicoanalyse geen rekening worden gehouden. Vandaar dat in de analyse wordt opgemerkt dat auto's die de Peter Schathof richting Bartóklaan verlaten hinderlijk zijn voor de appartementen aan de Bartóklaan.

3. Groen

Aan de Schönberglaan wordt een boom gekapt. In de ontwerp-omgevingsvergunning staat dat deze boom ecologische en ruimtelijke waarde heeft, maar dat na afweging van belangen is toegestaan de boom te kappen. Indieners hebben foto's opgenomen in de zienswijze om aan te tonen dat de boom beeldbepalend is aan de Schönberglaan. Indieners constateren dat er geen goede afweging is gemaakt, omdat bij verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie aanzienlijk vermindert, zeker met het oog op de door de gemeente benoemde groene verbinding tussen de parken aan de Ravellaan en het park Oog in Al.

Reactie

De zienswijze op kap van de boom gaat over de omgevingsvergunning. Zie voor de reactie op zienswijze 4,5, en 6 op de met dit bestemmingsplan gecoördineerde omgevingsvergunning in bijlage 2 van dit vaststellingsrapport.

4. Parkeren: onjuist gebruik parkeernormen en niet meetellen bestaande parkeerplekken

- De bouw van het complex met 43 appartementen op de hoek Bartóklaan, Schönberglaan

Dat in de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 2.2.9 wordt geconcludeerd dat er sprake is van een gebied waar betaald parkeren geldt, is niet juist. Er geldt geen betaald parkeren. De conclusie dat er, ondanks de verdichting, wordt voldaan aan de norm voor parkeervoorzieningen klopt volgens de indieners niet. De berekeningen gaan niet uit van de juiste feitelijkeheden.

De indieners gaan voor de ontwikkeling op de hoek Bartóklaan /Schönberglaan uit van een gebruik als religiegebouw. Zij wijzen erop dat de projectontwikkelaar uitgaat van het gebruik dat daaraan vooraf ging. Indieners komen uit op een lager aantal parkeerplaatsen op rechtens verkregen niveau. De parkeereis is volgens hen 19 parkeerplaatsen. De bestaande parkeerplaatsen trekken zij hiervan af: 8 langsparkerplaatsen aan de Bartóklaan en 5 aan de Schönberglaan, Volgens hen vervallen er 2 plaatsen door de nieuwe uitrit aan de Peter Schathof . Zo komen zij uit op een tekort van 8 parkeerplaatsen.

De indieners stellen dat er ondanks aanleg van extra parkeerplaatsen sowieso parkeeroverlast ontstaat door parkeerdruk van het grote aantal kleine huishoudens. Nu al is er sprake van een parkeerprobleem aan de Peter Schathof.

- Voor de 3 Patiowoningen aan de Schönberglaan:

De indieners geven aan dat bij de berekening in het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van een te hoog ingeschat aantal leerlingen. Zij komen uit op een tekort van 1 parkeerplaats.

- Voor de 5 woningen aan de Peter Schathof:

De berekening van de indieners komt voor deze woningen uit op een tekort van 2 parkeerplaatsen.

Reactie

Naar aanleiding van het onderdeel van deze zienswijze is de conclusie onder paragraaf 2.2.9.1. gewijzigd. Binnen het plangebied geldt geen betaald parkeren . De Bartóklaan ligt op de grens van betaald parkeren.

Om gestructureerd in te kunnen gaan op de zienswijze houden wij de volgorde aan die gebruikelijk is voor de toetsing.

- 1. Bestaande parkeerbehoefte (rechtens verkregen niveau)*
- 2. Eventuele parkeerplaatsen die verdwijnen, aftrekken van rechtens verkregen niveau*
- 3. Parkeerbehoefte nieuwe plan*

1. Bestaande parkeerbehoefte

–Appartementencomplex hoek Bartóklaan/Schönberglaan

Er is uitgegaan van de bestemming bedrijven. Dit is het jarenlang geweest. Waarschijnlijk is voor deze religieuze functie een tijdelijke vergunning afgegeven. Bij een oppervlak van 240 m2 is er sprake van een verschil in parkeernorm van 0,1 (opslag versus religieus) .De uitkomst is een verschil in parkeerbehoefte van 0,1 á 0,2 parkeerplaatsen tussen beide functies. Dit is verwaarloosbaar.

– grondgebonden woningen:

De berekening in de parkeerbalans gaat uit van 50 leerlingen op de stratemakersschool. De indieners menen dat dit aantal 40 moet zijn. Hier volgt een berekening, los van wie gelijk heeft: de normering geeft aan 4,8 parkeerplaatsen per 100 leerlingen. Bij een verschil van 10 leerlingen komen we op uit van een verschil in pp van 0,48 parkeerplaatsen . Dit is verwaarloosbaar. Er wordt aangegeven dat er een tekort is van 1 parkeerplaats.

2. Eventuele parkeerplaatsen die verdwijnen, aftrekken van rechtens verkregen niveau

– Appartementencomplex hoek Bartóklaan/Schönberglaan

De indieners berekenen huidige parkeersituatie te ruim. Er wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen ter hoogte van overheaddeuren waar autoverkeer in- en uit moet kunnen rijden. Deze plaatsen kunnen niet mee gerekend worden voor waar het de huidige situatie betreft. Als gevolg van de planvorming verdwijnen er 6 huidige parkeerplaatsen.

Ook tellen de indieners teveel (openbare) parkeerplaatsen aan de Bartoklaan mee. Het gaat hier om in totaal van 11 teveel getelde parkeerplaatsen. Daarmee wordt het tekort van 8 zoals genoemd in de zienswijze al teniet gedaan. Er is dus eigenlijk een overschot van 3 parkeerplaatsen.

-5 woningen Peter Schathof:

Indieners gaan voorbij aan de 3 parkeerplaatsen die extra worden gerealiseerd aan de overzijde van de straat. Dus naast de ene parkeerplaats per woning (eigen terrein) zijn er nog drie parkeerplaatsen aan overzijde van de straat ter hoogte van de Leidseweg 123. Ter hoogte van appartementen is reeds een overschot van 3 parkeerplaatsen (zie hierboven).

3. Parkeerbehoefte nieuwe ontwikkeling

Het rechtens verkregen is 18,3 parkeerplaatsen (zelfs als we meegaan in de door indieners vermeende functie religieus (0,12) en het aantal leerlingen (0,48) dan is dat nog steeds 17,7 parkeerplaatsen. Aftrek van 6 bestaande parkeerplaatsen die verdwijnen: 6. Dat komt uit op 11,7 parkeerplaatsen op rechtens verkregen niveau .

Benodigd voor de nieuwe ontwikkeling = 31,6 - min 11,7 (rechtens verkregen) = 19,9 parkeerplaatsen. Er worden 28 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Dit is ruim voldoende.

Bovenstaande berekening komt overeen met de berekening van de parkeerbalans in bijlage 1 bij de toelichting van het plan.

5. Strijdig met "redelijke eisen van welstand"

De ontwikkeling heeft een forse impact op de omgeving. De indieners wijzen op de beleidskaart Oog in al zijn de maatstaven van welstand voor dit plangebied weergegeven als beleidsniveau Open. Hierbij is verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld
- er is ruimte voor vernieuwing
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

De indieners constateren dat de plannen strijdig zijn met de redelijke eisen van welstand op de volgende punten:

1. de stijl en het ontwerp passen niet in de omgeving; vorm en schaal zijn afwijkend van omliggende bebouwing;
2. de stedenbouwkundige structuur is niet herkenbaar in het omliggende gebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen;
3. de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte wordt verzwakt. Sociale veiligheid op straatniveau neemt af door appartementengebouwen aan weersijden van de Bartóklaan;
4. de plannen gaan in tegen het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige elementen als de jaren '30 grondgebonden woningen in de wijk;
5. het bouwwerk keert van zijn omgeving af doordat er een binnentuin is voorzien;
6. er is geen sprake van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk vanwege de massieve omvang;
7. er is geen sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen.

Reactie

De welstandscommissie is akkoord gegaan met het plan. De zienswijze op de redelijke eisen van welstand gaat over de omgevingsvergunning. Zie voor de reactie bijlage 2 van dit vaststellingsrapport.

6. Dakterrassen en overbouw balkons

Volgens de indieners vergroten de dakterrassen en de overbouw van de balkons de omvang van het gebouw. Het plan laat een overbouw van 1,75m toe voor balkons. Bovendien is men eerst uitgegaan van 4 en nu zelfs 5 woonlagen, terwijl het oorspronkelijke plan uitging van grondgebonden woningen met 2-3 woonlagen. De hoogte van 4 woonlagen past volgens de indieners niet binnen de Visie Welgelegen, laat staan de uitbreiding met een vijfde verdieping in de vorm van dakterrassen.

Reactie

De Visie Welgelegen is een ruimtelijke visie op hoofdlijnen, die in overleg met bewoners is opgesteld. De hoogtebepalingen in de visie zijn over het algemeen globaal van aard. Voor de Bartóklaan (zuidwestzijde, tussen de Schönberglaan en de Leidseweg) is een bouwhoogte van 4 bouwlagen aangegeven (pagina 24-25). Een dakterras geldt niet als bouwlaag. Niettemin kunnen dakterrassen gevolgen voor de omgeving hebben. Daarom moet goed naar de inpassing van de dakterrassen worden gekeken. De dakterrassen mogen niet te dicht op de gevel liggen en het oppervlak mag niet te groot zijn. Het plan voldoet hieraan, dankzij een kleine aanpassing aan het bouwplan.

De hoogte van het gebouw (inclusief de dakterrassen) past binnen de maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan, behalve de lift/trapschaft. Deze zijn net iets hoger. Met de toepassing van de algemene vrijstelling in het bestemmingsplan om tot maximaal 10% af te kunnen wijken van de gegeven maten, is dit op te lossen. De geringe overschrijding heeft geen ruimtelijke consequenties. Wat betreft de overkragende balkons, is de visie Welgelegen te abstract om hier uitspraken aan te ontleen. De balkons kragen uit boven eigen grond; de uitkraging maakt het bestemmingsplan mogelijk.

Dakterrassen worden niet als een bouwlaag gezien. De Visie Welgelegen staat 4 bouwlagen toe. De dakterrassen worden 3 meter teruggelegd op alle gevels die naar openbaar gebied gericht zijn. Voor de gevel aan de zuidwestzijde wordt 2 meter aangehouden.

7. Planschaderisico-analyse

In de Risicoanalyse Planschade is aangegeven dat er sprake is van planschade in de vorm van verminderd uitzicht, meer schaduwwerking, verminderde privacy, hinder ter plaatse van nieuwe aansluiting Peter Schathof op Bartóklaan.

In de analyse staat dat gunstige en nadelige effecten na weging kunnen worden gesaldeerd. Indieners concluderen dat er sprake is van een voorbarige en subjectieve conclusie en missen een kwalitatieve onderbouwing hiervan. Indieners menen dat SOAZ het eens lijkt te zijn met de Actiegroep met de conclusie: 'Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten.'

Reactie

Het is in een stad niet mogelijk bebouwing te realiseren die niet op de een of andere wijze invloed heeft op bestaande bebouwing. De financiële gevolgen zijn in een planschaderisico inzichtelijk gemaakt. In de planschaderisicoanalyse met betrekking tot de ontwikkeling van het appartementencomplex op de hoek van de Bartóklaan/Schönberglaan is onderzocht welke gevolgen deze ontwikkeling heeft voor de omgeving. De aspecten uitzicht, schaduwwerking, privacy en de hinder van de verbindingsweg Bartóklaan naar de Peter Schathof zijn onderzocht.

Ten aanzien van het uitzicht is opgemerkt dat door de grotere bouwhoogte het zicht in meerdere mate beperkt wordt en ontnomen dan nu. De afstand tot de bestaande objecten blijft ongeveer gelijk. Er is sprake van enige schaduwwerking. Juist in verband met de privacy zijn de gevels van het

appartementencomplex gericht op de Schönberglaan en Peter Schathof. Bovendien wordt het gebouw voor een groot deel onttrokken door de bestaande bomen.

De zienswijze ten aanzien van de aansluiting Peter Schathof op Bartóklaan wordt in de planschaderisicoanalyse opgemerkt dat wanneer de auto's in de richting van de Bartóklaan mogen uitrijden is op de appartementen aan de overzijde van de Bartóklaan in het donker hinder van koplampen. Vandaar er is gekozen voor éénrichtingsverkeer van Bartóklaan naar Peter Schathof. Over saldering van voor- en nadelen staat in de analyse dat dit in dit geval niet helemaal kan, zodat in beginsel een planologisch nadeel kan ontstaan. Hoe hoog de daaruit vloeiende schade is per adres is verschillend. Er is een mogelijke schade berekend. Bij planschade als gevolg van dit plan kan op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een tegemoetkoming worden aangevraagd. Voor de planschade en een tegemoetkoming daarin is met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten.

8. WOB verzoek

Indieners geven aan dat in het verleden mondeling en schriftelijk bij verschillende inspraakmogelijkheden is aangegeven dat de omwonenden het niet eens zijn met de Visie Welgelegen, die inmiddels ondanks het gebrek aan steun van de bewoners in 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. De correspondentie over deze procedure en de daarbij gevoerde Wob-procedure is in de bijlagen 2 t/m 8 bij deze zienswijze gevoegd.

Reactie

De opmerkingen ten aanzien van de in 2014 vastgestelde Visie Welgelegen en Wobprocedure vallen buiten het kader van dit ruimtelijk plan. De opmerkingen over de Wobprocedure zijn naar de desbetreffende afdeling doorgestuurd met de vraag hierop te reageren.

Dit onderdeel van de zienswijze is voor een reactie doorgestuurd naar Juridische Zaken van Interne Bedrijven, waar het Wobverzoek in behandeling is geweest.

Conclusie

Op grond van onderdeel 4 (parkeren) van deze zienswijze wordt de conclusie onder paragraaf 2.2.9.1 van de toelichting gewijzigd zoals aangegeven onder paragraaf 2.3.3.1 van dit vaststellingsrapport. Vervolgens is op grond van onderdeel 6 (dakterrassen) is zoals aangegeven in paragraaf 2.3.1.1 van dit vaststellingsrapport, de term 'voorgevel' in 'voorgevelrooilijnen' gewijzigd.

Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Deze zienswijze is gericht tegen de gecoördineerde omgevingsvergunning voor de activiteit kappen van een boom (HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom).

Reactie

De samenvatting van deze zienswijze en de reactie en conclusie daarop staat in bijlage 2 van dit vaststellingsrapport.

Zienswijze 6

Deze zienswijze is gericht tegen de gecoördineerde omgevingsvergunning voor de activiteit kappen van een boom (HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom).

Reactie

De samenvatting van deze zienswijze en de reactie en conclusie daarop staat in bijlage 2 van dit vaststellingsrapport.

Bijlage 1: Lijst anonieme zienswijzen

Aan:
De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: Zienswijze inzake aanvraag omgevingsvergunning
HZ_WABO-16-37178 voor de bouw van 5 woningen aan de
Peter Schathof te Utrecht, in het bijzonder inzake
bouwnummer 49.

Utrecht, 12 oktober 2017.

Geachte Gemeenteraad,

In het Gemeenteblad van 27 september 2017 is bovenstaande aanvraag voor een omgevingsvergunning gepubliceerd.

Tegen deze aanvraag wil ik graag mijn zienswijze inbrengen met als conclusie dat zij moet worden afgewezen.

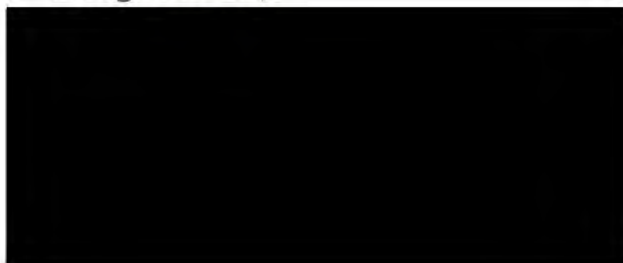
Mijn zienswijze richt zich tegen de afgifte van een vergunning voor de voorgenomen woningbouw, en dan in het bijzonder inzake de woning met bouwnummer 49, en wel om de volgende redenen:

1. Het geplande perceel met bouwnummer 49 veroorzaakt een ernstige inbreuk op onze privacy. Deze inbreuk wordt vooral veroorzaakt door het voor dit perceel gekozen bouwtype. In het bijzonder de gekozen kruisdakconstructie brengt mee dat de hoog opgetrokken gevel aan de achterzijde op een indringende en onaanvaardbare mate deze inbreuk veroorzaakt. De achtergevel van deze woning ligt slechts op enkele meters verwijderd van de tuinen en woningen aan de Leidseweg, waaronder de mijne, en geeft een directe en hinderlijke inkijk in de tuinen, balkons en de woon- en slaapkamers van deze woningen.
2. Esthetische of bouwkundige redenen om het woonblokje, waar perceel 49 toe behoort, met een kruisdak af te sluiten, zijn er niet, de meeste andere woonblokken van het z.g. WJ-gebied worden afgesloten met eenvoudige zadeldaken, al dan niet met een dakkapel.

3. Ook aan woongenot voegt het gebruik van het kruisdak weinig toe: de woonoppervlakte van het pand wordt er niet door vergroot en de voor bewoners bruikbare inhoud slechts in zeer geringe mate.
4. Bovendien brengt perceel 49 gedurende een deel van de dag een grote schaduwwerking op mijn perceel teweeg. Daardoor wordt de opbrengst van mijn zonnepanelen op het dak van mijn garage in winter- en zomertijd ernstig beperkt, te meer daar deze panelen in serie zijn geschakeld en daardoor de schaduw op een van deze panelen de opbrengst van de andere evenredig reduceert.
5. De enige reden om deze voor de omwonenden zeer storende en schadeveroorzakende bouw te hanteren is de kennelijke verwachting daarmee een economisch voordeel te behalen. Dit gaat ten nadele en ten koste van de omwonenden aan de Leidseweg; zij ondergaan door de bouw van deze woning een wezenlijke aantasting van het woongenot en een onmiskenbare daling van de waarde van hun woning.

Aan een dergelijke substantiële schadetoebrenging enkel uit winstbelang dient de gemeente niet mee te werken. Derhalve dient de aanvraag te worden afgewezen.

Hoogachtend,



Ingekomen PLC d.d.
13 OKT 2017



Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
nav. team Omgevingsrecht

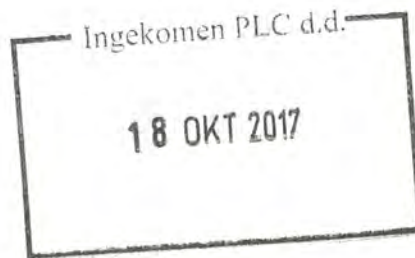
Postbus 16200

3500 CE UTRECHT

H13CC #8221X0X#00#0000#



Aan:
De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen aan Peter Schathof te Utrecht, HZ_WABO-16-37178, gepubliceerd in het Gemeenteblad op 27 september 2017. Deze zienswijze heeft betrekking op bouwnummer 49.

Utrecht, 16 oktober 2017

Geachte mevrouw/geachte heer,

Via deze brief breng ik mijn zienswijze in ten aanzien van de bouw van een extra hoekhuis, bouwnummer 49, onderdeel van bovengenoemde vergunningsaanvraag.

Eerder op 8 januari 2017 heb ik mijn zienswijze al ingebracht naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning zoals deze destijds op de website van de gemeente Utrecht was gepubliceerd. In een schrijven van 9 februari 2017, kenmerk HZ_WABO-16-37178-2017-034 (behandeld door de heer A. Sloeserwijn) geeft de gemeente aan alsnog een andere procedure te willen volgen en dat de ingediende zienswijze daarom te vroeg is ingediend voor het in behandeling nemen. Op het moment dat de definitieve aanvraag ter inzage zou liggen, zou de gemeente een melding publiceren. Deze melding heeft niet plaatsgevonden via het reguliere online kanaal. Gezien de bezwaren die in een eerder stadium al zijn gemaakt tegen de vergunningsaanvraag, ligt dit uiteraard gevoelig. Op mijn zienswijze van 8 januari krijg ik als reactie 'te vroeg' te zijn. Bij het missen en pas laat meekrijgen van de nieuwe melding loop ik nu het risico 'te laat' te zijn. Ik verzoek de gemeente hier zeker rekening mee te houden, mocht dit laatste het geval zijn.

In vervolg op mijn brief van 8 januari 2017 geef ik hierbij nogmaals mijn zienswijze ten aanzien van deze aanvraag, met name ten aanzien van de aanvraag voor het bouwen van een extra hoekhuis met bouwnummer 49. Mijn conclusie is dat de aanvraag dient te worden afgewezen. Mijn bezwaar tegen de afgifte van een vergunning voor de voorgenomen woningbouw, en dan in het bijzonder inzake bouwnummer 49, heeft de volgende redenen;

De aanvraag wijkt af van een eerdere voorstelling van zaken. Bij de start van de nieuwbouwplannen in project 'de Wij' is met ons een plan besproken. Achter onze huizen zou een rij van 4 woningen worden gebouwd, inclusief een hoekwoning met een blinde gemetselde muur. Dit zou gelijk zijn aan de opzet voor blok E-4. Nu is het idee om hier alsnog een 5^e hoekwoning extra bij te bouwen.

Dit is alleen mogelijk door het kopen van een deel van het perceel van onze achterburen/de woning die grenst aan onze achtertuin. De reden voor de projectontwikkelaar om onverwacht deze extra woning te willen bouwen, is zuiver commercieel. Het aankopen van het perceel waar nu een Stratenmakersopleiding zit, bleek duurder dan gepland. Voor het genereren van extra geld voor deze aankoop is nu het plan bedacht alsnog een extra woning in het project te bouwen, of beter gezegd te 'proppen'!

Ik zou het op prijs stellen als u ter plekke komt kijken waar en hoe de nieuwe woning door de projectontwikkelaar is bedacht. Vanuit bouwkundige en esthetische overwegingen is hiervoor geen logische argumentatie te geven. Het is volledig financieel gedreven, gericht op het genereren van extra inkomsten i.v.m. duurder uitvallende plannen bij het opkopen van de locatie Stratenmakersopleiding.

De projectontwikkelaar doet hierbij bovendien aan stapsgewijze planvorming. De manier waarop dit gebeurt, is opportunistisch en 'handig', maar dan handig op een foute manier. Wij hebben hierdoor niet de kans gehad eerder bezwaar te maken tegen een geheel huizenblok van 5 in plaats van 4 huizen. Wij maken bezwaar tegen een blok van 5 huizen. Een blok van 4 huizen was voor ons begrijpelijk en dat was het gepresenteerde plan. Wij hadden geen reden voor het inbrengen van onze zienswijze en later het maken van formeel bezwaar. Het zou zeer slecht voelen en in mijn ogen niet acceptabel zijn als de gemeente nu instemt met een vergunning voor het 'achteraf' bouwen van deze 5^e woning. Deze woning maakte geen onderdeel uit van het eerdere plan en nu er een financiële reden is om het alsnog te doen, hebben wij een eerdere mogelijkheid verspeeld en zijn wij deels 'op het verkeerde been gezet'. Wij vinden het onzorgvuldig als de gemeente meegaat in deze handelwijze van de aanvrager.

De in de aanvraag geplande 5^e woning met bouwnummer 49 komt zeer dicht bij onze woning. Dit gaat ten koste van:

- onze privacy
- lichtinval in de woning en in de achtertuin en de daadwerkelijke bezonning
- ons uitzicht

De voorgestelde extra hoekwoning zal onze privacy aantasten. Dit door onbelemmerde inblik in de achterkant van onze woning en een groot deel van onze achtertuin.

Daarnaast wordt de lichtinval in ons huis en in onze tuin nadelig beïnvloed. Wij komen minder vrij te zitten dan nu en meer ingebouwd. Ook verliezen wij ons vrij uitzicht.

De inbreuk op de privacy tast ons woongenot aan. Dit geldt ook voor de andere genoemde nadelen van lichtinval en uitzicht. De geplande extra woning zal daarnaast leiden tot waardevermindering van onze woning.

De gemeente dient niet mee te werken aan deze voor ons substantiële schade. Waarbij het bovendien gaat om schade welke wordt toegebracht aan ons als particuliere huizenbezitter veroorzaakt door- en puur ten faveure van de commerciële overwegingen en resultaten van de projectontwikkelaar.

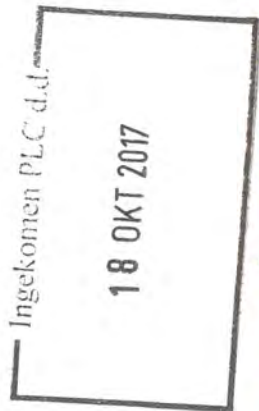
Mijn verzoek aan u is derhalve om geen vergunning af te geven voor het bouwen van de extra hoekwoning met bouwnummer 49.

Graag ontvang ik een bevestiging dat u dit bezwaarschrift in goede orde heeft ontvangen. Als u nadere toelichting wenst, dan hoor ik dat graag. Hier ben ik graag toe bereid. Indien gewenst kan dit ter plekke, zodat u zich persoonlijk op de hoogte kunt stellen van de situatie en de beoogde bouwlocatie.

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet





DE GEMEENTERAAD VAN UTRECHT

ONTWIKKELORGANISATIE RUIMTE

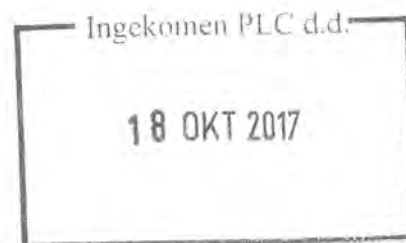
T.A.V. TEAM OMGEVINGSRECHT

POSTBUS 16200

3500 CE UTRECHT



Aan:
De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: zienswijze op aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 woningen aan de Peter Schathof te Utrecht, HZ_WABO-16-37178, gepubliceerd in het Gemeentebld op 27 september 2017. Deze zienswijze heeft betrekking op bouwnummer 49.

Utrecht, 15 oktober 2017

Geachte mevrouw, mijnheer,

Via deze brief breng ik mijn zienswijze in t.a.v. de bouw van een extra hoekhuis, bouwnummer 49, onderdeel van bovengenoemde vergunningsaanvraag. Ik heb eerder al op 7 januari 2017 mijn zienswijze ingebracht naar aanleiding van een aanvraag omgevingsvergunning, die destijds op de website van Utrecht was geplubliceerd. In uw schrijven van 9 februari 2017, kenmerk HZ_WABO-16-37178-2017-034, heeft u aangegeven alsnog een andere procedure te willen volgen, en dat er een melding zou worden gepubliceerd wanneer de definitieve aanvraag ter inzage zou voorliggen. Zoals u al via emails van buurtbewoners hebt vernomen, heeft deze melding niet plaatsgevonden via het reguliere online kanaal. Zeker gezien de bezwaren, die in een eerder stadium al zijn gemaakt tegen de vergunningsaanvraag, ligt dit uiteraard zeer gevoelig. Ik verzoek de gemeente hier in het vervolg echt veel zorgvuldiger mee om te gaan, en in dit specifieke geval bij de behandeling van deze brief rekening te houden met de ontbrekende melding vanuit de gemeente.

Ten aanzien van de aanvraag is mijn conclusie dat de aanvraag afgewezen dient te worden op grond van de de volgende overwegingen:

- De aanbouw van een hoekwoning wijkt af van het eerder aan ons voorgestelde plan (zie montagefoto in de bijlage van deze brief), waarin de rij huizen (blok E-1) zou worden afgesloten met een blinde muur, identiek, maar dan in spiegelbeeld, aan de woningen in blok E-4.
- De stapsgewijze planvorming, waarbij bovendien wordt afgeweken van een eerdere voorstelling van zaken, ondermijnt onze invloed op het integrale plan. Wij vinden het onzorgvuldig als de gemeente meegaat in deze inconsequente en stapsgewijze handelwijze van de aanvrager.
- De voorgestelde extra hoekwoning zal onze privacy aantasten door onbelemmerde inblik in de achterkant van onze woning en vrijwel de gehele tuin. De verminderde privacy tast ons woongenot aan en leidt tot waardevermindering van ons huis. Dit wordt versterkt door verminderde lichtinval in de tuin en eerste woonlaag van ons huis.

Toelichting

Afwijking van voorstelling van zaken

- Bij de aanvang van de bouw van nieuwbouw in project 'de Wij' is met ons aan de hand van een montagefoto (zie bijlage) een plan besproken, die voorzag in een rij van 4 woningen, inclusief een hoekwoning met een blinde gemetselde muur, gelijk aan de opzet voor blok E-4. Dit is ons niet alleen zo voorgesteld, maar het leek ons ook zeer aannemelijk, omdat er toen geen sprake leek te zijn van de nu beoogde aankoop van een deel van het perceel van onze achterburen t.b.v. de geprojecteerde aanbouw. De informatie over de geplande aankoop heeft ons pas veel later bereikt, en heeft ons zeer verrast. Voor ons was het voorgestelde plan van een blok (E-1) met vier huizen, waarvan de laatste met blinde zijgevel, heel aannemelijk.
- Ondanks de aantasting van onze privacy van en de verminderde lichtinval op ons huis en perceel als gevolg van de bouw van blok E-1 (zie de situatie tekening), hebben wij destijds geen bezwaar gemaakt tegen de nieuwbouw, omdat wij er toen vanuit mochten gaan (zie vorige alinea) dat de nieuwbouw niet dichterbij ons huis zou komen, en omdat wij ons realiseerden dat nieuwbouw op het braakliggende terrein onvermijdelijk was.
- Nu wordt alsnog een extra hoekwoning aan de rij van 4 woningen toegevoegd, met nog verdere gevolgen voor onze privacy en lichtinval. Hoewel we hieronder nu alleen nog maar de nadelen benoemen, die we van het geprojecteerde hoekhuis (bouwnummer 49) zullen ondervinden, kan dit niet los gezien worden van de nadelen die we nu reeds ondervinden van de nu op te leveren nieuwbouw. Met de wetenschap van vandaag hadden wij anders gereageerd op de nieuwbouw die nu opgeleverd gaat worden.
- De late afwijking van eerder voorgestelde plannen ondermijnt onze invloed op het integrale plan. De werkwijze van de projectontwikkelaar vinden we in deze daarom niet correct en ook niet acceptabel. Ik vraag de gemeente zorgvuldigheid te betrachten en dus niet mee te gaan in de werkwijze van de projectontwikkelaar.

Privacy

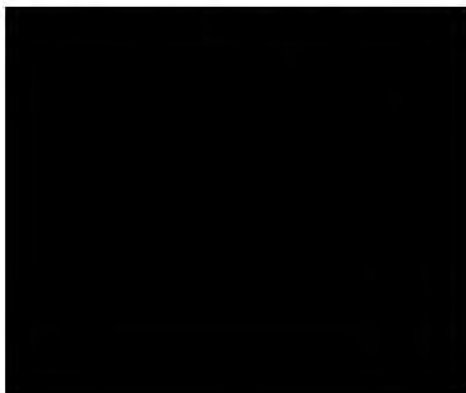
- De ramen op de 1e en 2e verdieping van de extra hoekwoning kijken recht uit op de achterkant van ons huis, Leidseweg 122. Door de ligging van het hoekhuis gaat dit gepaard met directe inkijk in onze woning. Tevens is er vanuit de genoemde ramen zicht op vrijwel onze gehele tuin. Onze privacy wordt door de beoogde nieuwbouw dus in hoge mate aangetast. Dit verlaagt niet alleen ons woongenot, maar leidt ook tot een directe waardevermindering van ons huis.
- Ook de plaatsing van ramen aan de zijkant van de geplande hoekwoning heeft aanmerkelijke gevolgen voor onze privacy. Hoewel de ramen nu voorzien zijn van ondoorzichtig glas, kunnen deze worden geopend, waardoor onbelemmerde inkijk in ons huis en tuin mogelijk wordt. De aantasting van onze privacy zou zelfs structureel kunnen zijn als niet formeel wordt vastgelegd dat elke opening in de zijgevel (bestaand of later te creëren) tot in lengte van dagen gesloten en ondoorzichtig dient te zijn. Alleen de blinde zijmuur, zoals in de nu reeds gerealiseerde hoekwoning aan het eind van blok E-1, biedt ons voldoende zekerheid van privacy.

Lichtinval

- Door de hoogte van het hoekhuis, de vorm met een tot aan de nok opgetrokken achtergevel, en de nabijheid ten opzichte van ons huis aan de Leidseweg 122, wordt de lichtinval in ons huis en onze tuin in een deel van het jaar, gedurende meerdere uren per dag, minder. Dit verlaagt ons woongenot, en leidt ook tot een directe waardervermindering van ons huis.

Ik ben op grond van bovenstaande overwegingen van mening dat de aanvraag voor de bouw van bouwnummer 49 dient te worden afgewezen.

In afwachting van uw reactie,



Bijlage: montagefoto project 'de Wij'

Bijlage: montagefoto project 'de Wij'



Ingekomen PLC d.d.

18 OKT 2017



de Gemeenteraad v. Utrecht
ontwikkel organisatie Ruimte
t.a.v. team omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

NCISS #8221X0X#00#0000#



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 2 november 2017

Onderwerp: Zienswijze inzake het ontwerp bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al, zoals vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-ON01g

Geachte leden van de Raad,

Op 27 september 2017 heeft de gemeente het ontwerp bestemmingsplan voor het gebied Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al gepubliceerd. Dit plan legt de juridische basis voor ontwerp-omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van een gebouw van 43 appartementen en voor de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen met registratienummers;

- HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom
- HZ_WABO-16-35921 voor het bouwen van 3 patiowoningen
- HZ_WABO-16-37178 voor het bouwen van 5 woningen

De totstandkoming van de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom, verdient minst genomen geen schoonheidsprijs. Derhalve is door de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen een Zienswijze ter zake ingediend. Kortheidshalve zij op deze plaats verwezen naar deze Zienswijze, per gelijke datum eveneens bij uw Raad ingediend.

In deze bijdrage geeft de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen haar Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan.

Waar in het verleden nog werd gesproken over het spiegelen aan de Mozartlaan (zie bijvoorbeeld de Shakespearelaan) en het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen, is de koers verlegd naar appartementen voor starters. Het ontwerp bestemmingsplan beoogt dit mogelijk te maken hetgeen in schril contrast staat met de hoogwaardige bouw van omringende projecten.

Ondergetekenden, het dagelijks bestuur van de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen kunnen zich, mede namens de achterban, zijnde het overgrote deel van de bewoners, gemotiveerd niet vinden in het vaststellen van voorliggend ontwerp bestemmingsplan.

Dit op gronden als hierna en in bijlage 1 weergegeven.

De gemeenteraad heeft op eerder moment de Visie Welgelegen vastgesteld, bijlagen 2.a en 2.b, terwijl daarvan duidelijk is dat deze niet breed gedragen werd, noch wordt onder de bewoners. Kortheidshalve zij voor de (uitgebreide onderbouwing van de) standpunten van de Actiegroep op deze plaats verwezen naar bijgaand Memo Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners van 21 september 2014, bijlage 3.

Deze zienswijze van de bewoners is door de Actiegroep uitgebreid onder de aandacht gebracht. Mondeling & schriftelijk in reactie op de Inspraakmogelijkheid, bijlage 4, in gesprekken met de wijkmanager de heer Greijn op 20 augustus 2014, met de wijkwethouder mevrouw drs. L. van Hooijdonk op 15 september 2014 en vervolgens schriftelijk aan het College van B&W, leden van de Raadscommissie Stad en Ruimte en de leden van de Gemeenteraad, bijlagen 5, 6 en 7 en is ingesproken tijdens de Commissievergadering op 7 oktober 2014.

Helaas mocht al hetgeen is ingebracht niet leiden tot aanpassing van de concept-Visie en is deze ongewijzigd vastgesteld.

Voorliggend concept bestemmingsplan conflicteert overigens met deze Visie en is ook op ander punten conflicterend met (beleids)uitgangspunten. Dit betreft in elk geval:

1. Stedebouwkundige kwaliteit en bouwhoogte
2. Uitrit Peter Schathof naar Bartóklaan
3. Groen
4. Parkeren
5. Strijdig met "redelijke eisen van welstand"
6. Dakterrassen
7. Risico-analyse
8. WOB verzoek

Kortheidshalve zij voor de uitgebreide uiteenzetting & toelichting ter zake deze punten verwezen naar bijlage 1.

Op basis daarvan constateren wij dat voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden en derhalve niet meegewerkt dient te worden aan de ontwikkeling voor de bouw van een appartementencomplex van 43 wooneenheden op de hoek Bartóklaan 5 en Schönberglaan 2, noch deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Voorts concluderen wij dat met een kleine aanpassing dat wél zou kunnen. Deze kleine aanpassing zou dan moeten bestaan uit het laten vervallen van de bouw van 43 appartementen en de kap van 1 boom en hiervoor in de plaats vast te stellen dat de bouw van 6 grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. Als fraai voorbeeld voor dergelijke woningen kan de *Afgehandelde omgevingsvergunning, het bouwen van 6 woningen, Ravellaan te Utrecht, HZ_WABO-16-35099*, dienen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

namens de leden van de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen, het Dagelijks Bestuur:

Overzicht van bijlagen:

Bijlage 1 Toelichting bij zienswijze Actiegroep Bartóklaan

Bijlage 2a Besluiten gemeenteraad Utrecht d.d. 18 december 2014

Bijlage 2b Concept visie Welgelegen d.d. oktober 2013

Bijlage 3 Memo Concept Visie Welgelegen geen steun bewoners d.d. 21-09-2014

Bijlage 4 Wijkbericht inspraak concept visie d.d. april 2014

Bijlage 5 Brief aan College B&W inzake visie Welgelegen d.d. 21-09-2014

Bijlage 6 Brief aan de raadscommissie inzake visie Welgelegen d.d. 23-09-2014

Bijlage 7 Brief aan de gemeenteraadsleden inzake visie Welgelegen d.d. 23-09-2014

Bijlage 8 Bezwaar besluit HZ_WABO-16-27637 d.d. 16-01-2017

Bijlage 1: Toelichting behorende bij de brief van de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen inzake de Zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al, zoals vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPBARTOKLAANOOGINA-ON01g

1. Stedenbouwkundig kwaliteit en bouwhoogte - Spiegelen bebouwing en realiseren bebouwings & beeld-as

Ongeveer tweederde van het deel van de westzijde van de Bartóklaan dat is gelegen tussen de Schönberglaan en de Leidseweg, blijft ongewijzigd met laagbouw (1 hoog) en een woonhuis op de hoek aan de Leidseweg. Dit kan nu (nog) niet mee ontwikkeld worden, omdat het in deze bebouwing gevestigd Garagebedrijf Schat, (voorlopig) niet vertrekt.

In voorliggend plan voor de hoek Bartóklaan - Schönberglaan zijn twee haaks op Bartóklaan staande flatgebouwen voorzien. Vier bouwlagen hoog met daar bovenop, dakterrassen. Deze twee flatgebouwen worden met loze muur aan de zijde van de Bartóklaan over de hele hoogte met elkaar verbonden. Naast dit flatgebouw ontstaat een gat in de bebouwing aangezien het plan uitgaat van het doortrekken van de straat; Peter Schathof, naar de Bartóklaan.

Het oorspronkelijke plan van de projectontwikkelaar voorzag in grondgebonden woningen. Daarmee zou een vergelijkbare situatie ontstaan als thans gerealiseerd is aan de Shakespearelaan; aan de westzijde een rij Herenhuizen en aan de oostzijde een Hoogbouw-complex. Een soortgelijke rij Herenhuizen overigens, als die ook gebouwd gaan worden aan de afsluitende westzijde van het plangebied.

Conclusie 1:

- a) Met het uitvoeren van dit oorspronkelijk plan ontstaat een niet-onderbroken spiegeling van de aanwezige bebouwing aan de Bartóklaan, met een doorlopende bomenrij en een fraaie bebouwings- en beeld-as: Bartóklaan - Mozartlaan - Shakespearelaan, zie onderstaande foto's van het aanblik van de Bartóklaan.



- b) Dit in scherpe tegenstelling met voorliggend plan; géén spiegeling, wèl onderbreking van de bebouwing en géén doorlopende bomenrij en géén bebouwings- en beeld-as.

- c) In de Visie Welgelegen wordt gesteld dat er gebouwd wordt niet hoger dan 3 bouwlagen in de Bartóklaan, maar de concept omgevingsvergunning wijkt daar van af door uit te gaan van 4-5 bouwlagen.

2. Uitrit Peter Schathof naar de Bartóklaan: Niet nodig, wel schade

Conclusie 2:

- a) Een toegang vanaf de Bartóklaan is overigens ook niet noodzakelijk omdat de Peter Schathof al vanaf een keer vanaf de Ravellaan en twee keer vanaf de Schönberglaan bereikt kan worden. En dus ook niet noodzakelijk is voor de eventuele inzet van hulpdiensten.
- b) Door het realiseren van deze uitweg gaat wel schade ontstaan zoals blijkt uit de Bijlage *Risicoanalyse Planschade*, die behoort bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, waarin wordt gesteld dat: *"Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten."*

3. Parkeren: onjuist gebruik parkeernormen en niet meetellen bestaande parkeerplekken

In de Toelichting vermeldt subparagraaf 2.2.9.1 *Nota Stallen en Parkeren* van de paragraaf 2.2.9 Verkeer, dat *"Binnen het plangebied geldt betaald parkeren. Onder paragraaf 3.2.3 van deze toelichting is opgenomen aan welke norm deze ontwikkeling moet voldoen voor een goede parkeerbalans."*

Deze constatering is niet correct.

Het plangebied wordt in paragraaf 1.2 *Ligging en begrenzing plangebied*, gedefinieerd als: *"Het plangebied ligt in de buurt Welgelegen in de wijk Oog in Al. De ontwikkeling wordt begrensd in het noordwesten door bebouwing aan de Leidseweg, het zuidwesten door het Peter Schathof, het zuidoosten door de Schönberglaan en in het noordoosten door de Bartóklaan"*

Het betaald parkeren wordt in paragraaf: 3.2.3.4 *Parkeren* correct als volgt gedefinieerd: *"Het deel van de wijk Welgelegen dat wordt begrensd door de Weg der Verenigde Naties, de Bartóklaan, Leidseweg en Kanaalweg is onderdeel van betaald parkeergebied."*

Derhalve ligt het plangebied buiten het gebied waarvoor Betaald Parkeren is ingesteld.

In paragraaf 3.2.3.4 *Parkeren* wordt verder gesteld dat:

"De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernorm voor auto's en fietsen, die zijn opgenomen in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren 2013"

en verder dat:

"De ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm, wanneer gebruik gemaakt wordt van een verkregen recht op grond van de eerdere functies op de locaties Bartóklaan 5 en Schönberglaan 8 onder de bestemmingen Bedrijf en Maatschappelijk. In Bijlage 1 bij deze toelichting is een berekening van de parkeerbalans opgenomen."

En sluit paragraaf 3.3 Conclusie af met de slotzin dat:

"Ondanks de verdichting voldoet de ontwikkeling aan de norm voor parkeervoorzieningen".

Uit hetgeen volgt zal blijken dat deze aannames en de conclusie niet kloppen!

In *Bijlage 1 Parkeerbalans* is een *Berekening* opgenomen voorzien van een *Onderbouwing*.

- De berekening gaat uit van de correcte parkeernormen, zoals voorgeschreven in de gemeentelijke *Nota Parkeernormen Fiets en Auto*.
- De onderbouwing blijkt evenwel niet uit te gaan van de juiste feitelijkeheden.

Wat is het geval:

Volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Auto (van 22 maart 2013) werkt het als volgt:

"Bij functie-wijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie ("rechtens verkregen niveau"). Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeernorm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd."

Voor het Appartementencomplex pakt dit als volgt uit:

Het laatste legale gebruik, voordat het door de huidige eigenaar (=de projectontwikkelaar/aanvrager) deels als opslagruimte in gebruik is genomen, is dat van Religieuze/Islamitische aard. De projectontwikkelaar gaat evenwel uit van het gebruik dat daaraan vooraf ging. Dat geeft dus als beeld:

1. begane grond:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo
- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo

2. Verdieping Livit Orthopedie:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: VVT-functie derhalve: Verpleeg-/Verzorging: max. norm: 0,70 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo
- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo

3. Verdieping Utrecht Staete:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo
- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo.

De laatste legale situatie, afgezien van het huidig eigen gebruik, is dus die van Religiegebouw, en derhalve dient de norm van 0,20 parkeerplaats per 100m² bvo toegepast te worden. Als dit toch het huidig gebruik dient te zijn dan is de norm: 0,3 p.p. per 100m² bvo.

Kortom: $1125 + 110 + 240 = 1475 \text{ m}^2 \text{ bvo} * 0,20 = 2,95 \text{ p.p.}$ (bij 0,30 is dit: 4,43).

Hierbij wordt vooralsnog uitgegaan van de m²-ers zoals die door de aanvrager zijn gebruikt. Immers, er is niet vast te stellen of dit de correcte m²-aantallen zijn omdat deze abusievelijk niet zijn opgenomen in de Aanvraaggegevens die als bijlage onderdeel uitmaken van de Ontwerp-omgevingsvergunning HZ_WABO-14-30174. In de juiste m²-gegevens met bijbehorende berekening zal derhalve nog voorzien dienen te gaan worden en kan de uitkomst wellicht nog lager gaan uitvallen.

Totaal komt het rechtens verkregen niveau derhalve uit op 2,95 p.p.

De parkeereis wordt derhalve: $43 * 0,5 = 21,5 - 2,95 = 18,55$ oftewel afgerond ¹⁾: 19 parkeerplaatsen.

¹⁾: De wijze waarop afgerond dient te worden staat expliciet voorgeschreven in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Fiets en Auto.

De huidige parkeerplaatsen zijn:

1. Op eigen terrein:

- 8 langs aan de Bartóklaan-zijde, zie onderstaande: Foto's Parkeren Appartementen aan de Bartóklaan op Eigen Terrein, en



- 5 aan de Schönberglaan-zijde, zie onderstaande: foto's Parkeren Appartementen aan de Schönberglaan op Eigen Terrein.



2. Parkeerplaatsen langs de Openbare Weg:

- 8 parkeerplaatsen langs de Bartóklaan, zie onderstaande foto's Parkeren Appartementen aan de Bartóklaan op Parkeerplaatsen op de openbare weg.



- 5 aan de Schönberglaan. De vijf parkeerplaatsen op eigen terrein verdwijnen, maar keren terug als langsparkeren op de openbare weg.
- -2 aan de Bartóklaan. Het aantal parkeerplaatsen op de openbare aan de Bartóklaan neemt met twee af in verband met de nieuwe uitweg van de Peter Schathof naar de Bartóklaan.

In totaal dus een vermindering met 2 parkeerplaatsen

Voor het appartementencomplex resteert derhalve een tekort van $19 - 8 - 5 + 2 = 8$ parkeerplaatsen. Derhalve dienen 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Voor de 3 Patiowoningen pakt dit als volgt uit:

Navraag leert dat het aantal leerlingen te hoog is ingeschat. Dit zou moeten zijn 40 en dan wordt het rechtens verkregen niveau: $40/100 * 4,80 = 1,92$ parkeerplaatsen.

De parkeereis voor de 3 patiowoningen aan de Schönberglaan: $3 * 1,2 = 3,6$. Rechtens verkregen: 1,92. De parkeereis wordt: $3,6 - 1,92 = 1,68$ oftewel afgerond: 2 parkeerplaatsen.

De huidige situatie: 5 haakse parkeerplaatsen aan de Schönberglaan. Dit worden 3 langsparkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Een vermindering met twee.

Voor de 3 patiowoningen aan de Schönberglaan resteert derhalve een tekort van $2 - 3 + 2 = 1$ parkeerplaats.

Derhalve dient 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Voor de 5 Woningen pakt dit als volgt uit:

De parkeereis voor de 5 woningen aan de Peter Schathof bedraagt: $5 * 1,3 = 6,5$. De 'Rechtens verkregen' zijn al toegerekend aan de parkeereis voor de 3 patiowoningen.

De parkeereis wordt derhalve: 6,5 oftewel afgerond: 7 parkeerplaatsen.

In het plan is voorzien dat er per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd aan de Peter Schathof. Bouwnummer 15 maakt onderdeel uit van Bouwfase 1 en is parkeertechnisch derhalve ook meegerekend bij deze eerdere bouwfase. Leidseweg 123 maakt ook geen onderdeel uit van voorliggend plan en kan derhalve ook niet in de berekening betrokken worden.

Voor de 5 woningen aan de Peter Schathof resteert derhalve een tekort van $7 - 5 = 2$ parkeerplaatsen.

Derhalve dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Conclusie 3:

- a) In totaal komt dit uit op een tekort voor deze ontwikkeling $8 + 1 + 2 =$ totaal 11 parkeerplaatsen.
- b) Derhalve dienen dan ook in totaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.
- c) Door de gemeente en politie is desgevraagd meermalen aangegeven dat niet met toezichtmaatregelen opgetreden gaat worden tegen foutparkeerders. Ondanks de aanleg van (extra) parkeerplaatsen gaat er derhalve sowieso parkeeroverlast ontstaan door de parkeerdruk ten gevolge van het grote aantal (kleinschalige) huishoudens. En dit terwijl de parkeergelegenheid thans reeds onvoldoende toereikend is, zoals ook goed te constateren valt ter zake de huidige (problematische) parkeersituatie aan de Peter Schathof.

4. Groen: Kap van een beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom

In paragraaf 2.2.5 Groen, ecologie en bomenbeleid staat vermeld dat: "Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Binnen het plangebied worden 2 bomen gekapt en 10 nieuwe aangeplant, zie paragraaf 3.2.2.1 van deze toelichting."

en in paragraaf 3.2.2.1 Bomen dat "Aan de Schönberglaan wordt ook één boom gekapt".

en in de Ontwerp-omgevingsvergunning ter zake de boom aan de Schönberglaan dat: "De boom is ter plaatse beoordeeld op genoemde APV criteria door de afdeling Cultuurtechniek van Stadswerken. Uit de rapportage van 2 november 2016 blijkt dat de boom ecologische en ruimtelijke waarde heeft.

- In het algemeen kan worden gezegd dat elke boom vanuit zijn intrinsieke waarde een natuur- en milieuwaarde heeft - vooral voor vogels en insecten - en de zuivering van lucht en kan bijdragen aan de leefbaarheid in de stad. Echter, uit de toelichting bij de APV blijkt dat het niet de bedoeling is geweest om alle bomen om deze redenen te beschermen en te behouden, maar uitsluitend de waardevolle bomen. Er dient gekeken te worden naar de functie van bomen in relatie tot het omliggende ruimtegebruik en de vermelding in eventueel groenbeleid.

- De boom heeft ecologische waarde, omdat deze schuil en broedgelegenheid biedt aan fauna. Bij verwijdering van de boom zal de ecologische waarde/functie niet verminderen.

- De boom heeft ruimtelijke waarde, omdat deze een leeftijd heeft van 56 jaar en volgens het Utrechtse Bomenbeleid hierdoor beeldbepalend is.

Omdat bij verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie niet verminderd. Hebben wij besloten om het belang van de aanvrager te laten prevaleren boven de geconstateerde waarde en hebben wij de velvergunning op grond van artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht verleend."

Het gaat dus om een beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom. Dat is ook goed te zien op de foto's, zie onderstaande foto Beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom Schönberglaan.



Conclusie 4:

We constateren dan ook dat hier geen goede afweging is gemaakt. Immers, bij verwijdering van de boom vermindert de ecologische waarde/functie aanzienlijk, zeker met het oog op de door de gemeente benoemde groene verbinding tussen de parken aan de Ravellaan en het park Oog in Al.

5. Strijdig met de "redelijke eisen van welstand"

Nader uit te werken door het 'omkeren' van de eisen naar stellingen

Conclusie 5:

Forse impact op omgeving, zoals benoemd in

6. Overbouw Balkons en Terrassen

Bij de aanvraag van het appartementencomplex worden bij de Bestemmingsregels naast de maximale bouwhoogte twee nieuwe onderdelen geïntroduceerd, te weten:

- Overbouw van maximaal 1,75 meter mogelijk voor balkons
- Dakterrassen; met een trap en windschermen.

Beide onderdelen vergroten de omvang van het gebouw. De dakterrassen verhogen het gebouw met een verdieping en de overbouw met balkons verbreden het gebouw met een halve verdieping.

Het initiële plan ging uit van grondgebonden woningen met 2-3 woonlagen, vervolgens is er een plan gemaakt van 4 woonlagen en nu gaat dat zelfs naar 5 woonlagen.

Conclusie 6:

De hoogte van vier verdiepingen past niet binnen het Toetskader, zijnde de Visie Welgelegen, laat staan de uitbreiding met een vijfde verdieping in de vorm van dakterrassen.

7. Risico-Analyse: schadeplicht vastgesteld

In Bijlage 17; *Risicoanalyse Planschade*, behorende bij de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, is weergegeven dat naast een positief aangegeven element van minder hinder, sprake is van planschade in de vorm van de volgende nadelige effecten:

- Verminderd uitzicht
- Meer schaduwwerking
- Verminderde privacy
- Verhinder ter plaatse van nieuwe aansluiting Peter Schathof op Bartóklaan.

Conclusie 7:

- a) Er wordt aangegeven dat gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologisch mutatie na weging kunnen worden gesaldeerd. Hier kan niet anders geconcludeerd worden dan dat het hier een voorbarige en subjectieve conclusie betreft. Zo wordt er verder ook nog geen begin van een kwalitatieve onderbouwing gegeven ter zake deze afweging.
- b) Overigens lijkt SOAZ het met de Actiegroep eens te zijn. Als conclusie wordt namelijk aangegeven: *"Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten."*

8. WOB-verzoek: onvolledig en daardoor inspraakrechten van burgers beperkend

Met het oog op de voorziene inspraakprocedure(s) is door een lid van de Actiegroep Bartóklaan - Welgelegen ten behoeve van de werkzaamheden van deze Actiegroep, met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur een zogeheten WOB-verzoek gedaan, zie bijlage A: WOB-verzoek d.d. 27-02-2017 met Zaaknummer 4358817, om achtergrond-informatie over het geheel aan ontwikkelingen aangaande het plangebied te verkrijgen, om aan deze inspraakprocedure(s) goed geïnformeerd deel te kunnen nemen.

Het duurt even voor de Gemeente duidelijk aangeeft te weten waar het WOB-verzoek om gaat, zie bijlage B Verduidelijking WOB-verzoek d.d. 29-03-2017 tm 01-05-2017. Een en ander verloopt niet echt vlotjes en er worden excuses gemaakt, zie bijlage C: Excuses van WOB-team d.d. 1 mei 2017 en twee weken later nogmaals, zie bijlage D: Nogmaals excuses van WOB-team d.d. 16 mei 2017.

Gedateerd 29 mei wordt een schrijven ontvangen van de heer Middelkoop, directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie inhoudende een WOB-besluit, gevolgd door een e-mail op 6 juni 2017, maar dan met de bijlagen, zie bijlage E: Brief van L. Middelkoop, directeur ... etc.

Gezien de teleurstellende inhoud daarvan, werd per direct, op 8 juni 2017, gereageerd met het verzoek om nadere informatie & bijlagen, zie bijlage F: In reactie op de brief van de heer Middelkoop d.d. 29-05-2017 etc.

Ondanks herhaald mondeling/telefonisch informeren/rappelleren werd taal noch teken vernomen en ook op de laatstelijk verzonden rappels bleef iedere reactie uit en is tot op heden elke reactie, in welke vorm dan ook, van de zijde van de Gemeente Utrecht uitgebleven.

Conclusie 8:

Wij kunnen dan ook niet anders concluderen dan dat door deze houding van de Gemeente Utrecht wij zowel in onze inspraak mogelijkheden zijn beperkt, als ook in onze eventuele beroep- & bezwaar-belangen worden geschaad.



Gemeente Utrecht

Een verzoek om informatie op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

Zaaknummer 4358817

Datum:27-03-2017

Tijd:14:23:55

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Geslacht	Man
Voorletter(s)	[REDACTED]
Tussenvoegsel(s)	
Achternaam	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]
Huisnummer	[REDACTED]
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	[REDACTED]
Woonplaats	Utrecht

Aanvullende gegevens

Telefoonnummer	[REDACTED]
E-mailadres	[REDACTED]

Het verzoek

Van welke bestuurlijke aangelegenheid wilt u documenten ontvangen? Beschrijf hieronder in het kort uw verzoek. Is deze ruimte niet groot genoeg om uw verzoek toe te lichten? Voeg dan nog een document toe waarin u het verzoek nader beschrijft. Stuur dit dan mee. Dit kunt u doen in het scherm 'Bijlagen toevoegen'.

Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/ documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op: 1. de Wijk Welgelegen als geheel, en meer specifiek ter zake 2. dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòkiaan en Schönberglaan. Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en

	externe correspondentie, vergunningen, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande. Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld: ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mails of anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig.
Ik ga akkoord dat de documenten per e-mail verzonden worden.	ja
Heeft u eerder over dit onderwerp contact gehad met een ambtenaar van de gemeente Utrecht?	Nee
Geeft u toestemming om uw persoonsgegevens openbaar te maken?	Nee

Bijlage(n) toevoegen

Bijlage(n) toevoegen

Wilt u bijlage(n) meesturen met uw verzoek?	Nee, ik wil geen bijlage(n) meesturen
---	---------------------------------------



Behandeld door	Wob team	Datum	29 maart 2017
Doorkiesnummer	14030	Ons kenmerk	4358817/1
E-mail	Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl	Onderwerp	Uw Wob-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlage(n)	geen		
Uw kenmerk		Verzonden	29 maart 2017
Uw e-formulier	27 maart 2017		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Wob van			

Geachte 

Uw wob-verzoek

Via het daartoe bestemde formulier hebt u op 27 maart 2017 met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna Wob) verzocht om openbaarmaking van alle informatie vanaf 1 januari 1999 tot en met heden met betrekking tot de Wijk Welgelegen en in het bijzonder het deel dat omsloten wordt door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartoklaan en Schönberglaan.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 3 lid 1 en lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) is nagegaan of uw verzoek betrekking heeft op een bestuurlijke aangelegenheid en daarin voldoende duidelijk omschreven is van welke documenten/gegevens openbaarmaking wordt gevraagd.

Uw verzoek is te algemeen geformuleerd, heeft tevens betrekking op informatie die niet onder de Wob valt omdat deze informatie reeds openbaar is, is omvangrijk geformuleerd en daardoor onvoldoende bepaalbaar. Wij kunnen niet vaststellen wat voor informatie u precies zoekt.

Aanvullende gegevens

Op grond van artikel 3 lid 4 Wob geven wij u de gelegenheid om uw verzoek nader te specificeren met inachtneming van het volgende:

- over welke bestuurlijke aangelegenheid wilt u informatie over ontvangen.

Toelichting

Het kan bijvoorbeeld gaan over meldingen van losliggende stoeptegels, het parkeren in uw wijk, luchtkwaliteit, het verlenen of intrekken van een bijstandsuitkering, het onderhoud van groen, een grondverkoop, de opdracht van de gemeente om het riool in de straat te vervangen of het sluiten van een woning wegens bouwvalligheid. In uw verzoek noemt u als voorbeeld "vergunningen".

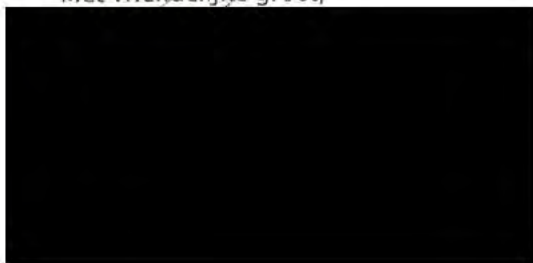
Vergunningen zijn openbaar en opvraagbaar via het archief vergunningen (zie voor nadere informatie onze website). Dergelijke documenten, inclusief eventuele correspondentie met de aanvrager of de rapportage bij de aanvraag, kunt u niet met een beroep op de Wob opvragen. Daarvoor kunt u een verzoek tot verstrekking richten tot het archief vergunningen.



Opschorting Wob-verzoek

Op grond van artikel 6 lid 3 Wob schorten wij de behandeltermijn van uw verzoek op totdat wij de door ons gevraagde specificatie binnen 2 weken na verzending van deze brief van u hebben ontvangen. Na ontvangst van de specificatie wordt de behandeltermijn hervat en zal uw verzoek conform de wettelijke termijn worden afgehandeld.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 3 april 2017 16:07
Aan: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'
Onderwerp: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van het Wob team d.d. 27 maart 2017 inzake het Wob-verzoek Wijk Welgelegen met kenmerk_4358817_1.pdf

Geachte [REDACTED]

Ik heb uw schrijven, gedateerd 27 maart 2017, zie bijlage, in goede orde ontvangen.

De gevraagde nadere specificatie treft u hieronder aan:

“Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op:

- 1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen*
- 2. (de (voor)trajecten inzake) de (ontwikkel)plannen voor dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.*

Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande.

Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mailsof anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig.”

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: Wob team IB JZ [_SO_MB_WobteamIBJZ@utrecht.nl]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 09:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

Dank voor uw precisering. Op basis hiervan wordt de behandeling van uw Wob-verzoek voortgezet. Wij sturen het verzoek door aan de afdeling die bezig is met ruimtelijke plannen, zoals ontwikkelvisies. Daar wordt onderzoek gedaan naar de door u gevraagde informatie zodat daarop een Wob-besluit kan worden genomen.

Vertrouwende u hierbij te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator Control en Advies, Centrale Wob-
coördinator college van burgemeester en wethouders, Vergunningencoördinator Stationsgebied

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon [REDACTED] **Fax** 030-2861022

E-mail [REDACTED]

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag tot en met donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 3 april 2017 16:08
Aan: Wob team IB JZ
Onderwerp: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

Ik heb uw schrijven, gedateerd 27 maart 2017, zie bijlage, in goede orde ontvangen.

De gevraagde nadere specificatie treft u hieronder aan:

"Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op:

1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen

2. (de (voor)trajecten inzake)de (ontwikkel)plannen voor dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.

Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande.

Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld:ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mailsof anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig."

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,



Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8012 / Virusdatabase: 4769/14243 - datum van uitgifte: 04/05/17



Behandeld door [Redacted]
Doorkiesnummer [Redacted]
E-mail Wob@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 25 april 2017
Ons kenmerk 4358817/2
Onderwerp Uw Wob-verzoek Wijk Welgelegen
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [Redacted]

U heeft op 3 april per mail gereageerd op onze schorsingbrief d.d. 29 maart 2017 (kenmerk 4358817/1), waarin u is gevraagd om de bestuurlijke aangelegenheid duidelijker te omschrijven.

U heeft aangegeven dat u alle informatie/documenten wilt vanaf de datum 1999 tot en met heden die betrekkingen hebben op;

- 1) De totstandkoming van de Visie Welgelegen.
- 2) De voortrajecten van de ontwikkelplannen voor een deel van Wijk Welgelegen omsloten door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartòkiaan en Schönberglaan.

Punt 1 is niet voldoende helder. Derhalve willen wij u nogmaals in de gelegenheid stellen om dit onderdeel van uw verzoek te verduidelijken.

Wij hebben de volgende vragen:

1. Wilt u verslagen van de gevoerde gesprekken met de projectontwikkelaar?
2. Wilt u de verslagen van de gevoerde gesprekken met de omwonende (BBW)?
3. Wilt u overeenkomsten?

Daarnaast is het traject om de Visie Welgelegen te ontwikkelen pas in 2005 gestart.

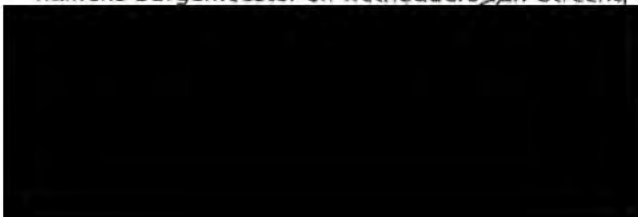
4. Wilt u dat de documenten worden verzameld vanaf 2005 tot ontvangst verzoek of wilt u een kortere periode?

Opschorting Wob-verzoek

Op grond van artikel 6 lid 3 Wob schorten wij de behandeltermijn van uw verzoek op totdat wij de door ons gevraagde specificatie binnen 2 weken na verzending van deze brief van u hebben ontvangen.

Na ontvangst van de specificatie wordt de behandeltermijn hervat en zal uw verzoek conform de wettelijke termijn worden afgehandeld.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Utrecht,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Web@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&F d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van [REDACTED] directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie vd Gem. Utrecht d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen.pdf

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op *1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande,* daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Server (version=TLS1_2, cipher=TLS_ECDHE_RSA_WITH_AES_128_CBC_SHA256_P256) id 15.1.1047.9 via Frontend Transport; Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000
Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com ([fe80::1cc4:1fb1:9419:7612]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com ([fe80::1cc4:1fb1:9419:7612%14]) with mapi id 15.01.1061.021; Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000

Wijk Welgelegen
Thread-Topic: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
X-ASG-Orig-Subj: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
Thread-Index: AdLCWoN4TdWYwpuoR+WooJ61bdEVfQ==
Date: Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000
Message-ID: <AM4PR0201MB1539B358008AAECED52E0AF390140@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>
Accept-Language: nl-NL, en-US
Content-Language: nl-NL
X-MS-Has-Attach: yes
X-MS-TNEF-Correlator: authentication-results: utrecht.nl; dkim=none (message not signed) header.d=none; utrecht.nl; dmarc=none action=none header.from=live.com; x-incomingtopheadermarker: OriginalChecksum:3526D8A7BF0372FE0AF0811B243496F519443F3E9D205F1DE17B133ABF19224D;UpperCasedChecksum:108A289D382A6E673B9621A302EC36D75862B59FEAD8F5D2008D68B0E362366B;SizeAsReceived:8055;Count:40 x-tmn: [yuvsjMfDVsc8Ibj+dXho0wBFBCIzKFDyrJLzeHCgqAU=] x-microsoft-exchange-diagnostics: 1;DB5EUR03HT038;5:BX6vNqgkVwHa42EzgtvBDitI46lgZA/PIpmKi6ZHsu6stlfvY/JmZGinLDWQyo5LgsXPIXfgvDvzol+bCt4iZFubpbpDA9KSuRnsm7MDmh3DwxfBDpA6kWcMuWV5HM9WDQ1ea5g4si5ExTOlu/5V/ziGlSd+gsVbFf7j80WgCVo=;24:m kKG2IhISHuNnwzE1OS2pNJDMTIDuw00PiF8LvmRzWYGPbA6aXJpBN7cGZTksBcXUnJpk20u0t6HV8gd5PIL6EPsAk8KXDnujOfwUUQR+Sk=;7:+wqfQ3rX34QNvrZ5WibiSKKZ6KR+GF+WDw7Z4UHMzN2xp5L+Vw01yzv/aQZpigTxc+DXiaChN5azhYC o2Nb9uWLAeWgXjH2WL1RGF4639mKv++rQ5e93JUNeDQWAcn//hjkqzL6A/GNoWiXHPFTDMjec7G8c+2mUUHv8TJ9WVW eYvXRfana+35++ZcxyGVUu5mWlWVbZZpzZL2fyhOUy/LGLSTw+cE+LkwqgFjeyg6FyEfUxDgOJJ3nf1dJtb3y77Ea4qSJs7E pnGLyKchwExDjw1LYQjLLOGU0Fx7aCjw+9WEEyarv6VBvzBMWsaYH x-incomingheadercount: 40 x-eopattributedmessage: 0 x-forefront-antispam-report: EFV:NLI;SFV:NSPM;SFS:(7070007)(98901004);DIR:OUT;SFP:1901;SCL:1;SRVR:DB5EUR03HT038;H:AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com;FPR:;SPF:None;LANG:nl; x-ms-office365-filtering-correlation-id: a8bb9451-9604-4c65-5806-08d49071ab36 x-microsoft-antispam: UriScan:;BCL:0;PCL:0;RULEID:(22001)(201702061074)(5061506573)(5061507331)(1603103135)(2017031320274)(201702181274)(2017031322274)(1601125374)(1603101448)(1701031045);SRVR:DB5EUR03HT038; x-ms-exchange-slblob-mailprops: 7MJMDUNTctyKM2z3XXTLGggZ6If062j1X2RPD49jUIVz20kO2737HxUTCkoB381t3HP4o5KhBkC8dt3fZ6bw9y5eE8N+frkC9 Hx3PZerNRC1thFUD6WYIdFHB3Ue/9w4bZGDki1KB6tO7L05GzwYEmNvuMM5CuO9N6iCG9rKa/wd1Rt5I/TShBWshQDMYF HaNfE2Zvft2hQIw7TDLNqpisThL4u7A90nB+yKOUkx/EL3K26ymx4gFFOC5rVWGGnyXjG+mErMIOoSaugxZeCLBZkdX8k3 TshHfyNE6Z9gibEPkozD98dD3CtxHB3NSqcQwMUQ8aPPbgS3VK6YkPlcykyepJ12tOfvBck0n09iU6qLcIjj7LW2UJf7Wt1+w zJiNC16J3Tm4O5FLEksOK17eDCKc8y1fLLgdsWpi8Rleb1HOfm7R5wyG2VKp0iQgGmmR8mLJxe7QefE/Fhhg5z0MC4iPWtI4 9BtF4kKPvXt4ft/m2zVGKbeXmZ3IKqLemB6s2IZFERrg3o53r2KfF09LjjopgBhCO+wo+b15EwBYA+gPCJv2omNFDnDtBdlb gc3OOzQAFw82qppefPdEx58RbAUPweC2uBiHY4ghXQ7iqZPyoCNoH6I5e7U8O7DZX2NzHW6F4yeiH6EmALcZ3QM+9CqJVK Q0vePNN2+7eivVvC5pBrkZDIId6i4hA0ndwhBMzs+KjdWqTdkvioj50KLaVaGoz0GEf+RMtCCXgZBI13QqIwJyeyg== x-exchange-antispam-report-cfa-test: BCL:0;PCL:0;RULEID:(444000031);SRVR:DB5EUR03HT038;BCL:0;PCL:0;RULEID:;SRVR:DB5EUR03HT038; x-forefront-prvs: 02945962BD spamdiagnosticoutput: 1:99 spamdiagnosticmetadata: NSPM Content-Type: multipart/mixed; boundary="_004_AM4PR0201MB1539B358008AAECED52E0AF390140AM4PR0201MB1539_" MIME-Version: 1.0 X-MS-Exchange-CrossTenant-originalarrivalttime: 01 May 2017 09:08:44.1752

(UTC)

X-MS-Exchange-CrossTenant-fromentityheader: Internet

X-MS-Exchange-CrossTenant-id: 84df9e7f-e9f6-40af-b435-aaaaaaaaaaaa

X-MS-Exchange-Transport-CrossTenantHeadersStamped: DB5EUR03HT038

X-Barracuda-Connect: mail-oln040092071052.outbound.protection.outlook.com[40.92.71.52]

X-Barracuda-Start-Time: 1493629725

X-Barracuda-Encrypted: ECDHE-RSA-AES256-SHA384

X-Barracuda-URL: https://172.24.104.21:443/cgi-mod/mark.cgi

X-Barracuda-Scan-Msg-Size: 6827

X-Barracuda-BRTS-Status: 1

X-Virus-Scanned: by bsmtpd at utrecht.nl

X-Barracuda-Spam-Score: 0.00

X-Barracuda-Spam-Status: No, SCORE=0.00 using per-user scores of TAG_LEVEL=3.0 QUARANTINE_LEVEL=4.0

KILL_LEVEL=5.0 tests=HTML_MESSAGE

X-Barracuda-Spam-Report: Code version 3.2, rules version 3.2.3.38492

Rule breakdown below

pts	rule name	description
-----	-----------	-------------

0.00	HTML_MESSAGE	BODY: HTML included in message
------	--------------	--------------------------------

Return-Path:



Brief van de

Directeur SO&E d...

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: 'Wet openbaarheid van.bestuur@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van [REDACTED] - directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie vd Gem.
Utrecht d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen.pdf

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op *1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten, waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande*, daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 12:38
Aan: [REDACTED] Wob team IB JZ
Onderwerp: RE: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

Uw e-mails hebben wij ontvangen en zullen wij doorsturen aan de behandelend ambtenaar. Excuus voor het ongemak. Het e-mailadres wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl is recent aangepast en gewijzigd in het veel kortere wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator Control en Advies, Centrale Wob-
coördinator college van burgemeester en wethouders, Vergunningencoördinator Stationsgebied

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1

Telefoon [REDACTED] **fax** 030-2861022

E-mail [REDACTED]

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag tot en met donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: Wob team IB JZ
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezzoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op *1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande,* daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,



Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8013 / Virusdatabase: 4776/14405 - datum van uitgifte: 04/29/17

[REDACTED]

Van: Wob team IB JZ [wob@utrecht.nl]
Verzonden: dinsdag 16 mei 2017 13:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

Allereerst mijn excuses voor deze late reactie. Ik kan u mededelen dat wij uw reactie ter verduidelijking van het Wob-verzoek in goede orde hebben ontvangen en we nu bezig zijn de documenten te verzamelen.

Daarnaast wil ik u ook bedanken voor de melding dat het nieuwe Wob-adres nog niet naar behoren functioneerde.

Dit hebben wij opgepakt en u kun nu naar behoren communiceren via dit nieuwe mailadres is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch adviseur, wob-coördinator

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Stadsplateau 1, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres 16e etage

Telefoon [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag, woensdag, donderdag, vrijdagochtend

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: Wob team IB JZ
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op 1. *de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande*, daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,



Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8013 / Virusdatabase: 4776/14471 - datum van uitgifte: 05/14/17

Behandeld door	[REDACTED]	Datum	29 mei 2017
Doorkiesnummer	[REDACTED]	Ons kenmerk	4358817/3
E-mail	Wob@utrecht.nl	Onderwerp	Wob besluit Wijk Welgelegen
Bijlage(n)	8		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van	27 maart 2017		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

Wob verzoek

Via een e-formulier Wob verzocht u op 27 maart 2017 met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) om verstrekking van informatie en documenten die betrekking heeft/hebben op de wijk Welgelegen als geheel, en meer specifiek dat deel van de wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartoklaan en Schönberglaan.

Verduidelijking Wob-verzoek

U heeft op 3 april 2017 per mail gereageerd op onze eerste verzoek tot precisering d.d. 29 maart 2017 (kenmerk 4358817/1) waarin u is gevraagd om de bestuurlijke aangelegenheid duidelijker te omschrijven. U heeft aangegeven dat het u gaat om de totstandkoming van de Visie Welgelegen en de voortrajecten van de ontwikkelplannen voor een deel van Wijk Welgelegen.

U heeft op 1 mei 2017 gereageerd op ons tweede verzoek tot precisering d.d. 25 april 2017 (kenmerk 4358817/2), waarin u is gevraagd om aan te geven welke documenten, aangaande de totstandkoming van de Visie Welgelegen, u wilt. U heeft aangegeven dat het u gaat om de verslagen van de gevoerde gesprekken met de projectontwikkelaar en omwonenden (BBW) en overeenkomsten.

Ontvangst en verdaging

Bij ontvangst van uw Wob-verzoek (kenmerk 4358817/1) verdaagden wij – met toepassing van artikel 6 lid 2 Wob – de beslistermijn met 4 weken, aangezien het verzamelen van de gevraagde informatie meer tijd kan kosten dan voorzien.

Daarnaast is deze termijn extra verlengd in afwachting van uw reactie op de twee verzoeken tot verduidelijking van uw verzoek, conform het bepaalde in artikel 6 lid 3 Wob.

Resultaten en openbaarmaking

Ten aanzien van uw Wob-verzoek hebben wij de volgende documenten geïnventariseerd:

1. 01.07.08 Utrecht bewonersavond;
2. Brief, Visie Welgelegen;
3. WSO voorblad 2009
4. Voorblad staf Wso 2010 welgelegen
5. Notitie voor staf WSO;
6. Schönberglaan grondregeling getekende stukken;
7. Schönberglaan allonge getekende overeenkomst en mandaatbesluit;

8. Schönberglaan tweede allonge getekende stukken.

Openbaarmaking van documenten

De betreffende documenten 1 en 3 t/m 8 worden op grond van de Wob gedeeltelijk openbaar gemaakt en document 2 wordt volledig openbaar gemaakt

I. Financiële belang en onevenredige benadeling (art. 10 lid 2 sub b en g Wob)

Om de onderhandelingspositie van de gemeente met de betrokken commerciële partijen te beschermen worden alle genoemde financiële informatie in de documenten 1 en 3 t/m 8 niet openbaar gegeven. Daarom weegt het belang van openbaarmaking voor deze informatie minder zwaar dan het financieel belang voor bovengenoemde partijen.

II. Eerbiediging persoonlijke levenssfeer (art. 10 lid 2 sub e Wob)

Om herleidbaarheid naar natuurlijke personen en ambtenaren te voorkomen is in de documenten 1 en 3 t/m 8 voor zover van toepassing, de namen en rechtstreekse telefoonnummers en handtekeningen van de betrokken ambtenaren en derden geanonimiseerd. Zo wordt voorkomen dat personen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad, namelijk door het gebruik van deze informatie op het internet, in artikelen of door de namen te gebruiken om contact te zoeken in de privésfeer. Namen van leidinggevend, die door hun functie grote bekendheid genieten, en de algemene contactgegevens zijn leesbaar gelaten.

B. Intern Beraad artikel 11 lid 1 en 2 Wob

Er zijn interne documenten (1 t/m 8) aangetroffen. Deze kunnen bevatten persoonlijke beleidsopvattingen bevatten of zijn alleen bestemd voor medewerkers om de werkwijze van een procedure te beschrijven. Op grond van artikel 11 lid 2 Wob kunnen persoonlijke beleidsopvattingen, bestemd voor intern beraad, worden onthouden van openbaarmaking, omdat de gedachtevorming bij overheden moet worden beschermd. Ook documenten afkomstig van derden kunnen worden aangemerkt als documenten voor intern beraad als ze ook met dat oogmerk zijn opgesteld. Maar de gemeente kan overwegen om de documenten in niet tot personen herleidbare vorm en zonder de persoonlijke beleidsopvattingen te verstrekken, indien deze zijn los te koppelen van feitelijke informatie en andere objectieve gegevens. De documenten bevatten met name feitelijke gegevens welke leesbaar zijn gelaten.

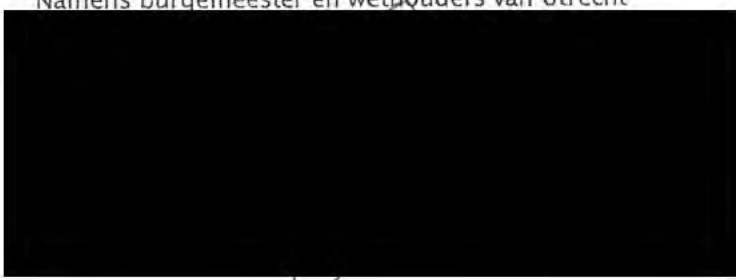
Verstrekkingsvorm

De betreffende documenten worden in digitale vorm (PDF) via pleio.nl aan u verstrekt.

Contactpersoon

Hebt u naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van dit Wob verzoek vragen dan kunt u telefonisch contact opnemen met ons klantencontactcentrum, telefoonnummer 14030.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht



Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

[REDACTED]

Van: [REDACTED] noreply@pleio.nl
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen door [REDACTED] heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van roberlila.van.der.linde@utrecht.nl:

Geachte [REDACTED],

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Vriendelijke groet,

Pleio Bestandendelen

Van: noreply@pleio.nl
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Het bestand hieronder is gedownload van Pleio Bestandendelen door r.zomer@live.com.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Vriendelijke groet,

Pleio Bestandendelen

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21
Aan: wob@utrecht.nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Mevrouw, mijnheer,

In reactie op mijn Wob-verzoek van 27 maart jl. lees ik in het Wob-besluit van 29 mei jl. (overigens eerst per 6 juni ontvangen) welke documenten ik op het oog gehad zou hebben.

Ik constateer echter dat hetgeen vermeld wordt slechts een voorbeeld is van hetgeen door mij werd bedoeld en is dit als zodanig door mij ook aangegeven in het nadere mailverkeer. In mijn mails van 3 april en 1 mei ben ik ingegaan op de vragen ter nader precisering van mijn Wob-verzoek. Daaruit blijkt eenduidig een bredere strekking dan zoals aangegeven in het Wob-besluit.

Ik vraag mij af of dit de reden is voor het feit dat er slechts 8 documenten worden beschreven in het Wob-besluit en als bijlagen zijn bijgevoegd.

Het is immers niet voorstelbaar dat er gedurende een periode vanaf 2007 en mogelijk reeds eerder, tot op heden slechts een achttal documenten zouden zijn te overleggen die passen binnen mijn Wob-verzoek.

In afwachting van uw nader bericht,

Met vriendelijke groet,

Van: noreply@pleio.nl [mailto:noreply@pleio.nl]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen door [REDACTED] heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED]

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Vriendelijke groet,

Pleio Bestandendelen

[REDACTED]

Van: postmaster@outlook.com
Aan: wob@utrecht.nl.
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21
Onderwerp: Onbestelbaar: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

wob@utrecht.nl.

De indeling van het e-mailadres is onjuist. Een geldig adres heeft de volgende indeling:
iemand@example.com. Controleer het e-mailadres van de geadresseerde en probeer het bericht opnieuw te verzenden.

Diagnostische gegevens voor beheerders:

Bronserver: AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com

wob@utrecht.nl.

Remote Server returned '550 5.1.3 STOREDRV.Submit; invalid recipient address'

Oorspronkelijke berichtkoppen:

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba%14]) with mapi id 15.01.1143.019; Thu, 8 Jun 2017
18:20:54 +0000

Content-Type: application/ms-tnef; name="winmail.dat"

Content-Transfer-Encoding: binary

[REDACTED]

Thread-Topic: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Thread-Index: AQHS3sq+sd5yEm8Z2U+o2jyZDtYTqIbQXpg

Date: Thu, 8 Jun 2017 18:20:54 +0000

Message-ID: <AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>

References: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>

In-Reply-To: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>

Accept-Language: nl-NL, en-US

Content-Language: nl-NL

X-MS-Has-Attach:

X-MS-TNEF-Correlator:

<AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>

MIME-Version: 1.0

X-TMN: [tZ]/ElqGhJb17g0E7XRzPOpGF0p+dC2t]

X-MS-PublicTrafficType: Email

X-Microsoft-Exchange-Diagnostics:

1;AM4PR0201MB1539;35:F513O144Jb2yW/G7+gEoQU9yKpAw7r7rcab/L/8amhu3IgJDJUmfc9eR+9Paw8ldLsLV5ET3
umkboCzbul5azAXVVAhUV1AnrndTT8XiswsBS9r3TarVkfJqqATh0AyA



RE: Pleio

standendelen: Wok

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: dondag 8 juni 2017 20:36
Aan: 'wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Nog even een keer omdat ik onderstaande melding ontving:

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

wob@utrecht.nl.

De indeling van het e-mailadres is onjuist. Een geldig adres heeft de volgende indeling: iemand@example.com. Controleer het e-mailadres van de geadresseerde en probeer het bericht opnieuw te verzenden.

Diagnostische gegevens voor beheerders:

Bronserver: AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com

wob@utrecht.nl.

Remote Server returned '550 5.1.3 STOREDRV.Submit; invalid recipient address'

Oorspronkelijke berichtkoppen:

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba%14]) with mapi id 15.01.1143.019; Thu, 8 Jun 2017
18:20:54 +0000
Content-Type: application/ms-tnef; name="winmail.dat"
Content-Transfer-Encoding: binary

[REDACTED]
Subject: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen
Thread-Topic: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen
Thread-Index: AQHS3sq+sd5yEm8Z2U+o2jyZDtYtqIbQXpg
Date: Thu, 8 Jun 2017 18:20:54 +0000
Message-ID: <AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>
References: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>
In-Reply-To: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>
Accept-Language: nl-NL, en-US
Content-Language: nl-NL
X-MS-Has-Attach:
X-MS-TNEF-Correlator:
<AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>
MIME-Version: 1.0
X-TMN: [tZJ/ElqGhJb17g0E7XRzPOpGF0p+dC2t]
X-MS-PublicTrafficType: Email
X-Microsoft-Exchange-Diagnostics:

1;AM4PR0201MB1539;35:F5130144Jb2yW/G7+gEoQU9yKpAw7r7rcab/L/8amhu3IgJDJUmfc9eR+9Paw8ldLsLV5ET3umk
boCzbul5azAXVVAhUV1AnrndTT8XiswsBS9r3TarVkfJqqATh0AyA

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21

Onderwerp: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Mevrouw, mijnheer,

In reactie op mijn Wob-verzoek van 27 maart jl. lees ik in het Wob-besluit van 29 mei jl. (overigens eerst per 6 juni ontvangen) welke documenten ik op het oog gehad zou hebben.

Ik constateer echter dat hetgeen vermeld wordt slechts een voorbeeld is van hetgeen door mij werd bedoeld en is dit als zodanig door mij ook aangegeven in het nadere mailverkeer. In mijn mails van 3 april en 1 mei ben ik ingegaan op de vragen ter nader precisering van mijn Wob-verzoek. Daaruit blijkt eenduidig een bredere strekking dan zoals aangegeven in het Wob-besluit.

Ik vraag mij af of dit de reden is voor het feit dat er slechts 8 documenten worden beschreven in het Wob-besluit en als bijlagen zijn bijgevoegd.

Het is immers niet voorstelbaar dat er gedurende een periode vanaf 2007 en mogelijk reeds eerder, tot op heden slechts een achttal documenten zouden zijn te overleggen die passen binnen mijn Wob-verzoek.

In afwachting van uw nader bericht,

Met vriendelijke groet,

Van: noreply@pleio.nl [mailto:noreply@pleio.nl]

Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen [REDACTED] U heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vriendelijke groet,

Pleio Bestanddelen

Openbare besluitenlijst Gemeenteraad van 18 december 2014

1. Voorstel inzake een benoeming van een voorzitter van de Rekenkamer

Besluit

1. [REDACTED] benoemen tot voorzitter van de Rekenkamer Utrecht per 1 januari 2015.

Argumenten

- 1.1 Per 1 juli 2014 is er een vacature voorzitter Rekenkamer Utrecht.
Er heeft een werving- en selectieprocedure plaatsgevonden om de vacature te vervullen.

2. Visie Welgelegen

Besluit

- 1 De visie Welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke en functionele transformatie van Welgelegen.

Argumenten

- 1.1 Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.
- 1.2 Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.
- 1.3 De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.
- 1.4 Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.

Kanttekeningen

- 1.1 De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.
- 1.2 Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften.



Gemeente Utrecht

- 2 In te stemmen met eventuele tijdelijke omzetting van de functie 'kantoor' naar de functie 'studentenhuisvesting en aanvullende functies' in het recent nog door de gemeente Utrecht gebruikte kantoor Ravellaan 1.

Argumenten

- 2.1 Het tijdelijke gebruik van Ravellaan 1 voor studentenhuisvesting en aanvullende functies is een aantrekkelijk alternatief, indien het huidige gebruik als kantoor niet wordt voortgezet.
- 2.2
- 2.3 De aanvullende functies kunnen een bijdrage leveren aan de doelstelling uit de visie Welgelegen om de ruimtelijke, functionele en sociale samenhang in het gebied te versterken.
- 2.4 De tijdelijkheid kan adequaat worden geregeld.

Kanttelingen

- 2.1 Er is beperkt maatschappelijk draagvlak voor studentenhuisvesting als dominante functie in Welgelegen.

3. Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

Besluit

- 1 naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan conform de opgenomen wijzigingen in hoofdstuk II A van het vaststellingsrapport te wijzigen;

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
- 2 de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk II B van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen;

Visie Welgelegen



Stedenbouwkundige Visie Welgelegen

Concept, oktober 2013



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep



Projectmanagement



Opdrachtgever



Grafische realisatie
REO / SteP / CAD-unit

Versiedatum
25 oktober 2013

Reproductiedatum
oktober 2013

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Deel I: visie Welgelegen	9
Visie Welgelegen: Positie in de stad	10
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte	12
Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen	15
Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk	16
Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie	18
Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw	20
Richtlijnen Visie Welgelegen: Levendigheid door functiemenging	22
Zoneringskaart	24
Deelgebieden	26

Inleiding

Welgelegen is een gebied in transformatie. Bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht verlaten het gebied en zodoende komt er ruimte beschikbaar voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om in 2007 te starten met het opstellen van een integrale visie voor de herontwikkeling van Welgelegen als

- toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied
- basis voor eventueel op te stellen bestemmingsplannen

In de periode 2007-2010 is een discussienota opgesteld en besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Het planproces is tijdelijk stilgelegd met als belangrijkste reden dat er geen zicht bestond op financiële haalbaarheid. De behoefte aan een toetsingskader is echter blijven bestaan en met de naderende verhuizing van de gemeente Utrecht in 2014-2015 is er ook een zekere urgentie.

Visie Welgelegen - sturen op essenties

De resulterende visie Welgelegen is om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties

- ruimtelijke en functionele ambities voor de langere termijn
- bestaande kwaliteiten van Welgelegen
- stedelijke doelen die richting geven aan de ontwikkelingen in Welgelegen
- ruimtelijke en functionele kaders voor ontwikkelingen binnen Welgelegen

De kaderstelling beperkt zich tot het noodzakelijke minimum en dat betekent onder andere ook dat in de visie Welgelegen een heleboel onderwerpen niet worden behandeld.

Onderstaand de belangrijkste redenen om in de situatie 2012 te kiezen voor het sturen op essenties.

1. De transformatie van Welgelegen is in de puur zakelijke benadering als vastgoedontwikkeling financieel niet haalbaar en dan ligt het niet in de rede om te gaan sturen op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld.
2. De gemeente Utrecht heeft geen uitvoeringsgeld voor de transformatie van Welgelegen en - met uitzondering van locatie Ravellaan 96 - geen grond- of vastgoedposities. In die positie ligt een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op 'acteren' niet in de rede en is het beter om uit te gaan van 'faciliteren'. De visie Welgelegen moet grond- en vastgoedeigenaren, bewoners, gebruikers en investeerders uitnodigen om met initiatieven te komen.

3. In het licht van stedelijke doelen en de marktsituatie is er geen noodzaak om uit te gaan van een integrale transformatie van Welgelegen. De kansen die er zijn kunnen ook afzonderlijk en gespreid in de tijd worden benut.
4. In de huidige marktsituatie ligt het niet in de rede om eenzijdig en gedetailleerd te bepalen welke functies in Welgelegen moeten komen. Het benoemen van een hoofdfunctie en het stellen van richtlijnen voor andere functies moet voldoende zijn om
 - het beoogde profiel van Welgelegen voldoende sterk in beeld te brengen en te houden
 - goed in te kunnen spelen op veranderende (markt)omstandighedenIn deze flexibele opzet is de visie Welgelegen naar verwachting lang houdbaar en dat is wenselijk. Het ligt in de rede dat de transformatie van Welgelegen een periode van 10 tot 15 jaar in beslag zal nemen.

Toepassing

Het sturen op essenties en de gewenste lange houdbaarheid van de visie Welgelegen betekenen onder andere dat de richtlijnen in deel II van de visie Welgelegen bewust in betrekkelijk algemene termen zijn gesteld. De richtlijnen zijn daardoor geen op zichzelf staande en keiharde regels die één op één kunnen worden toegepast en die het enige toetsingskader zijn. De richtlijnen moeten steeds worden gelezen en begrepen in samenhang met

- de doelen die met de visie Welgelegen worden nagestreefd
- het gegeven dat de gemeente Utrecht in het Utrechts PlanProces nadere procedurele regels heeft gesteld hoe met ruimtelijke plannen wordt omgegaan.

In het Utrechts PlanProces kan de gemeente Utrecht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen of een Bouwenvelop nadere eisen stellen aan ruimtelijke plannen.

Breed gedragen visie

De discussienota is in 2007 en 2008 besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Naar aanleiding hiervan is een bewonersgroep gevormd die bij de ontwikkeling van de visie Welgelegen als klankbordgroep in een aantal bijeenkomsten heeft meegedacht op het niveau 'raadplegen'.

De klankbordgroep heet nu Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het BBW heeft medio 2011 een eigen visie op Welgelegen aangeboden aan wethouder Bosch. Na de herstart van het planproces in 2012 zijn de contacten met het BBW voortgezet door een aantal gesprekken en een buurtbezoek. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied en met mogelijke investeerders.

Een en ander heeft geleid tot het inzicht dat er op doelniveau niet of nauwelijks verschil van inzicht bestaat. De visie om Welgelegen te transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven.

-  Bouwinitiatief
-  Vrijkomen onderwijslocatie
-  Vrijkomen overheidslocaties
-  Mogelijke ontwikkeling

Dynamiek Welgelegen



Deel I: visie Welgelegen

Visie Welgelegen: Positie in de stad

Ambitie

In het Dynamisch Stedelijk Masterplan van de gemeente Utrecht is Welgelegen opgenomen als kansrijk gebied om te transformeren naar een 'stedelijk, rustig' woonmilieu. Deze woonopgave is voor het maken van visie Welgelegen naast een analyse van de locatie en haar positie in de stad gelegd. De uitkomsten van die analyse, gecombineerd met de opgave uit de Structuurvisie, maken van Welgelegen in potentie een stedelijk woongebied, in de luwte van de stad.

Een stedelijk woongebied kenmerkt zich door menging van functies en woningtypen, maar ook door een hogere dichtheid en een kwalitatief goede openbare ruimte. Welgelegen biedt ruimte voor gezinnen, starters, ouderen en studenten.. De toegevoegde functies richten zich op deze doelgroepen.

Positie in de stad

Welgelegen ligt op een bijzondere plek: centraal, vlakbij het centrum en het Centraal station. Daarnaast maakt Welgelegen dele uit van de 'as van kennis en cultuur' (Utrecht: aantrekkelijk en bereikbaar, ambitiedocument 2012). Deze as richt zich op het verbinden van de stadspodia (stedelijke ontmoetingsplaatsen) in oost-westrichting: Maximapark, centrum Leidse Rijn, binnenstad en Uithof. Deze stadspodia zijn een belangrijke aanvulling op een stedelijk woonmilieu. Welgelegen maakt geen deel uit van de stadspodia. De oost-westverbinding is met name gericht op fiets en openbaar vervoer. De nieuw te maken oost-westfietsroute door Oog-in-al en de bestaande fietsverbinding langs de Leidsche Rijn geven deze ambities mede vorm. Samen met de hoofdfietsroute in noord-zuidrichting langs het Merwedekanaal ontsluiten ze Welgelegen voor langzaam verkeer, een vereiste om een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te maken.

Directe omgeving: omringd door routes

Hoewel Welgelegen op een centrale plek ligt, scheren de hoofdroutes veelal langs het gebied. De fly-in en de Weg der Verenigde Naties zijn doorgaande autoroutes langs de zuidkant van Welgelegen. De Pijperlaan (onderdeel van de binnenring) is dat aan de westkant van het gebied. Daarmee is Welgelegen goed ontsloten voor autoverkeer. Dat biedt de mogelijkheid om het doorgaand autoverkeer binnen het gebied te verwijderen, zodat meer ruimte voor verblijf ontstaat.

Om sluipverkeer in de toekomst te voorkomen wil de gemeente een auto-knip op de Mozartbrug maken. Dit zorgt ervoor dat er geen sluipverkeer meer kan rijden tussen Lessinglaan en Weg der Verenigde Naties. Tevens zal de kruising Leidseweg (hoofdfietsroute)-Mozartbrug-Bartoklaan verkeersveiliger worden.

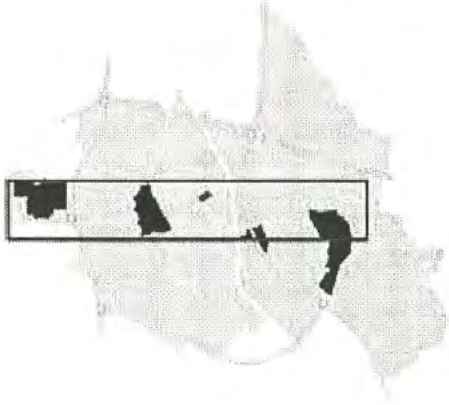
De Leidsche Rijn vormt de noordgrens, het Merwedekanaal de oostgrens. Zij bieden het gebied een randkwaliteit, die in het geval van de Leidsche Rijn al is uitgenut door hoogwaardige lintbebouwing. Het Merwedekanaal biedt kansen om Welgelegen beter te laten profiteren van het water, zeker nu er een hoofdfietsroute langs wordt gelegd. De zone langs het Merwedekanaal heeft ruimte voor bebouwing waarin woningen en voorzieningen kunnen zorgen voor een levendigheid langs het kanaal.

Rondom de plek waar beide waterlopen samenkomen, grenzend aan de noordpunt van Welgelegen, liggen bijzondere functies. Het Muntsluiscomplex, ook wel waterplein, geeft de ligging aan het Merwedekanaal extra aantrekkingskracht. De noordpunt van Welgelegen zou hier in de toekomst een rol kunnen spelen.

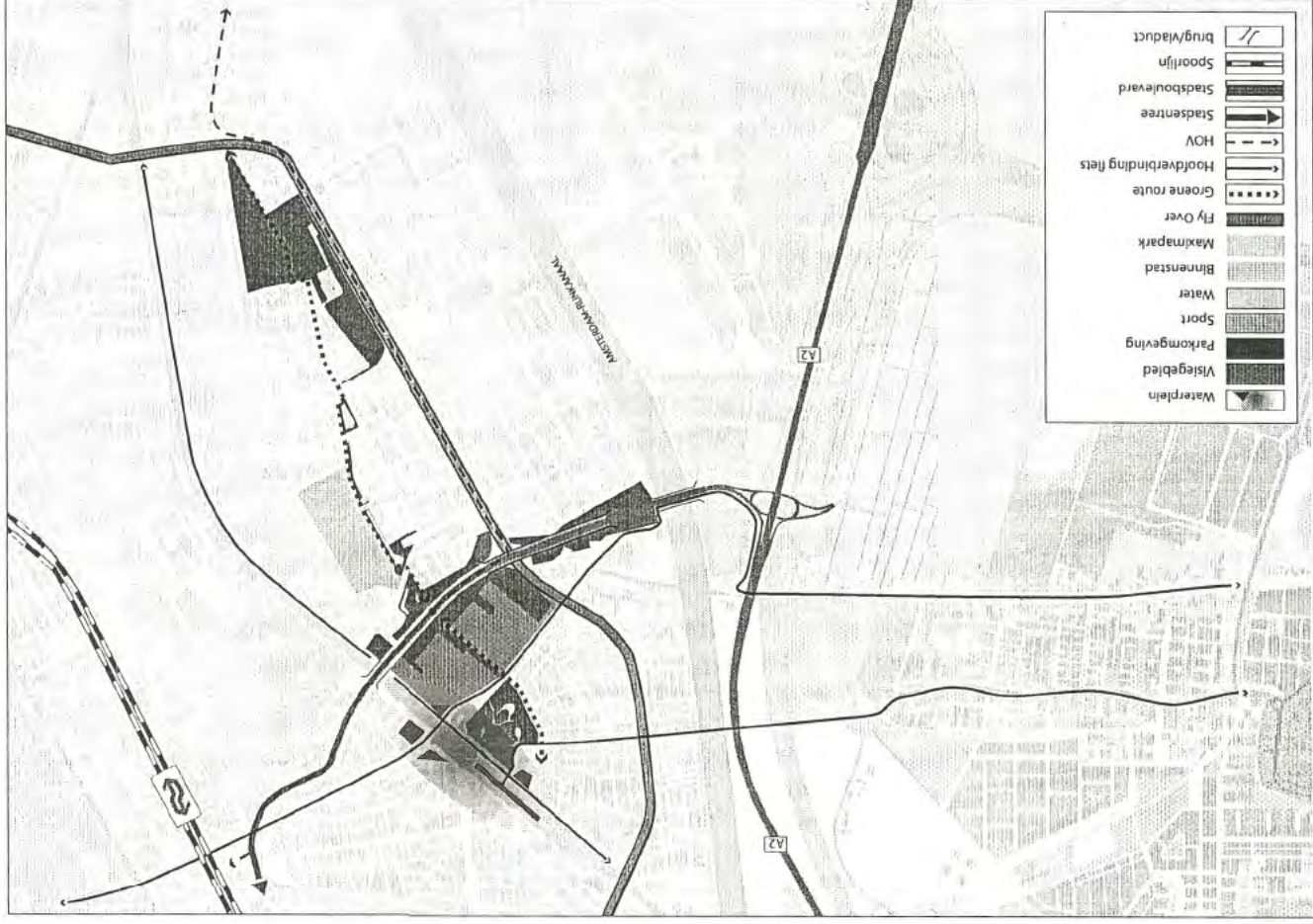
Al deze routes vormen de grenzen van Welgelegen. Het gebied ligt midden in de stad, maar toch in de luwte van de stad. Dat is een kwaliteit die een woonomgeving aantrekkelijk kan maken. Dicht bij de voorzieningen, maar zonder teveel overlast. Die luwte kan een keerzijde krijgen als het gebied te geïsoleerd komt te liggen.

Het is dan ook van belang om selectief aan te haken op het stedelijk netwerk. De prioriteit ligt daarbij niet zozeer in het toegankelijker maken van het autoverkeer, alswel in het koppelen aan het langzaam verkeersnetwerk. Dit kan door de parken Oog-in-Al ten noorden van de Leidsche Rijn, en park Transwijk ten zuiden van de Weg der Verenigde Naties te verbinden via de Bartoklaan. Deze route vergroot de fijnmazigheid van het LV-netwerk, en daarmee de bereikbaarheid van de recreatieve functies van park Oog-in-Al, sportpark Nieuw Welgelegen en Park Transwijk voor de (toekomstige) bewoners van Welgelegen.

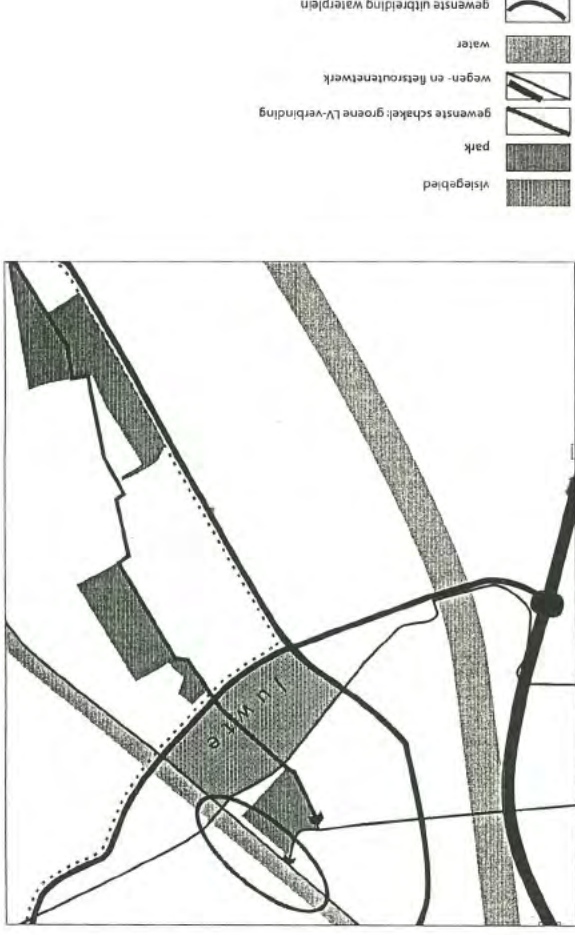
Welgelegen op de as van kennis en cultuur



Welgelegen in de stad



Schema Welgelegen:
luw gebied met kansen in de directe omgeving



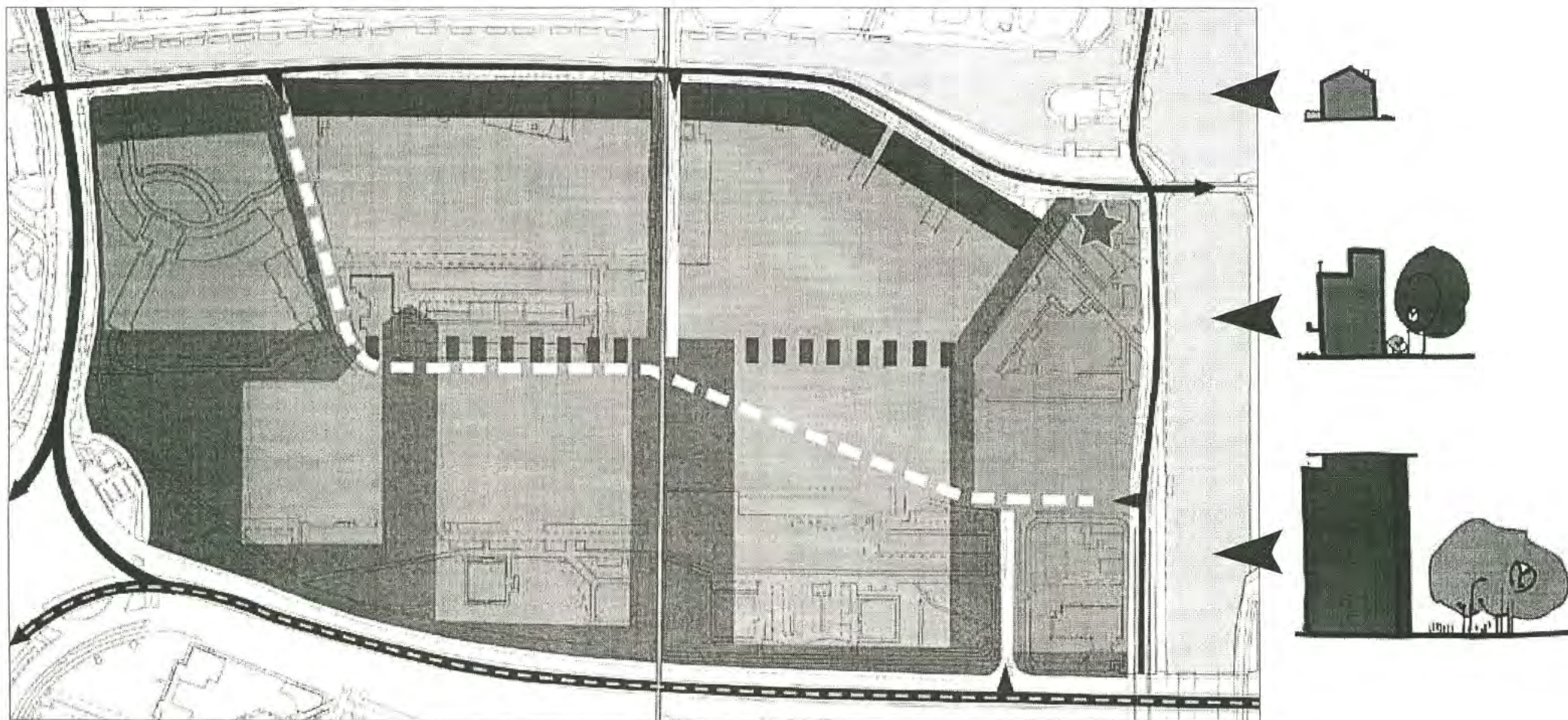
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte

De centrale positie van Welgelegen biedt het gebied kansen om te veranderen in een stedelijk woongebied. De manier waarop deze opgave vorm kan krijgen komt, naast de potentie van het omliggende water, voort uit analyse van de kwaliteiten van het gebied zelf:

De belangrijkste kwaliteit ligt in de groenstructuur, in de vorm van een kam. De 'rug' van die kam loopt langs de Weg der Verenigde Naties en haar 'tanden' lopen richting het noorden. Hiertussen is, in het zuiden, ook veel waardevol groen te vinden.

Een andere kwaliteit is de gevarieerde bebouwing in het gebied, die de opbouw van het groene raamwerk 'volgt': De bebouwing verandert vanaf de Weg der Verenigde Naties met diverse losse bouwvolumes in het groen die in hoogte variëren in de kleine korrel en weinig openbare ruimte van het lint langs de Leidseweg. Die overgang is in de huidige situatie vrij abrupt.

Deze kwaliteiten zijn nog niet voldoende benut. Het huidige Welgelegen is versnipperd door weinig aantrekkelijke openbare ruimte, het gemis aan openbare verbindingen in het groene raamwerk, de abrupte overgangen in de bebouwing en de Ravellaan die is overgedimensioneerd en daardoor voor scheiding tussen deelgebieden zorgt. Daarnaast is het zuidelijk deel monofunctioneel door de dominantie van kantoren. Met andere woorden: het ontbreekt het gebied aan voldoende samenhang om tot aantrekkelijk woonmilieu te transformeren. Door het toevoegen van woningen en transformeren van kantoren moet een evenwichtige mix van bewonersgroepen ontstaan. Dit vergroot de sociale cohesie en sociale veiligheid en biedt daarnaast doorgroeikansen voor de huidige bewoners. Dit gebeurt onder meer door het toevoegen van zo'n 130-150 (grondgebonden) eengezinswoningen, die met name in het noordelijk deel van het gebied een plek moeten krijgen.



Indicatie rijweg	LV-verbinding gewenst	Merwedekanaalstrook	Groenveld	Lint
Hoofdwegennet	HOV route	Groen raamwerk	Overgangsvelden	Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
Auto-entree gebied	Water	Indicatie uitbreiding groen raamwerk		

Samenhang: vier speerpunten

Verbonden, openbaar groen raamwerk. De visie beoogt om de samenhang in het gebied te vergroten. Hiervoor is de groene kam het vertrekpunt, omdat groenkwiteit past bij de luwe ligging van Welgelegen. Die kam moet de basis van het openbare LV-netwerk worden en uitgebreid met groen en openbare routes die onderling zijn verbonden. De rest van het gebied kan hier op aansluiten.

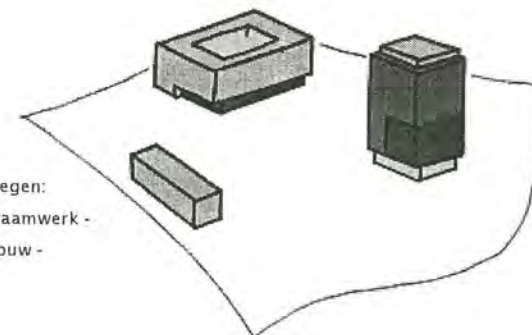
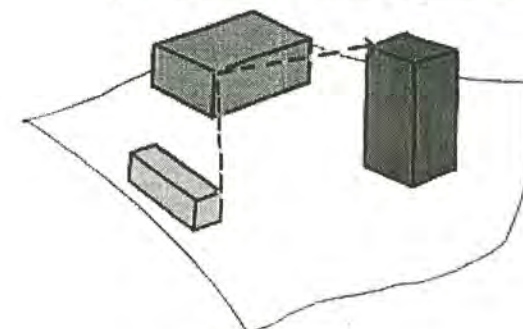
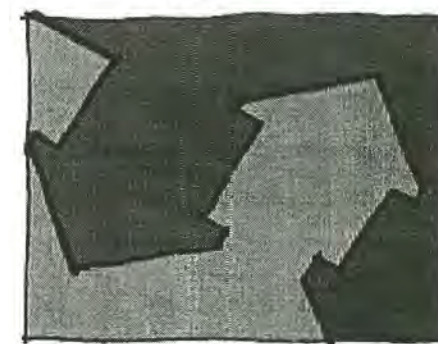
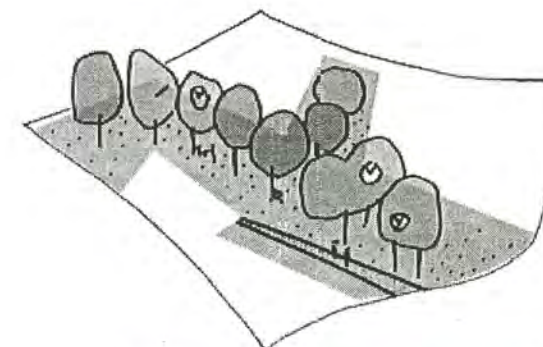
Synergie. Bebouwing en groen versterken elkaar. Het groen kan enerzijds de leefomgeving van de bebouwing verbeteren. Anderzijds dient nieuwe bebouwing georiënteerd te zijn op die groene, openbare ruimte, zodat bebouwing en groen elkaar kunnen versterken. Het parkeren vindt plaats onder of in de gebouwen of bouwblokken zodat de openbare ruimte vrij blijft van geparkeerde auto's.

Samenhang in opbouw. Het verschil in bebouwing zorgt voor een gedifferentieerde bebouwingstypologie. De samenhang hierin wordt gevonden door een gradiënt te maken, waarbij de grote korrel, veelheid groen en afwisselende, maar grote hoogte van de bebouwing bij de Weg der Verenigde naties langzaam overgaat naar de kleine schaal en geringe openbare ruimte langs de Leidscheweg.

Levendigheid. De visie moet ervoor zorgen, dat het gebied levendiger wordt, om de aantrekkingskracht en de sociale veiligheid te vergroten. De monofunctionaliteit in delen van het gebied wordt verminderd door een mix functies toe te voegen, met name in de delen waarin nu kantoren domineren. Hier zal vooral het toevoegen van wonen (voor studenten, ouderen, huurappartementen) en beperkt andere functies met een geringe verkeers-aantrekkende werking die het wonen ondersteunen, zorgen voor meer levendigheid.

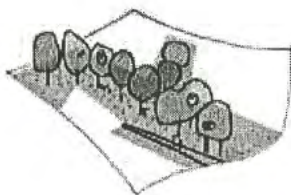
Door deze strategie ontstaat er een samenhangend gebied, waarbinnen vijf deelgebieden zijn te onderscheiden, met elk hun eigen kenmerken, maar tevens onderdeel van het geheel.

Dit zijn: het lint, de Merwedekanaalstrook en de velden. Daar waar het lint en de Merwedekanaalstrook samenkomen, ligt de kans om onderdeel te worden van het Waterplein rondom de Muntsluizen. Deze plek is met een ster aangegeven op de visiekaart hiernaast.



Vier speerpunten voor Welgelegen:
Verbonden, openbaar groen raamwerk -
Synergie - Samenhang in opbouw -
Levendigheid

Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen



Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk

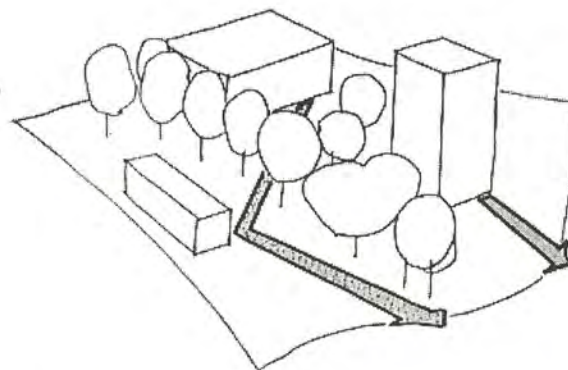
Groene raamwerk

Het groene raamwerk moet openbaar worden en de basis vormen voor het LV-netwerk



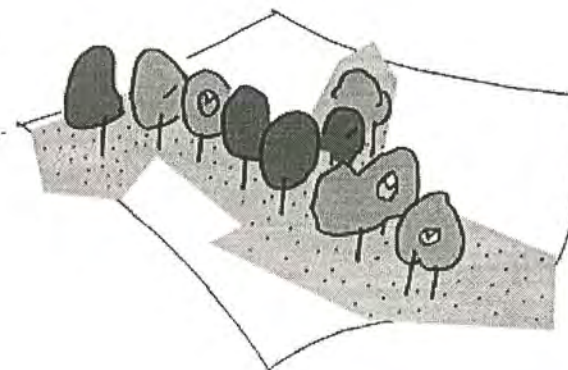
Verbindingen

LV-paden en zichtlijnen, die kunnen samenvallen, rijgen welgelegen aaneen.



Structureel groen

De huidige boomsoorten zijn de basis voor het raamwerk en worden aangevuld. Er is een doorlopende bodembedekker: de Stinzenbeplanting zoals te vinden in het Rachmaninoffplantsoen.





Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie

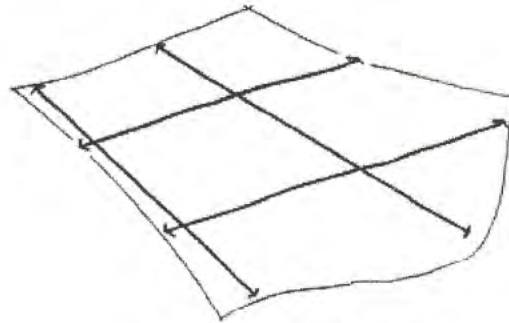
Synergie

Gebouw en groene, openbare ruimte versterken elkaar.



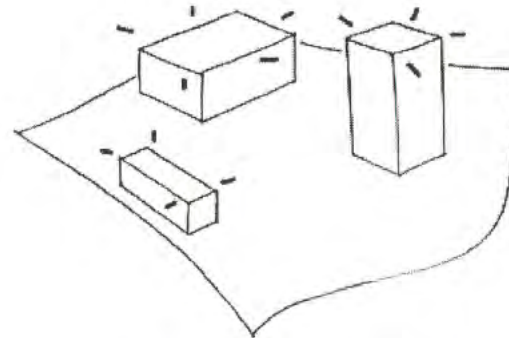
Richting

Er zit samenhang in de richting van de gebouwen en de omgeving.



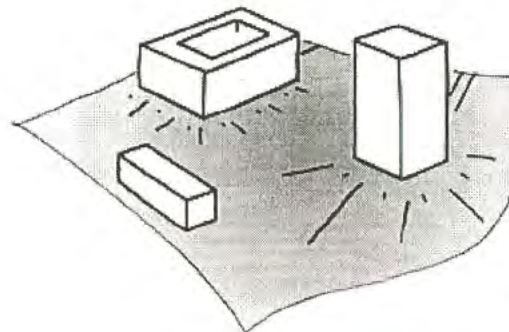
Oriëntatie

Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte.



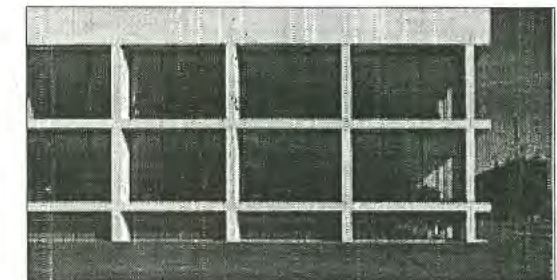
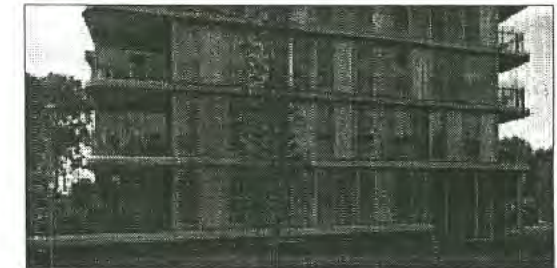
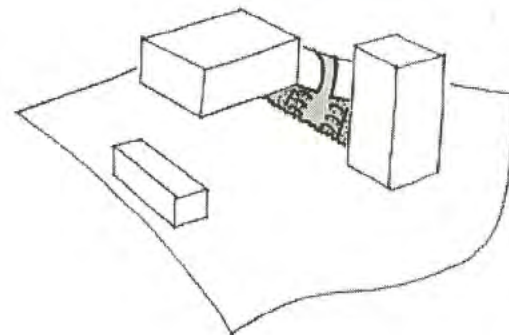
Parkeren inpassen

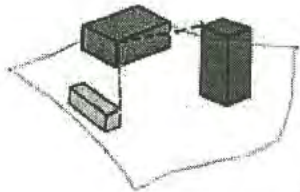
Parkeren is hoogwaardig opgelost, en belemmert de beoogde synergie tussen bebouwing en openbare ruimte niet.



Bezoekersparkeren inpassen

Bezoekersparkeren is landschappelijk ingepast tussen de rooilijnen van de gebouwen, en niet langs de ontsluitingswegen.

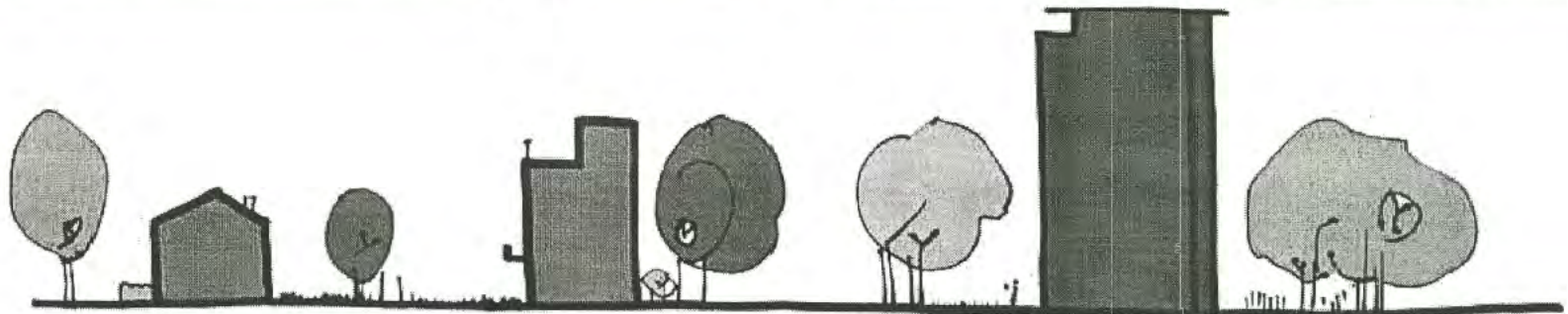
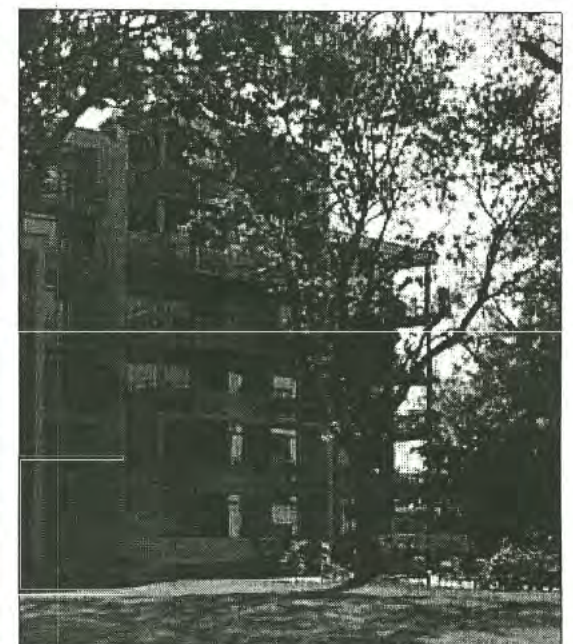
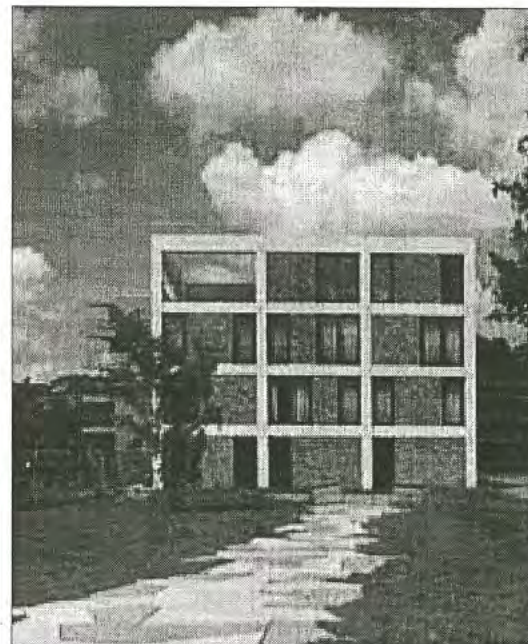




Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw

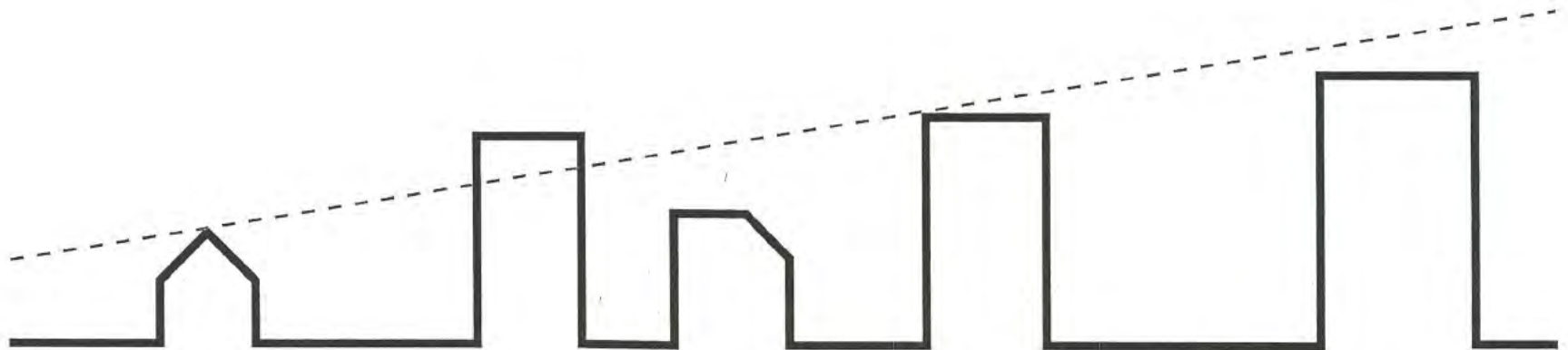
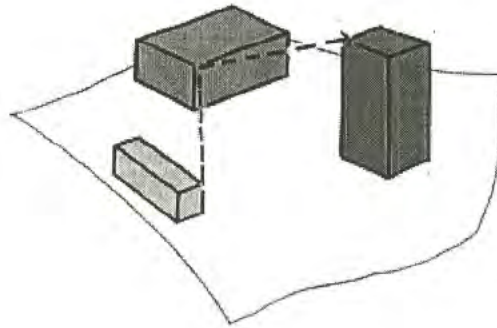
Samenhang in opbouw

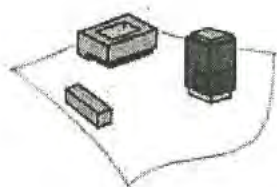
Het gebied krijgt een gradient in groen en bebouwing tussen noord en zuid.



Gradient

Van noord naar zuid loopt de gemiddelde bouw-
hoogte op - van drie lagen of lager tot negen
lagen of hoger - en komt er meer groene ruimte
tussen de gebouwen





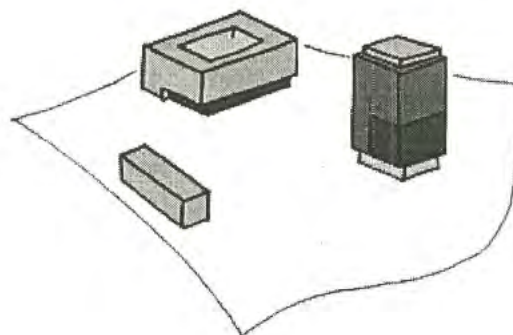
Richtlijnen Visie Welgelegen: Levendigheid door functiemenging
Mix

Een mix aan functies in Welgelegen dient de levendigheid te vergroten.
De hoofdfunctie wordt wonen.



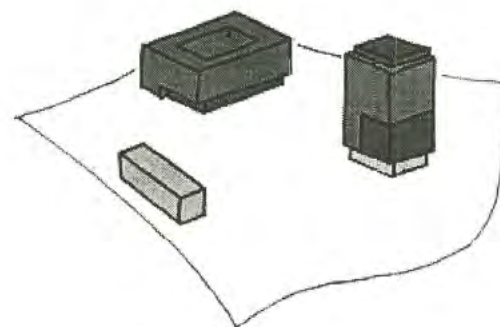
Mix

Hoewel het wonen de dominante functie wordt in Welgelegen, is functiemenging gewenst. Dit kan door een andere functie in de plint van een gebouw, of bijvoorbeeld een kantoorpand tussen de woongebouwen. De functiemenging loopt op richting de Weg der Verenigde Naties.



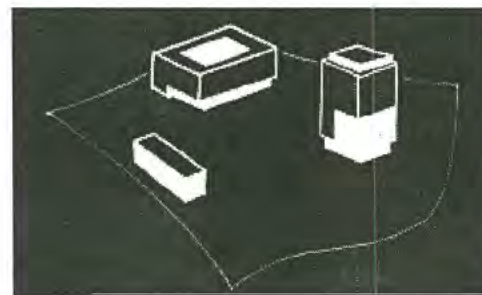
Doelgroepenmix.

Wonen: er komt een mix aan doelgroepen.



Mix gebruikstijden

Er komt een mix aan gebruikstijden.



Zoneringskaart

Enkele deelaspecten van de vier genoemde speerpunten, zoals de hoogteopbouw, verschillen per locatie. Om deze aspecten concreter te maken, is een zoneringskaart gemaakt, met daarop een uitwerking van die deelaspecten per zone.



Hoogteopbouw

- De gemiddelde bouwhoogte loopt op van noord naar zuid;
- Arcering: Dit gebied is een verbijzondering. Hier dienen hoogte, korrel en functie afgestemd te worden op de bebouwing aan de overkant, het profiel van de weg en het water..

Bouwtype

De bebouwingsvorm verandert -van noord naar zuid- van met name grondgebonden woningen naar gestapelde bouw;

Functiemenging

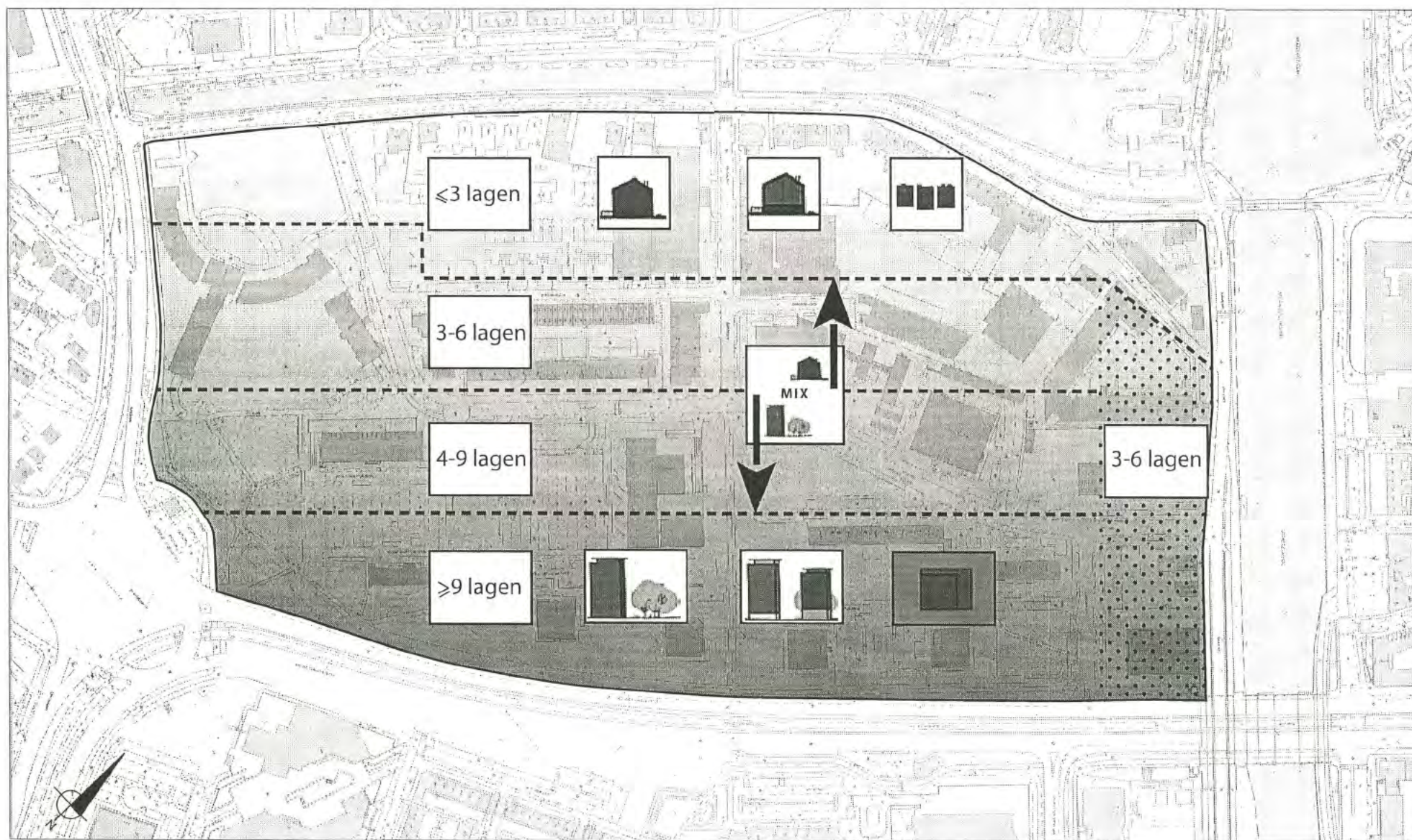
De mix van functies verandert-van noord naar zuid-van ondergeschikt aan het wonen naar meer evenwichtig gemengd.

Korrel

De korrel verandert -van noord naar zuid- van een korrel die is afgeleid van de individuele panden aan het lint naar een bouwblok of slanke toren, afhankelijk van de hoogte. Wandvorming is in heel Welgelegen ongewenst.

Middengebied

De middenzone is een mix tussen de zuidzone en de noordzone. Hier ligt de gemiddelde bouwhoogte tussen beide uitersten en komt zowel grondgebonden als gestapelde bouw voor. Neigt de bouw meer naar hoogbouw, dan gelden de regels van de zuidzone. Neigt de bouw meer naar laagbouw, dan zijn de regels voor de noordzone van toepassing.



Deelgebieden

Lint

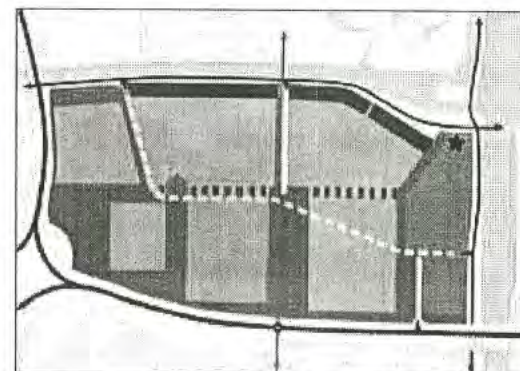
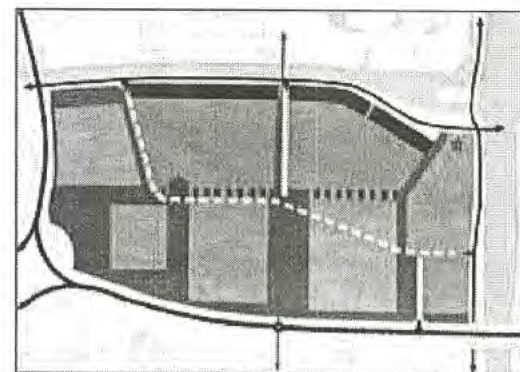
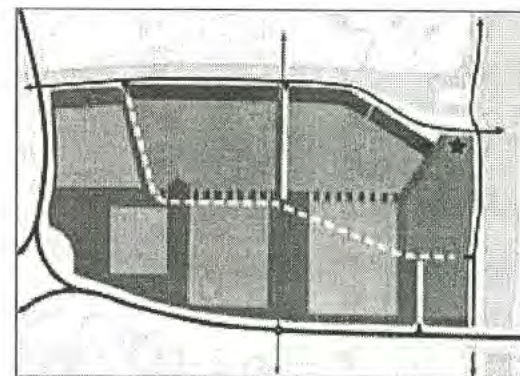
Het lint heeft kwaliteit. De huidige eigenschappen van het lint, zoals de korrelgrootte, voortuinen en het profiel, dienen te worden behouden en versterkt. Verkeerskundig ligt de nadruk op langzaam verkeer.

Merwedekanaalstrook

Deze zone dient, samen met het wegprofiel een lint te vormen langs het Merwedekanaal, waar langzaam verkeer de hoofdfunctie is. In de zone is kleinschalige horeca mogelijk. Daarnaast wordt de strook georiënteerd op het luwe gebied aan de westkant, en hiermee verbonden, door aan te haken op het groene raamwerk. Het gebouw in de noordpunt biedt kansen voor een bijzondere functie aan het water.

Velden

Deze gebieden dienen in het noorden de lintbebouwing af te ronden, en gaan in het zuiden geleidelijk over naar gestapelde bouw in het groen. De groene delen in het zuiden vormen een aanvulling op het groene raamwerk met losse bebouwing en langzaam verkeersverbindingen.



Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!

Samenvatting

Door het College van B&W is op 9 september 2014 het besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

1.1 Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.

1.2 Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.

1.3 De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.

1.4 Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.

Kanttekeningen

1.1 De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.

1.2 Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."

Voorliggende concept Visie Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het "*transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit*", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "**to agree to disagree**". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute, met voorliggende concept Visie als resultaat.

De bezwaren van de wijkbewoners komen in paragraaf 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document.

Alvorens daar op in te gaan, zal de thematiek van het bestemmingsplan worden geschetst in paragraaf 2. Voorafgegaan door de inleiding in paragraaf 1.

In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf, paragraaf 5, wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

1. Inleiding

In het Wijkbericht van April 2014 wordt gemeld dat B&W besloten heeft de concept visie Welgelegen, versiedatum 23 oktober 2013, vrij te geven voor inspraak. Op donderdag 15 mei vond in dat kader een informatiebijeenkomst plaats in het gemeentekantoor aan Ravellaan 96 in Utrecht. Tijdens deze bijeenkomst werd de concept Visie Welgelegen toegelicht en konden vragen worden gesteld en was schriftelijke een reactie mogelijk, daarvoor waren reactieformulieren in de zaal aanwezig. In het Wijkbericht wordt de concept Visie als volgt toegelicht:

"De belangrijkste reden om voor Welgelegen een visie te ontwikkelen is de toenemende leegstand in het gebied. Het is in deze situatie voor alle betrokken partijen van belang dat er een beeld is in welke richting Welgelegen zich kan ontwikkelen en welke initiatieven daar al dan niet bij passen.

De concept Visie Welgelegen gaat uit van 'sturen op essenties' en is gericht op de lange termijn. Dat betekent onder andere dat er in de visie geen gedetailleerd eindbeeld wordt gegeven hoe Welgelegen er in de toekomst precies uit zou moeten zien. De kern van de visie is dat de belangrijkste kwaliteiten van Welgelegen worden behouden en versterkt en dat Welgelegen zich daarbinnen kan ontwikkelen tot een stedelijk woongebied 'in de luwte'. In aanvulling op de hoofdfunctie wonen wordt gestreefd naar functiemenging, zodat de levendigheid in het gebied wordt vergroot.

In de loop van 2012 en 2013 zijn gesprekken gevoerd met alle grond- en vastgoedeigenaren in Welgelegen, alsmede met een aantal initiatiefnemers. Daarnaast is intensief overlegd met de bewoners van Welgelegen verenigd in het Belangenoverleg Buurt Welgelegen. In het algemeen is er steun voor het voorgestelde toekomstbeeld en de beoogde aanpak."

In de concept visie wordt over het thema uit de voorgaande alinea gesteld:

"Breed gedragen visie. De discussienota is in 2007 en 2008 besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Naar aanleiding hiervan is een bewonersgroep gevormd die bij de ontwikkeling van de visie Welgelegen als klankbordgroep in een aantal bijeenkomsten heeft meegedacht op het niveau 'raadplegen'. De klankbordgroep heet nu Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het BBW heeft medio 2011 een eigen visie op Welgelegen aangeboden aan wethouder Bosch. Na de herstart van het planproces in 2012 zijn de contacten met het BBW voortgezet door een aantal gesprekken en een buurtbezoek. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied en met mogelijke investeerders. Een en ander heeft geleid tot het inzicht dat er op doelniveau niet of nauwelijks verschil van inzicht bestaat. De visie om Welgelegen te transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven."

Wijkbericht en concept visie suggereren minst genomen dat er vanuit de zijde van de bewoners instemming met de concept Visie Welgelegen zou bestaan. Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar zeker niet voor het visie-document als zodanig. Van gemeentezijde is de onderbouwde visie vanuit de wijkbewoners terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree" en vervolgens ging de gemeente niet gehinderd door, op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute.

De bezwaren van de wijkbewoners zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. Alvorens daar op in te gaan, zal de thematiek van het bestemmingsplan worden geschetst.

2. Bestemmingsplan wijk Welgelegen

Het vigerend Bestemmingsplan Oog in Al omvat mede de wijk Welgelegen en is bij raadsbesluit van 13 oktober 2005 vastgesteld, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006, in werking getreden op 27 juli 2006 en onherroepelijk geworden per de datum van 21 februari 2007.

Een bestemmingsplan is een bijzonder plan. Het is namelijk een bindend plan voor zowel overheid als burgers. De gemeenteraad stelt zoals bekend het bestemmingsplan vast. Ze wijst daarin de bestemming, ofwel functie van de grond aan. Ook geeft ze regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden.

Gemeenten zijn volgens de wet ruimtelijke ordening, op 1 juli 2008 in werking getreden, verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de precieze bestemming aangegeven. Per bestemming worden in elk geval regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik.

Een bestemmingsplan heeft twee functies; een functie om dat wat er is vast te leggen, te beheersen en een tweede functie om iets nieuws mogelijk te maken. Als een initiatiefnemer (dat kan de gemeente zelf zijn, maar bijvoorbeeld ook een burger of een commerciële projectontwikkelaar) ergens iets wil gaan ontwikkelen, dan moet dit eerst in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Als er geen ontwikkelingen zijn, legt het bestemmingsplan de ruimtelijke situatie 'vast'. Om te voorkomen dat voor kleine 'ontwikkelingen' zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van een woning steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, worden in bestemmingsplan veelal bouwmogelijkheden gegeven, afgestemd op wat in de situatie ter plekke ruimtelijk toelaatbaar is.

De Wet ruimtelijke ordening gaat, zoals de naam van de wet al zegt, over de ruimtelijke ordening in Nederland. De wet bepaalt voor overheden (gemeente, provincie en rijk) wat ze mógen en wat ze moeten doen (verdeling bevoegdheden en verantwoordelijkheden) en welke stappen ze daarbij moeten nemen (procedure). Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening stellen gemeentes in elk geval structuurvisies en bestemmingsplannen vast. Inhoudelijke vereisten voor de plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening, staan in het Besluit ruimtelijke ordening.

Alvorens iets te bouwen moet bij de gemeente nagegaan worden of dat wel past binnen de regels van het bestemmingsplan. Past dat niet, dan kan het bestemmingsplan worden herzien; er kan een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeente of een afwijkingsbesluit worden genomen. De gemeente weegt dan uiteraard eerst af of ze medewerking kan en wil verlenen.

Binnenplanse afwijking

Bij de toets aan het bestemmingsplan, wordt eerst gekeken of er in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid voor afwijking is opgenomen. Dit is de zogenaamde binnenplanse afwijking.

Buitenplanse afwijking

Wanneer het initiatief niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, kan ook afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is bedoeld voor kleinere afwijkingen. Wat een kleine afwijking is, staat precies omschreven in het Besluit omgevingsrecht.

Omgevingsvergunning

De op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt nog een andere afwijkingsmogelijkheid. Namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Voor welk project een omgevingsvergunning kan worden genomen en voor welk project niet, staat niet opgesomd in de wet. De belangrijkste voorwaarde is dat de omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, net als een bestemmingsplan. De omgevingsvergunning moet daarom vergezeld gaan van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is inhoudelijk te vergelijken met de toelichting van het bestemmingsplan. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat geen regels en ook geen verbeelding (plankaart). Dit komt omdat meestal een omgevingsvergunning wordt genomen voor een bouwplan. Het bouwplan doet dan dienst als regels en verbeelding. De omgevingsvergunning geldt dan ook precies voor dát bouwplan: de hoogte en de plek van het gebouw.

Tijdelijke afwijking

Tot slot kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn verlenen. Stel dat er in verband met de nieuwbouw van een schoolgebouw een tijdelijk noodgebouw moet worden gebouwd, dan kan de gemeente voor een bepaalde termijn hiervoor een omgevingsvergunning verlenen. Nadien moet de toestand weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Kortom, de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening draagt er voor zorg dat op gemeentelijk niveau een heldere, richtinggevende visie moet worden vastgesteld, welke tevens dienst doet als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

B&W is evenwel de mening toegedaan dat, alhoewel aan de planvorming al enige jaren wordt gewerkt, voor de transformatie van de wijk Welgelegen het niet nodig is om het bestemmingsplan te updaten, maar dat volstaan kan worden met een visiedocument. Een visiedocument waarbij B&W expliciet stelt dat: *"De resulterende visie Welgelegen is om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties."* en voorts dat: *"De kaderstelling beperkt zich tot het noodzakelijke minimum en dat betekent onder andere ook dat in de visie Welgelegen een heleboel onderwerpen niet worden behandeld."*

3. Bezwaren van de Bewoners

De bezwaren van de bewoners uit de wijk Welgelegen zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en richten zich bovendien tegen de status van het document; de Visie Welgelegen.

3.1 Procedurele bezwaren

Daarbij gaat het sterk samengevat, puntsgewijs weergegeven en niet limitatief bedoeld, om:

- Rechten belanghebbenden niet die plek gegeven die het vanuit de ruimtelijke ordening(s-wetgeving) wel verdient;
- Vanuit gemeente onjuiste duiding van het belang van de concept Visie; "is maar een plan, visie";
- Het veelvuldig en onterecht gebruik van argumenten en argumentatie als; "in een grote stad is het nu eenmaal zo dat", "bewoners in een grote stad hebben nu eenmaal te gedogen dat" en bijvoorbeeld "op het platteland zou je als bewoners maar in Utrecht als grote stad" etc. etc. Als dan hoeft de eigen keuze niet langer degelijk onderbouwd te worden en kunnen andere opvattingen ongemotiveerd terzijde gelegd worden en onbesproken gelaten;
- Bewoners niet serieus genomen, wel formeel inspraak geregeld, maar dat de facto niet serieus genomen, ongemotiveerd terzijde gelegd en ongemotiveerd eigen zienswijze doorgezet;
- Input vanuit bewoners zijde, zowel collectief als individueel, genegeerd;
- Lezers van ambtelijke stukken worden willens en wetens op het verkeerde been gezet door suggestieve teksten als bijvoorbeeld "breed gedragen visie";
- Gericht op maximale vrijheid voor de gemeente *"In deze flexibele opzet is de visie Welgelegen naar verwachting lang houdbaar en dat is wenselijk. Het ligt in de rede dat de transformatie van Welgelegen een periode van 10 tot 15 jaar in beslag zal nemen"* en *"ligt het niet in de rede om te gaan sturen op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld."* alsmede *"ligt een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op 'acteren' niet in de rede en is het beter om uit te gaan van 'faciliteren'"* hetgeen is schril contrast staat met bedoeling en tekst van de regelgeving op het terrein van de ruimtelijke ordening.

3.2 Inhoudelijke bezwaren

Daarbij gaat het sterk samengevat, puntsgewijs weergegeven en niet limitatief bedoeld, om:

- het gebruik van suggestieve bewoordingen;
- Geen passage opgenomen over de inspraak; wat is ingebracht door wie en wat is daarop het antwoord van B&W geweest;
- Geen passage over de wijze waarop de concept Visie past binnen het wettelijk kader en in het bijzonder hoe de concept Visie zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Wel wordt een link gelegd met de gemeentelijke regelgeving, te weten het Utrechts PlanProces, maar dat is wezenlijk iets anders;
- De positie in de stad (1): De wijk Welgelegen wordt omsloten door vierbaanswegen aan West- (Pijperlaan) en Zuidzijde (de Weg der Verenigde Naties met de twee in het midden gelegen sneltram banen) en water aan Noord- (Leidsche Rijn) en Oostzijde (Merwedekanaal) Voor wat betreft de LV-verbindingen is er sprake van duidelijke Oost-West-assen en langs het Merwedekanaal is sprake van een Noord-Oost-as. Voor wat betreft voorzieningen, zowel gemeentelijk(bibliotheek, wijkbureau, scholen) als qua middenstand (AH, bakker, restaurants, etc.) als overige (kerk, gezondheidscentrum, apotheek) en groen (Oog in Al-park) sluit de wijk Welgelegen aan op dat deel van de Wijk Oog in Al dat omsloten wordt door J. Haydnlaan - E.

Meijsterlaan en Kanaalweg. Overigens ook qua groen is dit het geval en qua bebouwing is een 'doorloop' van uit deze wijk naar de wijk Welgelegen een logische;

- De positie in de stad (2): De in het visiedocument voorgestane 'aanhaken' van de wijk Welgelegen met de wijk Kanaleneiland, via Transwijk Noord naar het Park Transwijk in Kanaleneiland ZuidWest, is er een 'voor de Bühne'. Gezien de aanwezige oriëntatie-assen, goede bestaande LV-assen en de blijvende belemmering die gevormd wordt door de 6-baans-Weg der Verenigde Naties, kan dit immers niet als realistisch beschouwd worden;
- Het gemis aan concreetheid. Zowel in de duiding van de visie, het toekomstig gebruik en benutting van grond en bebouwing ontbreekt iedere vorm van concreetheid en uitwerking. Aldus ligt er een document waar straks ieder initiatief 'gefaciliteerd' mee kan worden, in plaats van een document dat richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen en daarvoor kaders ter uitwerking aanreikt.

3.3. Bezwaren tegen de status

In de concept Visie Welgelegen wordt een gebruik voorzien dat als volgt wordt omschreven:

"Toepassing. Het sturen op essenties en de gewenste lange houdbaarheid van de visie Welgelegen betekenen onder andere dat de richtlijnen in deel II van de visie Welgelegen bewust in betrekkelijk algemene termen zijn gesteld. De richtlijnen zijn daardoor geen op zichzelf staande en keiharde regels die één op één kunnen worden toegepast en die het enige toetsingskader zijn. De richtlijnen moeten steeds worden gelezen en begrepen in samenhang met - de doelen die met de visie Welgelegen worden nagestreefd - het gegeven dat de gemeente Utrecht in het Utrechts PlanProces nadere procedurele regels heeft gesteld hoe met ruimtelijke plannen wordt omgegaan. In het Utrechts PlanProces kan de gemeente Utrecht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen of een Bouwenvelop nadere eisen stellen aan ruimtelijke plannen."

Aldus creëert de B&W hiermee willens en wetens een document om te gaan gebruiken als flexibel toetsingskader voor de komende 10-15 jaar, met het doel alle door de B&W wenselijk geachte initiatieven te kunnen faciliteren en zeker niet om richting te geven aan ontwikkelingen, noch daaraan kaders te willen stellen. Passend bij deze richting is dat een globale duiding volstaat, die ook nog eens flexibel aangepast kan worden aan initiatieven die daar op voorhand niet binnen passen of niet op aansluiten.

Ook de bewoners van de Wijk Welgelegen zien de voordelen van "flexibiliteit" ten opzichte van "starre kaders", maar menen dat B&W met haar keuze om het bestemmingsplan in te ruilen voor een visiedocument met een volstrekt fluïde karakter, in opzet en als toetsingskader, op een wijze doorschiet die niet nodig is. De argumentatie van B&W om dit te willen is niet alleen "erg dunnetjes", maar miskent ook nog eens de bedoelingen van de ruimtelijke ordeningsregelgeving.

De bewoners zien voor B&W voldoende mogelijkheden om binnen het bestaande ruimtelijke ordeningskader te komen met een deugdelijk plan. Een plan ook, dat voldoende flexibiliteit biedt om, thans nog (deels) onbekende, ontwikkelingen afdoende te kunnen accommoderen.

4. Conclusie

De bewoners van de wijk Welgelegen zijn zich er terdege van bewust dat aan het wonen in een fraaie grote stad als de onze, vele voordelen zijn verbonden. Maar niet alleen maar voordelen. Het kan voorkomen dat ontwikkelingen die als minder positief of zelfs negatief ervaren worden, na een zorgvuldige en gedegen belangenafweging, toch doorgang moeten vinden. Dat is ook voor de bewoners van de wijk Welgelegen "part of the deal". Voor de bewoners is dan ook niet het uitgangspunt: "niet in mijn achtertuin". Wel achten zij het voor draagvlak en cohesie in onze stad van belang dat er sprake is van goed overleg en het serieus nemen van inbreng van de burgers. Niet in de laatste plaats omdat daarmee ook de meest optimale resultaten bereikt kunnen worden. Voor de (tot standkoming) van de door B&W voorgesteld Visie Welgelegen, gaat dit niet op. Sterker nog:

Conclusie:

De totstandkoming van de Visie Welgelegen kan de processuele kritiek niet doorstaan, noch is zij voldoende inhoudelijk onderbouwd en uitgewerkt. De visie voldoet daardoor niet aan de gebruikelijke (minimale) eisen, geeft daardoor geen richting aan toekomstige ontwikkelingen en voldoet daardoor ook niet als toekomstig toetsingskader.

5. Oplossing

De oplossing is niet alleen een eenvoudige, maar ook een waarvan het resultaat, mits voortvarend opgepakt door B&W binnen zeer afzienbare tijd aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden, wél op steun kan rekenen van de bewoners en niet alleen van vastgoedpartijen, ontwikkelaars en investeerders. Dit bestaat dan uit:

De Oplossing:

Het besluit van de gemeenteraad om B&W het verzoek te doen van het uitwerken van voorliggend visiedocument tot een Visie Welgelegen die wel voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Kortom, een Visie Welgelegen die:

- ✓ **wel richtinggevend van aard is, passend ook bij de tekst & bedoeling van de ruimtelijkeordeningsregelgeving;**
- ✓ **flexibiliteit niet ten koste laat gaan van zorgvuldigheid, evenwicht in belangen en niet in de laatste plaats opportunisme geen kans geeft ten koste te gaan van kwaliteit;**
- ✓ **kan dienen als toetsings- en afwegingskader voor de vele ontwikkelingen en plannen die de komende jaren te verwachten zijn.**



Gemeente Utrecht

Wijkbericht

April 2014



Interne Bedrijven - PMB

Bezoekadres Rachmaninoffpl. 61
Postadres Postbus 8406
Postcode 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
www.utrecht.nl

Inspraak concept Visie Welgelegen

Het college van B&W heeft besloten de concept Visie Welgelegen vrij te geven voor inspraak. De concept Visie Welgelegen wordt met ingang van dinsdag 22 april gedurende zeven weken ter inzage gelegd. Op donderdag 15 mei 2014 is er een informatiebijeenkomst.

De belangrijkste reden om voor Welgelegen een visie te ontwikkelen is de toenemende leegstand in het gebied. Het is in deze situatie voor alle betrokken partijen van belang dat er een beeld is in welke richting Welgelegen zich kan ontwikkelen en welke initiatieven daar al dan niet bij passen.

De concept Visie Welgelegen gaat uit van 'sturen op essenties' en is gericht op de lange termijn. Dat betekent onder andere dat er in de visie geen gedetailleerd eindbeeld wordt gegeven hoe Welgelegen er in de toekomst precies uit zou moeten zien. De kern van de visie is dat de belangrijkste kwaliteiten van Welgelegen worden behouden en versterkt en dat Welgelegen zich daarbinnen kan ontwikkelen tot een stedelijk woongebied 'in de luwte'. In aanvulling op de hoofdfunctie wonen wordt gestreefd naar functiemenging, zodat de levendigheid in het gebied wordt vergroot.

In de loop van 2012 en 2013 zijn gesprekken gevoerd met alle grond- en vastgoedeigenaren in Welgelegen, alsmede met een aantal initiatiefnemers. Daarnaast is intensief overlegd met de bewoners van Welgelegen verenigd in het Belangenoverleg Buurt Welgelegen. In het algemeen is er steun voor het voorgestelde toekomstbeeld en de beoogde aanpak.

Informatiebijeenkomst 15 mei 2014

Op donderdag 15 mei 2014 is er een informatiebijeenkomst over de concept Visie Welgelegen in het gemeentekantoor aan Ravellaan 96 in Utrecht. De bijeenkomst begint om 19.30 uur en duurt uiterlijk tot 21.30 uur. Vanaf 19.15 uur bent u van harte welkom. Tijdens deze bijeenkomst wordt de concept Visie Welgelegen toegelicht en daarna kunt u aan verschillende deskundigen uw vragen stellen over de visie. U kunt ook uw schriftelijke reactie op de visie indienen, reactieformulieren zijn in de zaal aanwezig.

Vervolg

De schriftelijke reacties op de concept Visie Welgelegen worden verwerkt in een inspraaknota en een voorstel om de visie al dan niet aan te passen. De gemeenteraad zal met inachtneming van de binnengekomen reacties de Visie Welgelegen uiteindelijk vaststellen. De planning is dat dit kort na de zomer plaats vindt.

Meer informatie

Voor meer informatie over de concept Visie Welgelegen kunt u kijken op <http://www.utrecht.nl/wijksite-west/>. U kunt ook

Hoe kunt u reageren?

Van dinsdag 22 april 2014 tot en met vrijdag 6 juni 2014 kunt u de concept Visie Welgelegen inzien bij

Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen
Rachmaninoffplantsoen 61, 3533 JZ Utrecht
Openingstijden: Ma t/m vr van 9.00-17.00 uur

en op <http://www.utrecht.nl/wijksite-west/>
Uw kunt uw reactie van 22 april 2014 tot en met 6
juni 2014 e-mailen naar p.van.sluijs@utrecht.nl
onder vermelding van 'reactie op concept Visie
Welgelegen' of per post toesturen aan College van
Burgemeester en Wethouders van Utrecht, ter
attentie van Pieter van Sluijs, onder vermelding van

'reactie op concept Visie Welgelegen',
antwoordnummer 3376, 3500 VP Utrecht. Een
postzegel is niet nodig.

Ook kunt u tijdens de informatiebijeenkomst op
donderdag 15 mei 2014 schriftelijk reageren op de
concept Visie Welgelegen.



Van:

Verzonden:

zondag 21 september 2014 20:00

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

MEMO Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners d.d. 21-09-2014.pdf

Geachte Collegeleden,

In uw vergadering van 9 september jl. is door u, gegeven de argumenten en kanttekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

- 1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*
- 1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*
- 1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*
- 1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

- 1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten*
- 1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."*

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het *"transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit"*, maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van *"to agree to disagree"*. Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Zeer recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Greijn, dat na een aanlooptijd van vele jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

Daarop is onzerzijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan uw collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander nader te informeren.

Helaas, liet de portefeuillehouder de heer ir. R.F.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Rooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur afgelopen maandag. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op deze maandag wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de gemeenteraad, aan uw college zou volgen. Wij menen dat het wel zo correct is dit eerst aan u te zenden alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Bijgaand treft u bedoeld Memo aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!*

Hoogachtend,



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 10:21
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Collegebesluit d.d. 09-09-2014 ter zake Visie Welgelegen
Bijlagen: MEMO Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners d.d. 21-09-2014.pdf

Geachte (plv.-)voorzitter en griffier van de Raadscommissie Stad en Ruimte,

In haar vergadering van 9 september jl. heeft B&W, gegeven de argumenten en kanttekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*

1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*

1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*

1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.*

1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."*

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker wel voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wettelijke geachte uitwerkingroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Grolin, dat na een aanloopijd van jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

Daarop is onterzijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan de collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander te informeren.

Uiteindelijk liet de portefeuillewethouder de heer ir. P.F.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Hooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op maandag de 15^e wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de Gemeenteraad, aan B&W zou volgen. Wij meenden dat het wel zo correct is dit eerst aan B&W te zenden, alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Dat is inmiddels gebeurd, maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Gezien het B&W-besluit, is het thans aan de Gemeenteraad om over het voorstel van B&W tot vaststelling van het visiedocument, met wijsheid te oordelen. Daartoe dient 'het plaatje' wel compleet te zijn. Ter invulling van de ontbrekende info treft u dan ook bijgaand ons Memo ter zake aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!*. Wij nemen aan het B&W-voorstel voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad in uw commissie zal worden besproken. Vandaar ook de voorafgaande toezending aan u als (plv.-)voorzitter en commissiegriffier van de commissie Stad en Ruimte.

In dit Memo komen in paragraaf 3 de bezwaren van de wijkbewoners 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. In de daaraan voorafgaande paragraaf wordt de thematiek van het bestemmingsplan geschetst, voorafgegaan door de Inleiding. In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

Mocht het Memo aanleiding geven tot vragen, dan zijn wij uiteraard gaarne bereid deze (in persoon) nader toe te komen lichten.

Hoogachtend,

Namens de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 14:38
Aan: [REDACTED]

CC: griffie.gemeenteraad@utrecht.nl
Onderwerp: Collegebesluit d.d. 09-09-2014 ter zake Visie Welgelegen
Bijlagen: MEMO Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners d.d. 21-09-2014.pdf

Geachte leden van de gemeenteraad Utrecht,

In haar vergadering van 9 september jl. heeft B&W, gegeven de argumenten en kantekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.

Argumenten

- 1.1 Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.
- 1.2 Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.
- 1.3 De grond- en vastgoed eigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.
- 1.4 Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.

Kanttekeningen

- 1.1 De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.
- 1.2 Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker wel voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Greijn, dat na een aanloop tijd van jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

Daarop is onzerzijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan de collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander te informeren.

Helaas, liet de portefeuillehouder de heer ir. P.E.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Hooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op maandag de 15^e wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de Gemeenteraad, aan B&W zou volgen. Wij meenden dat het wel zo correct is dit eerst aan B&W te zenden, alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Dat is inmiddels gebeurd, maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Gezien het B&W-besluit, is het thans aan de Gemeenteraad om over het voorstel van B&W tot vaststelling van het visiedocument, met wijsheid te oordelen. Daartoe dient 'het plaatje' wel compleet te zijn. Ter invulling van de ontbrekende info treft u dan ook bijgaand ons Memo ter zake aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!* Wij nemen aan het B&W-voorstel voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad in de commissie Stad en Ruimte zal worden besproken. Vandaar ook de voorafgaande toezending aan de (plv-)voorzitter en commissiegriffier van de commissie Stad en Ruimte.

In dit Memo komen in paragraaf 3 de bezwaren van de wijkbewoners 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. In de daaraan voorafgaande paragraaf wordt de thematiek van het bestemmingsplan geschetst, voorafgegaan door de Inleiding. In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

Mocht het Memo aanleiding geven tot vragen, dan zijn wij uiteraard gaarne bereid deze (in persoon) nader toe te (komen) lichten.

Hoogachtend,

Hannes de Aartsvrede Barteldoon Welgelegen,



College van Burgemeester en Wethouders
p/a Gemeente Utrecht
T.a.v. afdeling juridische zaken
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: Bezwaar besluit **HZ_WABO-16-27637**, verzonden 16 december 2016

Utrecht, 7 januari 2017

Geacht college,

Op 15 december jl. heeft u kenbaar gemaakt de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** te verlenen en daarmee goedkeuring te geven aan het kappen van twee bomen aan de Bartoklaan.

Ik constateer een aantal onduidelijkheden bij dit besluit en zet vraagtekens bij de zorgvuldigheid waarmee deze aanvraag is beoordeeld. Daarom maak ik met dit schrijven bezwaar tegen de door u op 15 december 2016 verleende u omgevingsvergunning voor het kappen van twee bomen met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

De gronden van mijn bezwaar zijn:

1. De aanvraag met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** (d.d. 12 september 2016) spreekt over de kap van een boom. Het besluit met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** (d.d. 15 december 2016) spreekt over de kap van twee bomen. Op de overzichtsschets die is bijgevoegd bij de aanvraag, staan twee te vellen bomen gemarkeerd, een aan de Bartoklaan en een aan de Schonberglaan. Het lijkt hier dan ook te gaan om deze twee gemarkeerde bomen, maar in de toelichting op het besluit wordt ontkend dat de boom aan de Schonberglaan onderdeel is van de aanvraag. Ik vraag mij af op welke tweede boom deze aanvraag dan wel betrekking heeft.
Ik constateer dat het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** onvoldoende duidelijk maakt op welke tweede boom de vergunning betrekking heeft.
2. In de reactie wordt genoemd dat de juridische basis voor de boom is gelegen in het doortrekken van de Peter Schathof. Deze toegangsweg sluit aan op de Bartoklaan ter hoogte van boom nummer 5. Er staat geen tweede boom die het realiseren van deze toegangsweg belemmert. Hiermee betwijfel ik de noodzaak voor het kappen van een tweede boom.
Ik constateer dat de aanvraag en het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** onvoldoende onderbouwing geven voor het vellen van een tweede boom.
3. Op het terrein achter het pand aan de Bartoklaan nummer 5 staat ook een boom (zie bijlage). Gezien de grootte van deze boom is ook de kap van deze boom vergunningsplichtig. Ik vermoed dat deze boom te zijner tijd zal moeten wijken voor de aanleg van de nieuwbouw. Deze boom staat niet in de weg voor de aanleg van de toegangsweg. Aangezien genoemde aanvraag en besluit niet duidelijk zijn over locatie van de tweede boom en reden van kappen, sluit de vergunning niet uit dat de aanvraag voor de tweede te kappen boom mogelijk betrekking heeft op de boom achter het pand aan de Bartoklaan 5.
Ik constateer dat de relatie tussen de aanleg van de Peter Schathof en het vellen van een

tweede boom onvoldoende duidelijk wordt gemaakt in de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

4. Er wordt in de reactie op het besluit ontkend dat er een relatie is tussen de kap van de boom aan de Bartoklaan en de voorgenomen nieuwbouw. Dat geldt vermoedelijk niet voor de tweede boom. Als de tweede boom inderdaad de boom betreft achter het pand aan de Bartoklaan 5, dan zou het vellen van deze boom moeten worden meegenomen in een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het realiseren van de nieuwbouw, in plaats van de huidige aanvraag die de aanleg van de Peter Schathof als aanleiding neemt. Met het toevoegen van een tweede boom in het besluit, zonder verdere duiding, is niet duidelijk of er een alsnog een relatie ligt met de voorgenomen nieuwbouw. Een eventuele relatie met de nieuwbouw zou vragen om een voorschrift in het besluit dat pas mag worden gekapt als de bouwvergunning voldoende zeker ('bruikbaar') is. Dit voorschrift ontbreekt.

Ik constateer dat met de plotselinge toevoeging van de tweede boom onduidelijkheid is ontstaan over de aanleiding en onderbouwing van de aanvraag van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

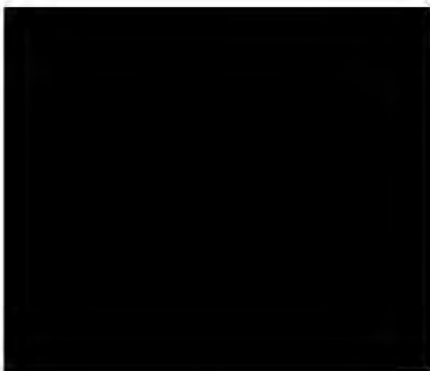
5. Er wordt in de toelichting bij het besluit gesproken over het voornemen om twee bomen terug te planten. Ik constateer dat dit blijft bij een voornemen, omdat dit nergens formeel is vastgelegd.

Ik constateer dat het terug planten van twee bomen niet als voorschrift bij het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** is opgenomen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning in te trekken.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,



SMO BRIEVENBUSPAKJE +



NL frankering betaald € 3,95

239gr

B - B - 1

PostNL

114390 03-11-2017 15:56

NL



3SKABA984793892

3500CE 16200

De gemeenteraad van Utrecht
Onderwijsorganisatie Ruimte
t.z.v. team Omgangsrecht (KRO)
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT

Ingekomen PLC d.d.

06 NOV 2017



Geachte [REDACTED],

In reactie op uw mail treft u onderstaand de tekst aan voor punt 5 van mijn Zienswijze. Gaarne dan ook deze tekst als ingevoerd bij mijn Zienswijze te zien en aldus te behandelen.

Al vast bedankt voor de te nemen moeite, alsmede voor de geboden kans om deze omissie te herstellen,

Met vriendelijke groet, [REDACTED]

5. Strijdig met de “redelijke eisen van welstand”

Op de beleidskaart Oog in al zijn de maatstaven van welstand voor dit plangebied weergegeven als beleidsniveau Open. Hierbij is verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- *een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld*
- *er is ruimte voor vernieuwing*
- *bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.*

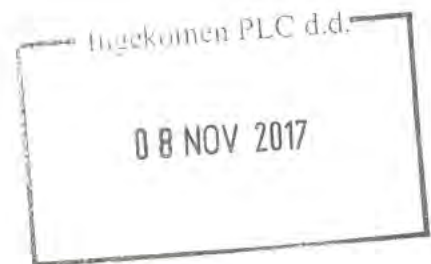
Wij constateren dat de plannen strijdig zijn met de “redelijke eisen van welstand” op de onderstaande punten:

- 1. de stijl en het ontwerp passen niet in de omgeving; vorm en schaal zijn afwijkend van omliggende bebouwing*
- 2. de stedenbouwkundige structuur is niet herkenbaar in het omliggende gebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen*
- 3. de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte wordt verzwakt. Sociale veiligheid op straatniveau neemt af door appartementengebouwen aan weerszijden van de Bartóklaan*
- 4. de plannen gaan in tegen het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige elementen als de jaren '30 grondgebonden woningen in de wijk*
- 5. het bouwwerk keert van zijn omgeving af door er een binnentuin is voorzien*
- 6. er is geen sprake van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk vanwege de massieve omvang*
- 7. er is geen sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen.*

Conclusie 5:

Op zeven van de negen redelijke eisen van welstand constateren wij dat de voorliggende plannen strijdig zijn.

Aan:
De Gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Betreft: Zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Bartóklaan,
Schönberglaan, Oog in Al en bijbehorende ontwerpbesluiten, in het
bijzonder betreffende omgevingsvergunning HZ_WABO-14-30174

Utrecht, 31 oktober 2017.

Geachte Gemeenteraad,

Door de gemeente is rond 27 september 2017 bekendgemaakt dat bovenstaand ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende ontwerpbesluiten gepubliceerd tot vrijdag 29 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage zal liggen: overigens zonder de normale wijzen van bekendmaking van ontwerpbestemmingsplannen te gebruiken.

Tegen het ontwerpbesluit HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom willen ondergetekenden zowel in persoon als namens het Belangenoverleg Buurt Welgelegen (BBW) deze zienswijze inbrengen met als conclusie dat zij moet worden afgewezen.

Onze zienswijze richt zich tegen de afgifte van een velvergunning voor de daarin genoemde boom aan de Schönberglaan.

Het betreft hier een inmiddels 57 jaar oude Huntingdon-iep (*ulmus hollandica* 'Vegeta'; plantjaar 1960), met een hoogte van meer dan 20 meter, een kroon diameter van 18 meter en een stamdiameter van 84 cm (met betrekking tot de leeftijd vermeldt de kapaanvraag < 50 jaar, de gemeentelijke bomenlijst 57 jaar).

Alleen al door zijn hoogte, omvang en leeftijd is het een in de buurt Welgelegen beeldbepalende boom, zoals ook het bomenbeleid vermeldt, en bovendien de enige in de overigens vrij saaie Schönberglaan. Ecologisch is de boom waardevol, nu deze voor vogels als broedplaats en als verbindingsplaats tussen Hommelbos en Park Oog in Al dient. De boom heeft ook ecologische waarde, omdat deze schuil- en broedgelegenheid biedt aan

fauna. De in de ontwerpvergunning gehanteerde overweging dat verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie niet zal verminderen, is dan ook niet begrijpelijk.

Alles overwegend is de boom een voor de buurt zeer waardevolle boom, die behouden dient te blijven.

Derhalve dient de vergunning niet te worden verleend.

Hoogachtend,

[Redacted signature block]

[Redacted block]

[Redacted block]

[Redacted block]



Ingekomen PLC d.d.

08 NOV 2017

Pruentersaad van Utrecht
Ontwikkelingsorganisatie Ruimte
tav. team Omgevingsrecht

Postbus 16200

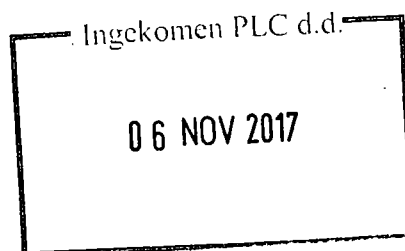
3500 CE UTRECHT

N13

#5221X0X#00#0000#



De gemeenteraad van Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
t.a.v. team Omgevingsrecht
Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Utrecht, 2 november 2017

Onderwerp: Zienswijze inzake de ontwerp omgevingsvergunning; registratienummer: HZ_WABO-14-30174, voor de ontwikkeling van een gebouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom.

Geachte leden van de Raad,

Op 27 september 2017 heeft de gemeente een ontwerp bestemmingsplan voor het gebied Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al gepubliceerd. Dit plan legt de juridische basis voor ontwerp-omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling van een gebouw van 43 appartementen en voor de ontwikkeling van 8 grondgebonden woningen met registratienummers;

- HZ_WABO-14-30174 voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom
- HZ_WABO-16-35921 voor het bouwen van 3 patiwoningen
- HZ_WABO-16-37178 voor het bouwen van 5 woningen

De totstandkoming van dit ontwerp bestemmingsplan verdient minst genomen geen schoonheidsprijs. Derhalve is door de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen een Zienswijze ter zake ingediend. Kortheidshalve zij op deze plaats verwezen naar deze Zienswijze, per gelijke datum eveneens bij uw Raad ingediend.

In deze bijdrage geeft de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen haar Zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een gebouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom, met registratienummer: HZ_WABO-14-30174.

Waar in het verleden nog werd gesproken over het spiegelen aan de Mozartlaan (zie bijvoorbeeld de Shakespearelaan) en het realiseren van grondgebonden eengezinswoningen, is de koers verlegd naar appartementen voor starters. Realisatie van voorliggende ontwerp omgevingsvergunning geeft een resultaat dat in schril contrast staat met de hoogwaardige bouw van omringende projecten.

Ondergetekenden, het dagelijks bestuur van de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen kunnen zich, mede namens de achterban, zijnde het overgrote deel van de bewoners, gemotiveerd niet vinden in het vaststellen van voorliggende ontwerp omgevingsvergunning.

Dit op gronden als hierna en in bijlage 1 weergegeven.

De gemeenteraad heeft op eerder moment de Visie Welgelegen vastgesteld, bijlagen 2.a en 2.b, terwijl daarvan duidelijk is dat deze niet breed gedragen werd, noch wordt onder de bewoners. Kortheidshalve zij voor de (uitgebreide onderbouwing van de) standpunten van de Actiegroep op deze plaats verwezen naar bijgaand Memo Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners van 21 september 2014, bijlage 3.

Deze zienswijze van de bewoners is door de Actiegroep uitgebreid onder de aandacht gebracht. Mondeling & schriftelijk in reactie op de Inspraakmogelijkheid, bijlage 4, in gesprekken met de wijkmanager de heer Greijn op 20 augustus 2014, met de wijkwethouder mevrouw drs. L. van Hooijdonk op 15 september 2014 en vervolgens schriftelijk aan het College van B&W, leden van de Raadscommissie Stad en Ruimte en de leden van de Gemeenteraad, bijlagen 5, 6 en 7 en is ingesproken tijdens de Commissievergadering op 7 oktober 2014.

Helaas mocht al hetgeen is ingebracht niet leiden tot aanpassing van de concept-Visie en is deze ongewijzigd vastgesteld.

Voorliggende concept omgevingsvergunning conflicteert overigens met deze Visie en ook op ander punten conflicterend met (beleids)uitgangspunten. Dit betreft in elk geval:

- A. Ontwerp omgevingsvergunning & bijbehorende Aanvraaggegevens
- B. Stedebouwkundige kwaliteit en bouwhoogte
- C. Uitrit Peter Schathof naar Bartóklaan
- D. Groen
- E. Parkeren
- F. Strijdig met redelijke eisen van welstand ?
- G. Dakterrassen
- H. Risico-analyse
- I. WOB verzoek

Kortheidshalve zij voor de uitgebreide uiteenzetting & toelichting ter zake deze punten verwezen naar bijlage 1.

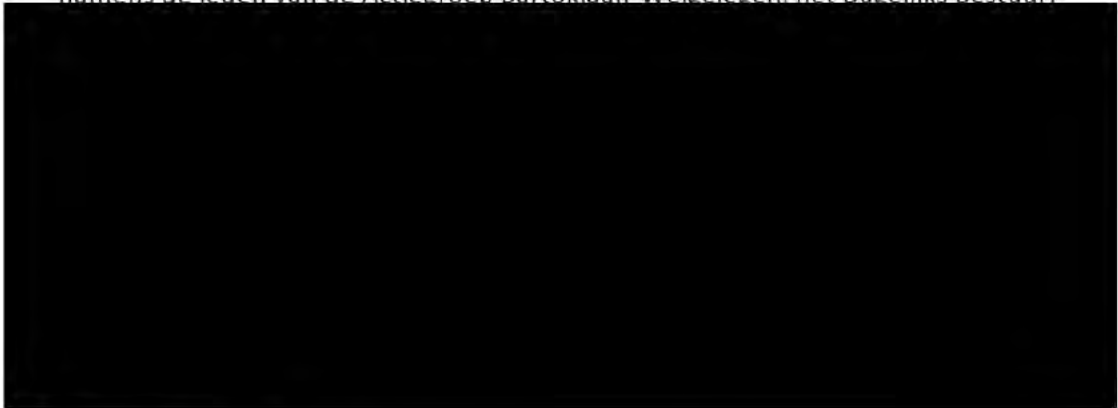
Op basis daarvan constateren wij dat voorliggende ontwerp omgevingsvergunning niet vastgesteld kan worden en voorts concluderen wij dat met een kleine aanpassing dat wél zou kunnen. Deze kleine aanpassing zou dan moeten bestaan uit het laten vervallen van de bouw van 43 appartementen en de kap van 1 boom en hiervoor in de plaats vast te stellen dat de bouw van 6 grondgebonden woningen mogelijk wordt gemaakt. Als fraai voorbeeld voor dergelijke woningen kan de *Afgehandelde omgevingsvergunning, het bouwen van 6 woningen, Ravellaan te Utrecht, HZ_WABO-16-35099*, dienen.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik ga ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

namens de leden van de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen, het Dagelijks Bestuur:



Overzicht van bijlagen:

<i>Bijlage 1</i>	<i>Toelichting bij zienswijze Actiegroep Bartóklaan</i>
<i>Bijlage 2a</i>	<i>Besluiten gemeenteraad Utrecht d.d. 18 december 2014</i>
<i>Bijlage 2b</i>	<i>Concept visie Welgelegen d.d. oktober 2013</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>Memo Concept Visie Welgelegen geen steun bewoners d.d. 21-09-2014</i>
<i>Bijlage 4</i>	<i>Wijkbericht inspraak concept visie d.d. april 2014</i>
<i>Bijlage 5</i>	<i>Brief aan College B&W inzake visie Welgelegen d.d. 21-09-2014</i>
<i>Bijlage 6</i>	<i>Brief aan de raadscommissie inzake visie Welgelegen d.d. 23-09-2014</i>
<i>Bijlage 7</i>	<i>Brief aan de gemeenteraadsleden inzake visie Welgelegen d.d. 23-09-2014</i>
<i>Bijlage 8</i>	<i>Bezwaar besluit HZ_WABO-16-27637 d.d. 16-01-2017</i>

Bijlage 1: Toelichting behorende bij de brief van de Actiegroep Bartóklaan- Welgelegen inzake de Zienswijze op de ontwerp omgevingsvergunning, met registratienummer: HZ_WABO-14-30174, voor de bouw van 43 appartementen en het kappen van 1 boom.

A. Ontwerp omgevingsvergunning & bijbehorende Aanvraaggegevens: onvolledig

Er is aangevraagd voor 45 appartementen. Er wordt vergund voor 43, op basis van welke onderliggende stukken gebeurt dit? En hoe kan hier dan inspraak geleverd worden nu de in te ziene stukken niet corresponderen met hetgeen de ontwerp omgevingsvergunning vanuit gaat?

Bovendien zijn de gevraagde gegevens in de bij de ontwerp omgevingsvergunning behorende bijlage *Aanvraaggegevens*, niet volledig ingevuld en derhalve niet compleet.

Conclusie 1:

De gegevens in Aanvraaggegevens kloppen niet, dan wel zijn niet c.q. niet volledig ingevuld.

B. Stedenbouwkundig kwaliteit en bouwhoogte - Spiegelen bebouwing en realiseren bebouwings- & beeld-as

Ongeveer tweederde van het deel van de westzijde van de Bartóklaan dat is gelegen tussen de Schönberglaan en de Leidseweg, blijft ongewijzigd met laagbouw (1 hoog) en een woonhuis op de hoek aan de Leidseweg. Dit kan nu (nog) niet mee ontwikkeld worden, omdat het in deze bebouwing gevestigd Garagebedrijf Schat, (voorlopig) niet vertrekt.

In voorliggend plan voor de hoek Bartóklaan - Schönberglaan zijn twee haaks op Bartóklaan staande flatgebouwen voorzien. Vier bouwlagen hoog met daar bovenop, dakterrassen. Deze twee flatgebouwen worden met loze muur aan de zijde van de Bartóklaan over de hele hoogte met elkaar verbonden. Naast dit flatgebouw ontstaat een gat in de bebouwing aangezien het plan uitgaat van het doortrekken van de straat; Peter Schathof, naar de Bartóklaan.

Het oorspronkelijke plan van de projectontwikkelaar voorzag in grondgebonden woningen. Daarmee zou een vergelijkbare situatie ontstaan als thans gerealiseerd is aan de Shakespearelaan; aan de westzijde een rij Herenhuizen en aan de oostzijde een Hoogbouw-complex. Een soortgelijke rij Herenhuizen overigens, als die ook gebouwd gaan worden aan de afsluitende westzijde van het plangebied (zie daarvoor de: *Afgehandelde omgevingsvergunning, het bouwen van 6 woningen, Ravellaan te Utrecht, HZ_WABO-16-35099*)

Conclusie 2:

- a) Met het uitvoeren van dit oorspronkelijk plan ontstaat een niet-onderbroken spiegeling van de aanwezige bebouwing aan de Bartóklaan, met een doorlopende bomenrij en een fraaie bebouwings- en beeld-as: Bartóklaan - Mozartlaan - Shakespearelaan, zie onderstaande foto's van het aanblik van de Bartóklaan.



- b) Dit in scherpe tegenstelling met voorliggend plan; géén spiegeling, wèl onderbreking van de bebouwing en géén doorlopende bomenrij en géén bebouwings- en beeld-as.
- c) In de Visie Welgelegen wordt gesteld dat er gebouwd wordt niet hoger dan 3 bouwlagen in de Bartóklaan, maar de concept omgevingsvergunning wijkt daar van af door uit te gaan van 4-5 bouwlagen

C. Uitrit Peter Schathof naar de Bartóklaan: Niet nodig, wel schade

Conclusie 3:

- a) Een toegang vanaf de Bartóklaan is overigens ook niet noodzakelijk omdat de Peter Schathof al vanaf een keer vanaf de Ravellaan en twee keer vanaf de Schönberglaan bereikt kan worden. En dus ook niet noodzakelijk is voor de eventuele inzet van hulpdiensten.
- b) Door het realiseren van deze uitweg gaat wel schade ontstaan zoals blijkt uit de Bijlage *Risicoanalyse Planschade*, die behoort bij de Toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, waarin wordt gesteld dat: *"Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten."*

D. Parkeren: onjuist gebruik parkeernormen en niet meetellen bestaande parkeerplekken

In de Toelichting vermeldt subparagraaf 2.2.9.1 *Nota Stallen en Parkeren* van de paragraaf 2.2.9 Verkeer, dat: *"Binnen het plangebied geldt betaald parkeren. Onder paragraaf 3.2.3 van deze toelichting is opgenomen aan welke norm deze ontwikkeling moet voldoen voor een goede parkeerbalans."*

Deze constatering is niet correct.

Het plangebied wordt in paragraaf 1.2 *Ligging en begrenzing plangebied*, gedefinieerd als: *"Het plangebied ligt in de buurt Welgelegen in de wijk Oog in Al. De ontwikkeling wordt begrensd in het noordwesten door bebouwing aan de Leidseweg, het zuidwesten door het Peter Schathof, het zuidoosten door de Schönberglaan en in het noordoosten door de Bartóklaan"*

Het betaald parkeren wordt in paragraaf: 3.2.3.4 *Parkeren* correct als volgt gedefinieerd: *"Het deel van de wijk Welgelegen dat wordt begrensd door de Weg der Verenigde Naties, de Bartóklaan, Leidseweg en Kanaalweg is onderdeel van betaald parkeergebied."*

Derhalve ligt het plangebied buiten het gebied waarvoor Betaald Parkeren is ingesteld.

In paragraaf 3.2.3.4 *Parkeren* wordt verder gesteld dat:

"De ontwikkeling moet voldoen aan de parkeernorm voor auto's en fietsen, die zijn opgenomen in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren 2013"

en verder dat:

"De ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm, wanneer gebruik gemaakt wordt van een verkregen recht op grond van de eerdere functies op de locaties Bartöklaan 5 en Schönberglaan 8 onder de bestemmingen Bedrijf en Maatschappelijk. In Bijlage 1 bij deze toelichting is een berekening van de parkeerbalans opgenomen."

En sluit paragraaf 3.3 Conclusie af met de slotzin dat:

"Ondanks de verdichting voldoet de ontwikkeling aan de norm voor parkeervoorzieningen".

Uit hetgeen volgt zal blijken dat deze aannames en de conclusie niet kloppen!

In *Bijlage 1 Parkeerbalans* is een *Berekening* opgenomen voorzien van een *Onderbouwing*. Deze berekening gaat overigens uit van de correcte parkeernormen, zoals voorgeschreven in de gemeentelijke *Nota Parkeernormen Fiets en Auto*.

Uit de onderbouwing blijkt evenwel dat niet wordt uitgegaan van de juiste feitelijkheden. Wat is het geval:

Volgens de Nota Parkeernormen Fiets en Auto (van 22 maart 2013) werkt het als volgt:

"Bij functie-wijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie ("rechts verkregen niveau"). Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald (conform de maximum parkeernorm). Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie (conform de minimum parkeernorm), zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd."

Voor het Appartementencomplex pakt dit als volgt uit:

Het laatste legale gebruik, voordat het door de huidige eigenaar (=de projectontwikkelaar/aanvrager) deels als opslagruimte in gebruik is genomen, is dat van Religieuze/Islamitische aard. De projectontwikkelaar gaat evenwel uit van het gebruik dat daaraan vooraf ging. Dat geeft dus als beeld:

1. begane grond:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo
- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo

2. Verdieping Livit Orthopedie:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: VVT-functie derhalve: Verpleeg-/Verzorging: max. norm: 0,70 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo
- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo

3. Verdieping Utrecht Staete:

- a) Voor-voorlaatst gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo
- b) Voorlaatst gebruik: Religiegebouw: max.norm: 0,20 per 100m² bvo

- c) Huidig gebruik: Werken: arbeidsextensief en bezoekersextensief: max. norm: 0,30 per 100m² bvo.

De laatste legale situatie, afgezien van het huidig eigen gebruik, is dus die van Religiegebouw, en derhalve dient de norm van 0,20 parkeerplaats per 100m² bvo toegepast te worden. Als dit toch het huidig gebruik dient te zijn dan is de norm: 0,3 p.p. per 100m² bvo.

Kortom: $1125 + 110 + 240 = 1475 \text{ m}^2 \text{ bvo} * 0,20 = 2,95 \text{ p.p.}$ (bij 0,30 is dit: 4,43).

Hierbij wordt voornamelijk uitgegaan van de m²-ers zoals die door de aanvrager zijn gebruikt. Immers, er is niet vast te stellen of dit de correcte m²-aantallen zijn omdat deze abusievelijk niet zijn opgenomen in de Aanvraaggegevens die onderdeel uitmaken van de Ontwerp-omgevingsvergunning HZ_WABO-14-30174. In de juiste m²-gegevens met bijbehorende berekening zal derhalve nog voorzien dienen te gaan worden en kan wellicht nog lager gaan uitvallen.

Totaal komt het reeds verkregen niveau derhalve uit op 2,95 p.p.

De parkeereis wordt derhalve: $43 * 0,5 = 21,5 - 2,95 = 18,55$ oftewel afgerond ¹⁾: 19 parkeerplaatsen.

¹⁾: De wijze waarop afgerond dient te worden staat expliciet voorgeschreven in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Fiets en Auto.

De huidige parkeerplaatsen zijn:

1. Op eigen terrein:

- 8 langs aan de Bartóklaan-zijde, zie onderstaande: Foto's Parkeren Appartementen aan de Bartóklaan op Eigen Terrein, en

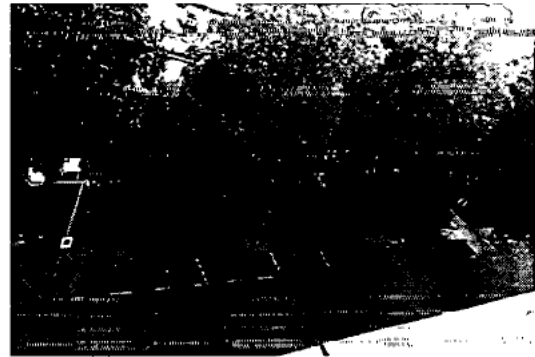


- 5 aan de Schönberglaan-zijde, zie onderstaande: foto's Parkeren Appartementen aan de Schönberglaan op Eigen Terrein.



2. Parkeerplaatsen langs de Openbare Weg:

- 8 parkeerplaatsen langs de Bartóklaan, zie onderstaande foto's Parkeren Appartementen aan de Bartóklaan op Parkeerplaatsen op de openbare weg.



In totaal blijven, bij realisatie van voorliggend plan, hiervan over:

1. Op eigen terrein:

- 8. De acht parkeerplaatsen op eigen terrein aan de Bartóklaan verdwijnen, maar er worden 8 nieuwe gerealiseerd aan de Peter Schathof.

2. Parkeerplaatsen langs de Openbare Weg:

- 5 aan de Schönberglaan. De vijf parkeerplaatsen op eigen terrein verdwijnen, maar keren terug als langsparkeren op de openbare weg.
- -2 aan de Bartóklaan. Het aantal parkeerplaatsen op de openbare aan de Bartóklaan neemt met twee af in verband met de nieuwe uitweg van de Peter Schathof naar de Bartóklaan.

In totaal dus een vermindering met 2 parkeerplaatsen.

Voor het appartementencomplex resteert derhalve een tekort van $19 - 8 - 5 + 2 = 8$ parkeerplaatsen.

Derhalve dienen 8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Voor de 3 Patiowoningen pakt dit als volgt uit:

Navraag leert dat het aantal leerlingen te hoog is ingeschat. Dit zou moeten zijn 40 en dan wordt het rechtens verkregen niveau: $40/100 * 4,80 = 1,92$ parkeerplaatsen.

De parkeereis voor de 3 patiowoningen aan de Schönberglaan: $3 * 1,2 = 3,6$. Rechtens verkregen: 1,92. De parkeereis wordt: $3,6 - 1,92 = 1,68$ oftewel afgerond: 2 parkeerplaatsen.

De huidige situatie: 5 haakse parkeerplaatsen aan de Schönberglaan. Dit worden 3 langsparkerplaatsen in de nieuwe situatie. Een vermindering met twee.

Voor de 3 patiowoningen aan de Schönberglaan resteert derhalve een tekort van $2 - 3 + 2 = 1$ parkeerplaats.

Derhalve dient 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Voor de 5 Woningen pakt dit als volgt uit:

De parkeereis voor de 5 woningen aan de Peter Schathof bedraagt: $5 * 1,3 = 6,5$. De 'Rechtens verkregen' zijn al toegerekend aan de parkeereis voor de 3 patiowoningen.

De parkeereis wordt derhalve: 6,5 oftewel afgerond: 7 parkeerplaatsen.

In het plan is voorzien dat er per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd aan de Peter Schathof. Bouwnummer 15 maakt onderdeel uit van Bouwfase 1 en is parkeertechnisch derhalve ook meegerekend bij deze eerdere bouwfase. Leidseweg 123 maakt ook geen onderdeel uit van voorliggend plan en kan derhalve ook niet in de berekening betrokken worden.

Voor de 5 woningen aan de Peter Schathof resteert derhalve een tekort van $7 - 5 = 2$ parkeerplaatsen.

Derhalve dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

Conclusie 4:

- a) In totaal komt dit uit op een tekort voor deze ontwikkeling $8 + 1 + 2 =$ totaal 11 parkeerplaatsen.
- b) Derhalve dienen dan ook in totaal 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.
- c) Door de gemeente en politie is desgevraagd meermalen aangegeven dat niet met toezichtmaatregelen opgetreden gaat worden tegen foutparkeerders. Ondanks de aanleg van (extra) parkeerplaatsen gaat er derhalve sowieso parkeeroverlast ontstaan door de parkeerdruk ten gevolge van het grote aantal (kleinschalige) huishoudens. En dit terwijl de parkeergelegenheid thans reeds onvoldoende toereikend is, zoals ook goed te constateren valt ter zake de huidige (problematische) parkeersituatie aan de Peter Schathof.

E. Groen: Kap van een beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom

In paragraaf 2.2.5 *Groen, ecologie en bomenbeleid staat vermeld dat: "Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.*

Binnen het plangebied worden 2 bomen gekapt en 10 nieuwe aangeplant, zie paragraaf 3.2.2.1 van deze toelichting."

en in paragraaf 3.2.2.1 *Bomen* dat "Aan de Schönberglaan wordt ook één boom gekapt".

en in de Ontwerp-omgevingsvergunning ter zake de boom aan de Schönberglaan dat: "De boom is ter plaatse beoordeeld op genoemde APV criteria door de afdeling Cultuurtechniek van Stadswerken. Uit de rapportage van 2 november 2016 blijkt dat de boom ecologische en ruimtelijke waarde heeft.

- In het algemeen kan worden gezegd dat elke boom vanuit zijn intrinsieke waarde een natuur- en milieuw waarde heeft - vooral voor vogels en insecten - en de zuivering van lucht en kan bijdragen aan de leefbaarheid in de stad. Echter, uit de toelichting bij de APV blijkt dat het niet de bedoeling is geweest om alle bomen om deze reden te beschermen en te behouden, maar uitsluitend de waardevolle bomen. Er dient gekeken te worden naar de functie van bomen in relatie tot het omliggende ruimtegebruik en de vermelding in eventueel groenbeleid.

- De boom heeft ecologische waarde, omdat deze schuil en broedgelegenheid biedt aan fauna. Bij verwijdering van de boom zal de ecologische waarde/functie niet verminderen.

- De boom heeft ruimtelijke waarde, omdat deze een leeftijd heeft van 56 jaar en volgens het Utrechtse Bomenbeleid hierdoor beeldbepalend is.

Omdat bij verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie niet verminderd. Hebben wij besloten om het belang van de aanvrager te laten prevaleren boven de geconstateerde waarde en hebben wij de velvergunning op grond van artikel 4:7 van de Algemene Plaatselijke Verordening Utrecht verleend."

Het gaat dus om een beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom. Dat is ook goed te zien op de foto's, zie onderstaande foto Beeldbepalende en ecologisch waardevolle boom Schönberglaan.



Conclusie 5:

We constateren dan ook dat hier geen goede afweging is gemaakt. Immers, bij verwijdering van de boom vermindert de ecologische waarde/functie aanzienlijk, zeker met het oog op de door de gemeente benoemde groene verbinding tussen de parken aan de Ravellaan en het park Oog in Al.

F. Strijdig met de “redelijke eisen van welstand”

Op de beleidskaart Oog in al zijn de maatstaven van welstand voor dit plangebied weergegeven als beleidsniveau Open. Hierbij is verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld
- er is ruimte voor vernieuwing
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Wij constateren dat de plannen strijdig zijn met de “redelijke eisen van welstand” op de onderstaande punten:

1. de stijl en het ontwerp passen niet in de omgeving; vorm en schaal zijn afwijkend van omliggende bebouwing

2. de stedenbouwkundige structuur is niet herkenbaar in het omliggende gebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen
3. de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte wordt verzwakt. Sociale veiligheid op straatniveau neemt af door appartementengebouwen aan weerszijden van de Bartoklaan
4. de plannen gaan in tegen het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige elementen als de jaren '30 grondgebonden woningen in de wijk
5. het bouwwerk keert van zijn omgeving af door er een binnentuin is voorzien
6. er is geen sprake van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk vanwege de massieve omvang
7. er is geen sprake van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen.

Conclusie 6:

Op zeven van de negen redelijke eisen van welstand constateren wij dat de voorliggende plannen strijdig zijn.

G. Overbouw balkons en dakterrassen

Bij de aanvraag van het appartementencomplex worden bij de Bestemmingsregels naast de maximale bouwhoogte twee nieuwe onderdelen geïntroduceerd, te weten:

- Overbouw van maximaal 1,75 meter mogelijk voor balkons
- Dakterrassen; met een trap en windschermen.

Beide onderdelen vergroten de omvang van het gebouw. De dakterrassen verhogen het gebouw met een verdieping en de overbouw met balkons verbreden het gebouw met een halve verdieping.

Het initiële plan ging uit van grondgebonden woningen met 2-3 woonlagen, vervolgens is er een plan gemaakt van 4 woonlagen en nu gaat dat zelfs naar 5 woonlagen.

Conclusie 7:

De hoogte van vier verdiepingen past niet binnen het Toetskader, zijnde de Visie Welgelegen, laat staan de uitbreiding met een vijfde verdieping in de vorm van dakterrassen.

H. Risico-Analyse: schadeplicht vastgesteld

In Bijlage 17; *Risicoanalyse Planschade*, behorende bij de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, is weergegeven dat naast een positief aangegeven element van minder hinder, sprake is van planschade in de vorm van de volgende nadelige effecten:

- Verminderd uitzicht
- Meer schaduwwerking
- Verminderde privacy
- Verhinder ter plaatse van nieuwe aansluiting Peter Schathof op Bartóklaan

Conclusie 8:

- a) Er wordt aangegeven dat gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologisch mutatie na weging kunnen worden gesaldeerd. Hier kan niet anders geconcludeerd worden dan

dat het hier een voorbarige en subjectieve conclusie betreft. Zo wordt er verder ook nog geen begin van een kwalitatieve onderbouwing gegeven ter zake deze afweging.

- b) Overigens lijkt SOAZ het met de Actiegroep eens te zijn. Als conclusie wordt namelijk aangegeven: *"Tot slot stellen wij vast dat door de ontwikkeling ontstane planologische inbreuk per saldo als redelijk fors moet worden aangemerkt al naar gelang de situering van belendende objecten."*

I. WOB-verzoek: onvolledig en daardoor de inspraakrechten van burgers beperkend

Met het oog op de voorziene inspraakprocedure(s) is door een lid van de Actiegroep Bartóklaan - Welgelegen ten behoeve van de werkzaamheden van deze Actiegroep, met een beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur een zogeheten WOB-verzoek gedaan, zie bijlage A: WOB-verzoek d.d. 27-02-2017 met Zaaknummer 4358817, om achtergrond-informatie over het geheel aan ontwikkelingen aangaande het plangebied te verkrijgen, om aan deze inspraakprocedure(s) goed geïnformeerd deel te kunnen nemen.

Het duurt even voor de Gemeente duidelijk aangeeft te weten waar het WOB-verzoek om gaat, zie bijlage B Verduidelijking WOB-verzoek d.d. 29-03-2017 tm 01-05-2017. Een en ander verloopt niet echt vlotjes en er worden excuses gemaakt, zie bijlage C: Excuses van WOB-team d.d. 1 mei 2017 en twee weken later nogmaals, zie bijlage D: Nogmaals excuses van WOB-team d.d. 16 mei 2017.

Gedateerd 29 mei wordt een schrijven ontvangen van de heer Middelkoop, directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie inhoudende een WOB-besluit, gevolgd door een e-mail op 6 juni 2017, maar dan met de bijlagen, zie bijlage E: Brief van L. Middelkoop, directeur ... etc.

Gezien de teleurstellende inhoud daarvan, werd per direct, op 8 juni 2017, gereageerd met het verzoek om nadere informatie & bijlagen, zie bijlage F: In reactie op de brief van de heer Middelkoop d.d. 29-05-2017 etc.

Ondanks herhaald mondeling/telefonisch informeren/rappelleren werd taal noch teken vernomen en ook op de laatstelijk verzonden rappels bleef iedere reactie uit en is tot op heden elke reactie, in welke vorm dan ook, van de zijde van de Gemeente Utrecht uitgebleven.

Conclusie 9:

Wij kunnen dan ook niet anders concluderen dan dat door deze houding van de Gemeente Utrecht wij zowel in onze inspraak mogelijkheden zijn beperkt, als ook in onze eventuele beroep- & bezwaar-belangen worden geschaad.



Gemeente Utrecht

Een verzoek om informatie op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

Zaaknummer 4358817

Datum:27-03-2017

Tijd:14:23:55

Uw gegevens

Persoonsgegevens

Geslacht	Man
Voorletter(s)	■
■	
Achternaam	■

■	■
Huisnummer	■
Huisletter	
Huisnummertoevoeging	
Postcode	■
■	■

■	■
E-mailadres	■

Het verzoek

Van welke bestuurlijke aangelegenheid wilt u documenten ontvangen? Beschrijf hieronder in het kort uw verzoek. Is deze ruimte niet groot genoeg om uw verzoek toe te lichten? Voeg dan nog een document toe waarin u het verzoek nader beschrijft. Stuur dit dan mee. Dit kunt u doen in het scherm 'Bijlagen toevoegen'.

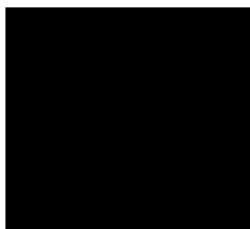
Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/ documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op: 1. de Wijk Welgelegen als geheel, en meer specifiek ter zake 2. dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòkiaan en Schönberglaan. Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en

	externe correspondentie, vergunningen, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande. Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld: ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mails of anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig.
Ik ga akkoord dat de documenten per e-mail verzonden worden.	ja
Heeft u eerder over dit onderwerp contact gehad met een ambtenaar van de gemeente Utrecht?	Nee
Geeft u toestemming om uw persoonsgegevens openbaar te maken?	Nee

Bijlage(n) toevoegen

Bijlage(n) toevoegen

Wilt u bijlage(n) meesturen met uw verzoek?	Nee, ik wil geen bijlage(n) meesturen
---	---------------------------------------



Behandeld door	Wob team	Datum	29 maart 2017
Doorkiesnummer	14030	Ons kenmerk	4358817/1
E-mail	Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl	Onderwerp	Uw Wob-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlage(n)	geen		
Uw kenmerk		Verzonden	29 maart 2017
Uw e-formulier	27 maart 2017		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Wob van			

Geachte 

Uw wob-verzoek

Via het daartoe bestemde formulier hebt u op 27 maart 2017 met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna Wob) verzocht om openbaarmaking van alle informatie vanaf 1 januari 1999 tot en met heden met betrekking tot de Wijk Welgelegen en in het bijzonder het deel dat omsloten wordt door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartoklaan en Schönberglaan.

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 3 lid 1 en lid 2 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) is nagegaan of uw verzoek betrekking heeft op een bestuurlijke aangelegenheid en daarin voldoende duidelijk omschreven is van welke documenten/gegevens openbaarmaking wordt gevraagd.

Uw verzoek is te algemeen geformuleerd, heeft tevens betrekking op informatie die niet onder de Wob valt omdat deze informatie reeds openbaar is, is omvangrijk geformuleerd en daardoor onvoldoende bepaalbaar. Wij kunnen niet vaststellen wat voor informatie u precies zoekt.

Aanvullende gegevens

Op grond van artikel 3 lid 4 Wob geven wij u de gelegenheid om uw verzoek nader te specificeren met inachtneming van het volgende:

- over welke bestuurlijke aangelegenheid wilt u informatie over ontvangen.

Toelichting

Het kan bijvoorbeeld gaan over meldingen van losliggende stoeptegels, het parkeren in uw wijk, luchtkwaliteit, het verlenen of intrekken van een bijstandsuitkering, het onderhoud van groen, een grondverkoop, de opdracht van de gemeente om het riool in de straat te vervangen of het sluiten van een woning wegens bouwvalligheid. In uw verzoek noemt u als voorbeeld "vergunningen".

Vergunningen zijn openbaar en opvraagbaar via het archief vergunningen (zie voor nadere informatie onze website). Dergelijke documenten, inclusief eventuele correspondentie met de aanvrager of de rapportage bij de aanvraag, kunt u niet met een beroep op de Wob opvragen. Daarvoor kunt u een verzoek tot verstrekking richten tot het archief vergunningen.



Opschorting Wob-verzoek

Op grond van artikel 6 lid 3 Wob schorten wij de behandeltermijn van uw verzoek op totdat wij de door ons gevraagde specificatie binnen 2 weken na verzending van deze brief van u hebben ontvangen. Na ontvangst van de specificatie wordt de behandeltermijn hervat en zal uw verzoek conform de wettelijke termijn worden afgehandeld.



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 3 april 2017 16:07
Aan: "Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl"
Onderwerp: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van het Wob team d.d. 27 maart 2017 inzake het Wob-verzoek Wijk Welgelegen met kenmerk_ 4358817_1.pdf

Geachte [REDACTED],

Ik heb uw schrijven, gedateerd 27 maart 2017, zie bijlage, in goede orde ontvangen.

De gevraagde nadere specificatie treft u hieronder aan:

"Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op:

1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen

2. (de (voor)trajecten inzake)de (ontwikkel)plannen voor dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.

Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande.

Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld: ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mail of anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig."

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: Wob team IB JZ [_SO_MB_WobteamIBJZ@utrecht.nl]
Verzonden: dinsdag 4 april 2017 09:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

Dank voor uw precisering. Op basis hiervan wordt de behandeling van uw Wob-verzoek voortgezet. Wij sturen het verzoek door aan de afdeling die bezig is met ruimtelijke plannen, zoals ontwikkelvisies. Daar wordt onderzoek gedaan naar de door u gevraagde informatie zodat daarop een Wob-besluit kan worden genomen.

Vertrouwende u hierbij te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator Control en Advies, Centrale Wob-
coördinator college van burgemeester en wethouders, Vergunningencoördinator Stationsgebied

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Juridische Zaken
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefoon [REDACTED] **Fax** 030-2861022
E-mail [REDACTED]
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag tot en met donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Verzonden: maandag 3 april 2017 16:08
Aan: Wob team IB JZ
Onderwerp: Uw kenmerk: 4358817/1. Betreft mijn Wob-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

Ik heb uw schrijven, gedateerd 27 maart 2017, zie bijlage, in goede orde ontvangen.

De gevraagde nadere specificatie treft u hieronder aan:

"Bij deze verzoek ik u mij de alle informatie/documenten te verstrekken, zulks vanaf de datum 1 januari 1999 tot en met heden, die betrekking heeft/hebben op:

1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen

2. (de (voor)trajecten inzake)de (ontwikkel)plannen voor dat deel van de Wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten; Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.

Dit verzoek ziet op het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande.

Met documenten gaat het niet alleen om de klassieke papieren gegevensdragers, maar bijvoorbeeld:ook om computerbestanden, audio- en videodragers of correspondentie. Dat kunnen bijvoorbeeld rapportages, notities, gespreksverslagen, adviezen, memo's, agenda-afspraken, offertes, nota's, e-mail of anderszins gewisselde documenten zijn. Het gaat mij om alle versies, zoals bij of onder u aanwezig."

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8012 / Virusdatabase: 4769/14243 - datum van uitgifte: 04/05/17

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 030 - 28 61421
E-mail Wob@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum 25 april 2017
Ons kenmerk 4358817/2
Onderwerp Uw Wob-verzoek Wijk Welgelegen

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED]

U heeft op 3 april per mail gereageerd op onze schorsingbrief d.d. 29 maart 2017 (kenmerk 4358817/1), waarin u is gevraagd om de bestuurlijke aangelegenheid duidelijker te omschrijven.

U heeft aangegeven dat u alle informatie/documenten wilt vanaf de datum 1999 tot en met heden die betrekkingen hebben op;

- 1) De totstandkoming van de Visie Welgelegen.
- 2) De voortrajecten van de ontwikkelplannen voor een deel van Wijk Welgelegen omsloten door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.

Punt 1 is niet voldoende helder. Derhalve willen wij u nogmaals in de gelegenheid stellen om dit onderdeel van uw verzoek te verduidelijken.

Wij hebben de volgende vragen:

1. Wilt u verslagen van de gevoerde gesprekken met de projectontwikkelaar?
2. Wilt u de verslagen van de gevoerde gesprekken met de omwonende (BBW)?
3. Wilt u overeenkomsten?

Daarnaast is het traject om de Visie Welgelegen te ontwikkelen pas in 2005 gestart.

4. Wilt u dat de documenten worden verzameld vanaf 2005 tot ontvangst verzoek of wilt u een kortere periode?

Opschorting Wob-verzoek

Op grond van artikel 6 lid 3 Wob schorten wij de behandeltermijn van uw verzoek op totdat wij de door ons gevraagde specificatie binnen 2 weken na verzending van deze brief van u hebben ontvangen. Na ontvangst van de specificatie wordt de behandeltermijn hervat en zal uw verzoek conform de wettelijke termijn worden afgehandeld.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Utrecht



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van dhr. L. Middelkoop - directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie vd Gem. Utrecht d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen.pdf

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op **1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen** en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten, waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande*, daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: postmaster@utrecht.nl
Aan: Wob@utrecht.nl
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Onderwerp: Onbestelbaar: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Diagnostische gegevens voor beheerders:

Bronserver: utrecht.nl

Wob@utrecht.nl

#554 5.2.0 STOREDRV.Deliver.Exception:AccessDeniedException.MapiExceptionNotAuthorized; Failed to process message due to a permanent exception with message Cannot complete delivery-time processing. 16.55847:3C400000, 17.43559:00000000A60200000000000000E000000000000000, 255.23226:00000000, 255.27962:0A000000, 255.27962:0E000000, 255.27962:0A000000, 255.27962:9E000000, 255.17082:D6040000, 0.18273:00000000, 4.21921:D6040000, 255.27962:FA000000, 255.1494:43000000, 255.1238:13800000, 4.13800:0F010480, 4.9448:0F010480, 0.25720:0F010480, 4.7716:0F010480, 2.22787:00000000, 4.13800:0F010480, 4.9448:0F010480, 0.25720:0F010480, 4.7716:0F010480, 0.17692:03009010, 6.5587:0F01048002014D0E0F010480, 4.33375:0F010480, 2.17597:00000000, 2.22787:00000000, 4.13032:0F010480, 2.22787:00000000, 4.13032:0F010480, 0.26000:0B002900, 4.4580:05000780, 0.26640:0F010480, 4.4408:05000780, 4.7637:D8040000, 0.49797:0B00060C, 4.5093:D6040000, 4.5318:D6040000, 4.10104:D6040000, 0.57449:00800800, 4.6025:05000780, 4.5257:05000780, 4.4606:D6040000, 255.1750:00000000, 0.26849:2D000000, 255.21817:D6040000 ##rfc822;Wob@utrecht.nl

Oorspronkelijke berichtkoppen:

Received: from mail21.utrecht.nl (172.24.104.21) by GUEXC303.domstad.org (10.90.15.252) with Microsoft SMTP Server id 14.3.319.2; Mon, 1 May 2017 11:08:46 +0200

X-ASG-Debug-ID: 1493629725-0b18574442d00740001-LCoZb4

Received: from EUR03-DB5-obe.outbound.protection.outlook.com (mail-oln040092071052.outbound.protection.outlook.com [40.92.71.52]) by mail21.utrecht.nl with ESMTP id NFmDMAiP3LTVPAID (version=TLSv1.2 cipher=ECDHE-RSA-AES256-SHA384 bits=256 verify=NO); Mon, 01 May 2017 11:08:45 +0200 (CEST)

X-Barracuda-Envelope-From: r.zomer@live.com

X-Barracuda-Effective-Source-IP: mail-oln040092071052.outbound.protection.outlook.com[40.92.71.52]

X-Barracuda-Apparent-Source-IP: 40.92.71.52

Received: from DB5EUR03FT043.eop-EUR03.prod.protection.outlook.com (10.152.20.54) by DB5EUR03HT038.eop-EUR03.prod.protection.outlook.com (10.152.21.220) with Microsoft SMTP Server (version=TLS1_2, cipher=TLS_ECDHE_RSA_WITH_AES_256_CBC_SHA384_P384) id 15.1.1047.9; Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com (10.152.20.53) by DB5EUR03FT043.mail.protection.outlook.com (10.152.20.236) with Microsoft SMTP

Server (version=TLS1_2, cipher=TLS_ECDHE_RSA_WITH_AES_128_CBC_SHA256_P256) id 15.1.1047.9 via Frontend Transport; Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com ([fe80::1cc4:1fb1:9419:7612]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com ([fe80::1cc4:1fb1:9419:7612%14]) with mapi id 15.01.1061.021; Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000

Subject: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek
Wijk Welgelegen

Thread-Topic: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake
WOB-verzoek Wijk Welgelegen

X-ASG-Orig-Subj: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek
Wijk Welgelegen

Thread-Index: AdLCWoN4TdWYwpuoR+WooJ61bdEVfQ==

Date: Mon, 1 May 2017 09:08:44 +0000

Message-ID: <AM4PR0201MB1539B358008AAECED52E0AF390140@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>

Accept-Language: nl-NL, en-US

Content-Language: nl-NL

X-MS-Has-Attach: yes

X-MS-TNEF-Correlator:

authentication-results: utrecht.nl; dkim=none (message not signed)

header.d=none;utrecht.nl; dmarc=none action=none header.from=live.com;

x-incomingtopheadermarker:

OriginalChecksum:3526D8A7BF0372FE0AF0811B243496F519443F3E9D205F1DE17B133ABF19224D;UpperCasedChecksum:108A289D382A6E673B9621A302EC36D75862B59FEAD8F5D2008D68B0E362366B;SizeAsReceived:8055;Count:40

x-trmn: [yuvsjMfDVsC8Ibj+dXho0wBFBCIzKFDyrJLzeHCgqAU=]

x-microsoft-exchange-diagnostics:

1;DB5EUR03HT038;5:BX6vNqgkVwHa42EzgtvBDitI46lgZA/PIpmKi6ZHsu6stlfvY/JmZGinLDWQyo5LgsXPIXfgvDvzol+bCt4iZFubpbpDA9KSuRnsm7MDmh3DwxfBDpA6kWcMuWV5HM9WDQ1ea5g4si5EXTOLu/5V/ziGlSd+gsbvFf7j80WgCVo=;24:mKKG2IhISHuNnwzE1OS2pNJDMTIDuw00PiF8LvmRzWYGPbA6aXJpBN7cGZTKsBcXUnJpk20u0t6HV8gd5PIL6EPsAk8KXDnujOfwUUQR+Sk=;7:+wqfQ3rX34QNvrZ5WibiSKKZ6KR+GF+WDw7Z4UHMzN2xp5L+Vw01yzv/aQZpigTxc+DXiaChN5azhYC o2Nb9uwlAeWgXjH2WL1RGF4639mKv++rQ5e93JUNeDQWAcn//hjkqzL6A/GNoWiXHPFTDMjec7G8c+2mUUHv8TJ9WVW eYvXRfana+35++ZcxyGVUu5mWlWVbZZpzZL2fyhOUy/LGLSTw+cE+LkwqgFjeyg6FyEfUxDgOJJ3nf1dJTb3y77Ea4qSJs7E pnGLyKchwExDjw1LYQJlLOGU0Fx7aCjw+9WEEyarv6VBvzBMWsaYH

x-incomingheadercount: 40

x-eopattributedmessage: 0

x-forefront-antispam-report:

EFV:NLI;SFV:NSPM;SFS:(7070007)(98901004);DIR:OUT;SFP:1901;SCL:1;SRVR:DB5EUR03HT038;H:AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com;FPR:;SPF:None;LANG:nl;

x-ms-office365-filtering-correlation-id: a8bb9451-9604-4c65-5806-08d49071ab36

x-microsoft-antispam:

UriScan:;BCL:0;PCL:0;RULEID:(22001)(201702061074)(5061506573)(5061507331)(1603103135)(2017031320274)(201702181274)(2017031322274)(1601125374)(1603101448)(1701031045);SRVR:DB5EUR03HT038;

x-ms-exchange-slblob-mailprops:

7MJMDUNTCTyKM2z3XXTLGggZ6If062j1X2RPD49jUIVz20kO2737HxUTCkoB381t3HP4o5KhBkC8dt3fZ6bw9y5eE8N+frkC9Hx3PZerNRC1thFUD6WYldFHB3Ue/9w4bZGDki1KB6tO7L05GzwYEmNvuMM5CuO9N6iCG9rKa/wd1Rt5I/TShBWshQDMYFHaNfE2Zvft2hQIw7TDLNQPisThL4u7A90nB+yKOUKx/EL3K26ymx4gFFOC5rVWGGnyXjG+mErMIOoSaugxZeCLBZkdX8k3TshHfyNE6Z9gibEPkzD98dD3CtXHB3NSqcQwMUQ8aPPbgS3VK6YkPlcykyepJ12tOfvBck0n09iU6qLcIjj7LW2UJf7Wt1+wZjINC16J3Tm4O5FLEksOK17eDCKc8y1fLLgdsWpi8Rleb1HOfm7R5wyG2VKp0iQgGmmR8mLJxe7QefE/Fhhg5z0MC4iPWTI49BtF4kKPvXt4ft/m2zVGKbeXmZ3IKqLemB6s2IZFERrg3o53r2KFsF09LjjopgBhCO+wo+b15EwBYA+gPCJv2omNFDnDtBdlbgc3OOzQAfW82qpefPdEx58RbAUPweC2uBiHY4ghXQ7iqZPyoCNoH6I5e7U8O7DX2NzHW6F4yeiH6EmALcZ3QM+9CqJVKQ0vePNN2+7eivVvC5pBrkZDI6i4hA0ndwhBMzs+KjdWqTdkvioj50KLaVaGoZ0GEf+RMtCCXgZBI13QqllwJyeyg==

x-exchange-antispam-report-cfa-test:

BCL:0;PCL:0;RULEID:(444000031);SRVR:DB5EUR03HT038;BCL:0;PCL:0;RULEID:;SRVR:DB5EUR03HT038;

x-forefront-prvs: 02945962BD

spamdiagnosticoutput: 1:99

spamdiagnosticmetadata: NSPM

Content-Type: multipart/mixed;

boundary="_004_AM4PR0201MB1539B358008AAECED52E0AF390140AM4PR0201MB1539_"

MIME-Version: 1.0

X-MS-Exchange-CrossTenant-originalarrivaltime: 01 May 2017 09:08:44.1752

(UTC)

X-MS-Exchange-CrossTenant-fromentityheader: Internet
X-MS-Exchange-CrossTenant-id: 84df9e7f-e9f6-40af-b435-aaaaaaaaaaaa
X-MS-Exchange-Transport-CrossTenantHeadersStamped: DB5EUR03HT038
X-Barracuda-Connect: mail-oln040092071052.outbound.protection.outlook.com[40.92.71.52]
X-Barracuda-Start-Time: 1493629725
X-Barracuda-Encrypted: ECDHE-RSA-AES256-SHA384
X-Barracuda-URL: https://172.24.104.21:443/cgi-mod/mark.cgi
X-Barracuda-Scan-Msg-Size: 6827
X-Barracuda-BRTS-Status: 1
X-Virus-Scanned: by bsmtpd at utrecht.nl
X-Barracuda-Spam-Score: 0.00
X-Barracuda-Spam-Status: No, SCORE=0.00 using per-user scores of TAG_LEVEL=3.0 QUARANTINE_LEVEL=4.0
KILL_LEVEL=5.0 tests=HTML_MESSAGE
X-Barracuda-Spam-Report: Code version 3.2, rules version 3.2.3.38492

Rule breakdown below

pts	rule name	description
0.00	[REDACTED]	[REDACTED]



Brief van de
Directeur SO&E d...

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: 'Wet.openbaarheid' [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen
Bijlagen: Brief van dhr. L. Middelkoop - directeur Stedelijke Ontwikkeling en Economie vd Gem. Utrecht d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen.pdf

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
[REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op *1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande*, daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Van: [REDACTED] t.nl]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 12:38
Aan: [REDACTED] Wob team IB JZ
Onderwerp: RE: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

Uw e-mails hebben wij ontvangen en zullen wij doorsturen aan de behandelend ambtenaar. Excuus voor het ongemak. Het e-mailadres wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl is recent aangepast en gewijzigd in het veel kortere wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED],
Coordinator Control en Advies, Centrale Wob-
coördinator college van burgemeester en wethouders, Vergunningencoördinator Stationsgebied

Gemeente Utrecht
Interne Bedrijven
Juridische Zaken
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Bezoekadres Stadsplateau 1
Telefoon [REDACTED] 030-2861022
E- [REDACTED]
Internet www.utrecht.nl
Aanwezig maandag tot en met donderdag

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED] m]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: Wob team IB JZ
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
[REDACTED] 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op *1. de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten , waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande,* daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,



 virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8013 / Virusdatabase: 4776/14405 - datum van uitgifte: 04/29/17

[REDACTED]

Van: Wob team IB JZ [wob@utrecht.nl]
Verzonden: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED]

Allereerst mijn excuses voor deze late reactie. Ik kan u mededelen dat wij uw reactie ter verduidelijking van het Wob-verzoek in goede orde hebben ontvangen en we nu bezig zijn de documenten te verzamelen.

Daarnaast wil ik u ook bedanken voor de melding dat het nieuwe Wob-adres nog niet naar behoren functioneerde.

Dit hebben wij opgepakt en u kunt nu naar behoren communiceren via dit nieuwe mailadres is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Juridisch adviseur, Wob-coördinator

Gemeente Utrecht

Interne Bedrijven
Juridische Zaken

Postadres Stadsplateau 1, 3500 CE Utrecht

Bezoekadres 16e etage

Telefoon [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig maandag, woensdag, donderdag, vrijdagochtend

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:20
Aan: Wob team IB JZ

[REDACTED] Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Ik kreeg net onderstaand bericht, vandaar dat ik het maar doorstuur naar het mij bekende "Wob-E-mail-adres" van de Gemeente Utrecht: 'Wet.openbaarheid.van.bestuur@utrecht.nl'

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

Wob@utrecht.nl (Wob@utrecht.nl)

Er is een probleem met het postvak van de geadresseerde. Probeer het bericht opnieuw te verzenden. Als het probleem zich blijft voordoen, neemt u contact op met de helpdesk.

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 1 mei 2017 11:09
Aan: 'Wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED].nl'
Onderwerp: Brief van de Directeur SO&E d.d. 25 april 2017 inzake WOB-verzoek Wijk Welgelegen

Geachte [REDACTED],

In reactie op uw schrijven van 25 april jl. met kenmerk; 4358817/2 en met het onderwerp; Uw Wob-vezoek Wijk Welgelegen, voor de goede orde in copie bijgevoegd, het navolgende:

In uw brief gaat u in op 1. *de totstandkoming van de Visie Welgelegen* en stelt ter zake een viertal vragen.

- A. De eerste drie vragen kan ik bevestigend beantwoorden en zie ik als voorbeelden van stukken die u aan zou kunnen leveren.

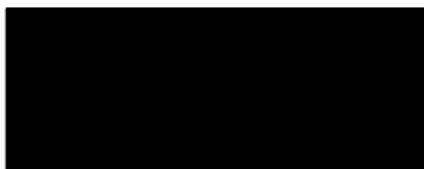
Ongetwijfeld zijn er meer.

Ik heb ter nader duiding dit zelf omschreven als: *het digitaal vertrekken van alle informatie/documenten, waaronder: in- en externe correspondentie, rapportages (inclusief eventuele rapporten van externen), besluitvorming en beleidsplannen alsmede eventuele minutes, e-mails en andere notities dienaangaande*, daarbij er vanuit gaande dat u als houder van al het voorliggende materiaal het geheel kunt overzien en bij uitstek kunt beoordelen om welke informatie/documenten het gaat.

- B. Vraag 4 zou ik als willen beantwoorden: graag vanaf het moment waarop voor het eerst gesproken wordt over de Visie Welgelegen.

Bij voorbaat bedankt voor de te nemen moeite,

Met vriendelijke groet,



Geen virus gevonden in dit bericht.

Gecontroleerd door AVG - www.avg.com

Versie: 2016.0.8013 / Virusdatabase: 4776/14471 - datum van uitgifte: 05/14/17

Behandeld door [REDACTED] Datum 29 mei 2017
Doorkiesnummer [REDACTED] Ons kenmerk 4358817/3
E-mail Wob@utrecht.nl Onderwerp Wob besluit Wijk Welgelegen
Bijlage(n) 8
Uw kenmerk Verzonden
Uw brief van 27 maart 2017 Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Wob verzoek

Via een e-formulier Wob verzocht u op 27 maart 2017 met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) om verstrekking van informatie en documenten die betrekking heeft/hebben op de wijk Welgelegen als geheel, en meer specifiek dat deel van de wijk Welgelegen dat omsloten wordt door de straten Ravellaan, Leidseweg, Bartòklaan en Schönberglaan.

Verduidelijking Wob-verzoek

U heeft op 3 april 2017 per mail gereageerd op onze eerste verzoek tot precisering d.d. 29 maart 2017 (kenmerk 4358817/1) waarin u is gevraagd om de bestuurlijke aangelegenheid duidelijker te omschrijven. U heeft aangegeven dat het u gaat om de totstandkoming van de Visie Welgelegen en de voortrajecten van de ontwikkelplannen voor een deel van Wijk Welgelegen.

U heeft op 1 mei 2017 gereageerd op ons tweede verzoek tot precisering d.d. 25 april 2017 (kenmerk 4358817/2), waarin u is gevraagd om aan te geven welke documenten, aangaande de totstandkoming van de Visie Welgelegen, u wilt. U heeft aangegeven dat het u gaat om de verslagen van de gevoerde gesprekken met de projectontwikkelaar en omwonenden (BBW) en overeenkomsten.

Ontvangst en verdeling

Bij ontvangst van uw Wob-verzoek (kenmerk 4358817/1) verdaagden wij – met toepassing van artikel 6 lid 2 Wob – de beslistermijn met 4 weken, aangezien het verzamelen van de gevraagde informatie meer tijd kan kosten dan voorzien.

Daarnaast is deze termijn extra verlengd in afwachting van uw reactie op de twee verzoeken tot verduidelijking van uw verzoek, conform het bepaalde in artikel 6 lid 3 Wob.

Resultaten en openbaarmaking

Ten aanzien van uw Wob-verzoek hebben wij de volgende documenten geïnventariseerd:

1. 01.07.08 Utrecht bewonersavond;
2. Brief, Visie Welgelegen;
3. WSO voorblad 2009
4. Voorblad staf Wso 2010 welgelegen
5. Notitie voor staf WSO;
6. Schönberglaan grondregeling getekende stukken;
7. Schönberglaan allonge getekende overeenkomst en mandaatbesluit;

8. Schönberglaan tweede allonge getekende stukken.

Openbaarmaking van documenten

De betreffende documenten 1 en 3 t/m 8 worden op grond van de Wob gedeeltelijk openbaar gemaakt en document 2 wordt volledig openbaar gemaakt

I. Financieel belang en onevenredige benadeling (art. 10 lid 2 sub b en g Wob)

Om de onderhandelingspositie van de gemeentē met de betrokken commerciële partijen te beschermen worden alle genoemde financiële informatie in de documenten 1 en 3 t/m 8 niet openbaar gegeven. Daarom weegt het belang van openbaarmaking voor deze informatie minder zwaar dan het financieel belang voor bovengenoemde partijen.

II. Eerbiediging persoonlijke levenssfeer (art. 10 lid 2 sub e Wob)

Om herleidbaarheid naar natuurlijke personen en ambtenaren te voorkomen is in de documenten 1 en 3 t/m 8 voor zover van toepassing, de namen en rechtstreekse telefoonnummers en handtekeningen van de betrokken ambtenaren en derden geanonimiseerd. Zo wordt voorkomen dat personen in hun persoonlijke levenssfeer worden geschaad, namelijk door het gebruik van deze informatie op het internet, in artikelen of door de namen te gebruiken om contact te zoeken in de privésfeer. Namen van leidinggevenden, die door hun functie grote bekendheid genieten, en de algemene contactgegevens zijn leesbaar gelaten.

B. Intern Beraad artikel 11 lid 1 en 2 Wob

Er zijn interne documenten (1 t/m 8) aangetroffen. Deze kunnen bevatten persoonlijke beleidsopvattingen bevatten of zijn alleen bestemd voor medewerkers om de werkwijze van een procedure te beschrijven. Op grond van artikel 11 lid 2 Wob kunnen persoonlijke beleidsopvattingen, bestemd voor intern beraad, worden onthouden van openbaarmaking, omdat de gedachtevorming bij overheden moet worden beschermd. Ook documenten afkomstig van derden kunnen worden aangemerkt als documenten voor intern beraad als ze ook met dat oogmerk zijn opgesteld. Maar de gemeente kan overwegen om de documenten in niet tot personen herleidbare vorm en zonder de persoonlijke beleidsopvattingen te verstrekken, indien deze zijn los te koppelen van feitelijke informatie en andere objectieve gegevens. De documenten bevatten met name feitelijke gegevens welke leesbaar zijn gelaten.

Verstrekkingsvorm

De betreffende documenten worden in digitale vorm (PDF) via pleio.nl aan u verstrekt.

Contactpersoon

Hebt u naar aanleiding van dit besluit of de behandeling van dit Wob verzoek vragen dan kunt u telefonisch contact opnemen met ons klantencontactcentrum, telefoonnummer 14030.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht



Bezwaarclausule

Vindt u het besluit om bepaalde reden onjuist?

Als u vindt dat het besluit onjuist is, dan kunt u bezwaar maken. U kunt uw bezwaar digitaal indienen. Daarvoor kunt u alleen gebruik maken van het door de gemeente beschikbaar gestelde digitale formulier. Dit vindt u op www.utrecht.nl/bezwaar. U kunt het bezwaar niet per e-mail insturen. Maakt u liever per brief bezwaar, dan kunt u uw bezwaarschrift sturen aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

Het adres is:
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Zorg ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dag waarop deze brief is verzonden. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

In het bezwaarschrift neemt u in ieder geval op:

- uw naam, adres, datum en handtekening; graag ook het telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaarschrift is gericht; vermeld hierbij de verzenddatum en het kenmerk van dat besluit of stuur een kopie daarvan mee;
- de reden waarom u vindt dat het besluit onjuist is.

[REDACTED]

Van: noreply@pleio.nl
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen [REDACTED].nl. U heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Vriendelijke groet,

Pleio Bestandendelen

[REDACTED]

Van: noreply@pleio.nl
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 17:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Het bestand hieronder is gedownload van Pleio Bestandendelen door [REDACTED].

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Vriendelijke groet,

Pleio Bestandendelen

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED] incl bijlagen

Mevrouw, mijnheer,

In reactie op mijn Wob-verzoek van 27 maart jl. lees ik in het Wob-besluit van 29 mei jl. (overigens eerst per 6 juni ontvangen) welke documenten ik op het oog gehad zou hebben.

Ik constateer echter dat hetgeen vermeld wordt slechts een voorbeeld is van hetgeen door mij werd bedoeld en is dit als zodanig door mij ook aangegeven in het nadere mailverkeer. In mijn mails van 3 april en 1 mei ben ik ingegaan op de vragen ter nader precisering van mijn Wob-verzoek. Daaruit blijkt eenduidig een bredere strekking dan zoals aangegeven in het Wob-besluit.

Ik vraag mij af of dit de reden is voor het feit dat er slechts 8 documenten worden beschreven in het Wob-besluit en als bijlagen zijn bijgevoegd.

Het is immers niet voorstelbaar dat er gedurende een periode vanaf 2007 en mogelijk reeds eerder, tot op heden slechts een achttal documenten zouden zijn te overleggen die passen binnen mijn Wob-verzoek.

In afwachting van uw nader bericht,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: noreply@pleio.nl [mailto:noreply@pleio.nl]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen door [REDACTED] U heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van roberlila.van.der.linde@utrecht.nl:

Geachte [REDACTED],

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Pleio Bestanddelen

[REDACTED]

Van: postmaster@outlook.com
Aan: wob@utrecht.nl.
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21
Onderwerp: Onbestelbaar: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

wob@utrecht.nl.

De indeling van het e-mailadres is onjuist. Een geldig adres heeft de volgende indeling: iemand@example.com. Controleer het e-mailadres van de geadresseerde en probeer het bericht opnieuw te verzenden.

Diagnostische gegevens voor beheerders:

Bronserver: AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com

wob@utrecht.nl.

Remote Server returned '550 5.1.3 STOREDRV.Submit; invalid recipient address'

Oorspronkelijke berichtkoppen:

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba%14]) with mapi id 15.01.1143.019; Thu, 8 Jun 2017
18:20:54 +0000

Content-Type: application/ms-tnef; name="winmail.dat"

[REDACTED]

[REDACTED]-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Thread-Topic: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Thread-Index: AQHS3sq+sd5yEm8Z2U+o2jyZDtYTqIbQXpg

Date: Thu, 8 Jun 2017 18:20:54 +0000

Message-ID: <AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>

References: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>

In-Reply-To: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>

Accept-Language: nl-NL, en-US

Content-Language: nl-NL

X-MS-Has-Attach:

X-MS-TNEF-Correlator:

<AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>

MIME-Version: 1.0

X-TMN: [tZ]/ElqGhJb17g0E7XRzPOpGF0p+dC2t]

X-MS-PublicTrafficType: Email

X-Microsoft-Exchange-Diagnostics:

1;AM4PR0201MB1539;35:F5130144Jb2yW/G7+gEoQU9yKpAw7r7rcab/L/8amhu3IgJDJUmfc9eR+9Paw8ldLsLV5ET3
umkboCzbul5azAXVVAhUV1AnrndTT8XiswsBS9r3TarVkfJqqATh0AyA



RE: Pleio

standendelen: Wot

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:36
Aan: 'wob@utrecht.nl'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Nog even een keer omdat ik onderstaande melding ontving:

Uw bericht kan niet worden bezorgd bij de volgende geadresseerden of groepen:

wob@utrecht.nl.

De indeling van het e-mailadres is onjuist. Een geldig adres heeft de volgende indeling: iemand@example.com. Controleer het e-mailadres van de geadresseerde en probeer het bericht opnieuw te verzenden.

Diagnostische gegevens voor beheerders:

Bronserver: AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com

wob@utrecht.nl.

Remote Server returned '550 5.1.3 STOREDRV.Submit; invalid recipient address'

Oorspronkelijke berichtkoppen:

Received: from AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba]) by AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com
([fe80::2048:207c:86cb:b8ba%14]) with mapi id 15.01.1143.019; Thu, 8 Jun 2017
18:20:54 +0000
Content-Type: application/ms-tnef; name="winmail.dat"

[REDACTED]

[REDACTED] Welgelegen incl bijlagen
Thread-Topic: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen
Thread-Index: AQHS3sq+sd5yEm8Z2U+o2jyZDtYTqIbQXpg
Date: Thu, 8 Jun 2017 18:20:54 +0000
Message-ID: <AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>
References: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>
In-Reply-To: <20170606134225.570EAC032A@pleio3.colobit.nl>
Accept-Language: nl-NL, en-US
Content-Language: nl-NL
X-MS-Has-Attach:
X-MS-TNEF-Correlator:
<AM4PR0201MB1539419A24A450F77F619DAD90C90@AM4PR0201MB1539.eurprd02.prod.outlook.com>
MIME-Version: 1.0
X-TMN: [tZ]/ElqGhJb17g0E7XRzPOpGF0p+dC2t]
X-MS-PublicTrafficType: Email
X-Microsoft-Exchange-Diagnostics:

1;AM4PR0201MB1539;35:F5130144Jb2yW/G7+gEoQU9yKpAw7r7rcab/L/8amhu3IgJDJUmfc9eR+9Paw8ldLsLV5ET3umk
boCzbul5azAXVVAhUV1AnrndTT8XiswsBS9r3TarVkfJqqATh0AyA

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 8 juni 2017 20:21
Aan: wob@utrecht.nl.
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Mevrouw, mijnheer,

In reactie op mijn Wob-verzoek van 27 maart jl. lees ik in het Wob-besluit van 29 mei jl. (overigens eerst per 6 juni ontvangen) welke documenten ik op het oog gehad zou hebben.

Ik constateer echter dat hetgeen vermeld wordt slechts een voorbeeld is van hetgeen door mij werd bedoeld en is dit als zodanig door mij ook aangegeven in het nadere mailverkeer. In mijn mails van 3 april en 1 mei ben ik ingegaan op de vragen ter nader precisering van mijn Wob-verzoek. Daaruit blijkt eenduidig een bredere strekking dan zoals aangegeven in het Wob-besluit.

Ik vraag mij af of dit de reden is voor het feit dat er slechts 8 documenten worden beschreven in het Wob-besluit en als bijlagen zijn bijgevoegd.

Het is immers niet voorstelbaar dat er gedurende een periode vanaf 2007 en mogelijk reeds eerder, tot op heden slechts een achttal documenten zouden zijn te overleggen die passen binnen mijn Wob-verzoek.

In afwachting van uw nader bericht,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] noreply@pleio.nl [<mailto:noreply@pleio.nl>]
Verzonden: dinsdag 6 juni 2017 15:42
Aan: [REDACTED]@utrecht.nl
Onderwerp: Pleio Bestandendelen: Wob-besluit wijk Welgelegen incl bijlagen

Beste heer/mevrouw,

Onderstaand bestand is geupload naar Pleio Bestandendelen door [REDACTED] U heeft toestemming gekregen om dit bestand te downloaden.

Bestandsnaam	Bestandsgrootte	Download link	Geldig tot
Wob-besluit incl bijlagen 1-8.zip	44.27 MB	https://bestandendelen.pleio.nl/filesender/?vid=6ea2d73e-9085-91e8-d36c-00002657b816	26-06-2017

Persoonlijk bericht van roberflla.van.der.linde@utrecht.nl:

Geachte [REDACTED],

Wij hebben uw Wob-verzoek afgehandeld en overleggen via de e-mail het digitale Wob-besluit. Deze ontvangt u ook per post.

In deze mail is ook een link opgenomen waarmee u de bijlagen kunt downloaden.

Mocht u vragen hebben dat kunt die stellen door te mailen naar wob@utrecht.nl.

Met vriendelijke groet,

Pleio Bestanddelen

Openbare besluitenlijst Gemeenteraad van 18 december 2014

1. Voorstel inzake een benoeming van een voorzitter van de Rekenkamer

Besluit

1. De [REDACTED] benoemen tot voorzitter van de Rekenkamer Utrecht per 1 januari 2015.

Argumenten

- 1.1 Per 1 juli 2014 is er een vacature voorzitter Rekenkamer Utrecht.
Er heeft een werving- en selectieprocedure plaatsgevonden om de vacature te vervullen.

2. Visie Welgelegen

Besluit

- 1 De visie Welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke en functionele transformatie van Welgelegen.

Argumenten

- 1.1 Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.
- 1.2 Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.
- 1.3 De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.
- 1.4 Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.

Kanttekeningen

- 1.1 De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.
- 1.2 Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften.



Gemeente Utrecht

- 2 In te stemmen met eventuele tijdelijke omzetting van de functie 'kantoor' naar de functie 'studentenhuisvesting en aanvullende functies' in het recent nog door de gemeente Utrecht gebruikte kantoor Ravellaan 1.

Argumenten

- 2.1 Het tijdelijke gebruik van Ravellaan 1 voor studentenhuisvesting en aanvullende functies is een aantrekkelijk alternatief, indien het huidige gebruik als kantoor niet wordt voortgezet.
- 2.2
- 2.3 De aanvullende functies kunnen een bijdrage leveren aan de doelstelling uit de visie Welgelegen om de ruimtelijke, functionele en sociale samenhang in het gebied te versterken.
- 2.4 De tijdelijkheid kan adequaat worden geregeld.

Kanttekeningen

- 2.1 Er is beperkt maatschappelijk draagvlak voor studentenhuisvesting als dominante functie in Welgelegen.

3. Vaststelling bestemmingsplan Wilhelminapark, Buiten-Wittevrouwen

Besluit

- 1 naar aanleiding van de zienswijzen het bestemmingsplan conform de opgenomen wijzigingen in hoofdstuk II A van het vaststellingsrapport te wijzigen;

Argumenten

- 1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.
- 2 de ambtshalve wijzigingen uit hoofdstuk II B van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;

Argumenten

- 2.1 De ambtshalve voorgestelde wijzigingen betreffen verbeteringen van het bestemmingsplan.
- 3 geen exploitatieplan vast te stellen;

Visie Welgelegen



Stedenbouwkundige Visie

Welgelegen

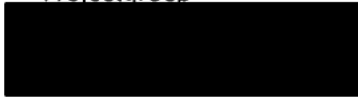
Concept, oktober 2013



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep



Projectmanagement



Opdrachtgever



Gebiedsmanagment

Grafische realisatie

REO / SteP / CAD-unit

Versiedatum

25 oktober 2013

Reproductiedatum

oktober 2013

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Deel I: visie Welgelegen	9
Visie Welgelegen: Positie in de stad	10
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte	12
Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen	15
Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk	16
Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie	18
Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw	20
Richtlijnen Visie Welgelegen: Levendigheid door functiemenging	22
Zoneringskaart	24
Deelgebieden	26

Inleiding

Welgelegen is een gebied in transformatie. Bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht verlaten het gebied en zodoende komt er ruimte beschikbaar voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding geweest om in 2007 te starten met het opstellen van een integrale visie voor de herontwikkeling van Welgelegen als

- toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied
- basis voor eventueel op te stellen bestemmingsplannen

In de periode 2007-2010 is een discussienota opgesteld en besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Het planproces is tijdelijk stilgelegd met als belangrijkste reden dat er geen zicht bestond op financiële haalbaarheid. De behoefte aan een toetsingskader is echter blijven bestaan en met de naderende verhuizing van de gemeente Utrecht in 2014-2015 is er ook een zekere urgentie.

Visie Welgelegen - sturen op essenties

De resulterende visie Welgelegen is om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties

- ruimtelijke en functionele ambities voor de langere termijn
- bestaande kwaliteiten van Welgelegen
- stedelijke doelen die richting geven aan de ontwikkelingen in Welgelegen
- ruimtelijke en functionele kaders voor ontwikkelingen binnen Welgelegen

De kaderstelling beperkt zich tot het noodzakelijke minimum en dat betekent onder andere ook dat in de visie Welgelegen een heleboel onderwerpen niet worden behandeld.

Onderstaand de belangrijkste redenen om in de situatie 2012 te kiezen voor het sturen op essenties.

1. De transformatie van Welgelegen is in de puur zakelijke benadering als vastgoedontwikkeling financieel niet haalbaar en dan ligt het niet in de rede om te gaan sturen op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld.
2. De gemeente Utrecht heeft geen uitvoeringsgeld voor de transformatie van Welgelegen en - met uitzondering van locatie Ravellaan 96 - geen grond- of vastgoedposities. In die positie ligt een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op 'acteren' niet in de rede en is het beter om uit te gaan van 'faciliteren'. De visie Welgelegen moet grond- en vastgoedeigenaren, bewoners, gebruikers en investeerders uitnodigen om met initiatieven te komen.

3. In het licht van stedelijke doelen en de marktsituatie is er geen noodzaak om uit te gaan van een integrale transformatie van Welgelegen. De kansen die er zijn kunnen ook afzonderlijk en gespreid in de tijd worden benut.
4. In de huidige marktsituatie ligt het niet in de rede om eenzijdig en gedetailleerd te bepalen welke functies in Welgelegen moeten komen. Het benoemen van een hoofdfunctie en het stellen van richtlijnen voor andere functies moet voldoende zijn om
 - het beoogde profiel van Welgelegen voldoende sterk in beeld te brengen en te houden
 - goed in te kunnen spelen op veranderende (markt)omstandighedenIn deze flexibele opzet is de visie Welgelegen naar verwachting lang houdbaar en dat is wenselijk. Het ligt in de rede dat de transformatie van Welgelegen een periode van 10 tot 15 jaar in beslag zal nemen.

Toepassing

Het sturen op essenties en de gewenste lange houdbaarheid van de visie Welgelegen betekenen onder andere dat de richtlijnen in deel II van de visie Welgelegen bewust in betrekkelijk algemene termen zijn gesteld. De richtlijnen zijn daardoor geen op zichzelf staande en keiharde regels die één op één kunnen worden toegepast en die het enige toetsingskader zijn. De richtlijnen moeten steeds worden gelezen en begrepen in samenhang met

- de doelen die met de visie Welgelegen worden nagestreefd
- het gegeven dat de gemeente Utrecht in het Utrechts PlanProces nadere procedurele regels heeft gesteld hoe met ruimtelijke plannen wordt omgegaan.

In het Utrechts PlanProces kan de gemeente Utrecht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen of een Bouwenvelop nadere eisen stellen aan ruimtelijke plannen.

Breed gedragen visie

De discussienota is in 2007 en 2008 besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Naar aanleiding hiervan is een bewonersgroep gevormd die bij de ontwikkeling van de visie Welgelegen als klankbordgroep in een aantal bijeenkomsten heeft meegedacht op het niveau 'raadplegen'.

De klankbordgroep heet nu Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het BBW heeft medio 2011 een eigen visie op Welgelegen aangeboden aan wethouder Bosch. Na de herstart van het planproces in 2012 zijn de contacten met het BBW voortgezet door een aantal gesprekken en een buurtbezoek. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied en met mogelijke investeerders.

Een en ander heeft geleid tot het inzicht dat er op doelniveau niet of nauwelijks verschil van inzicht bestaat. De visie om Welgelegen te transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven.

-  Bouwinitiatief
-  Vrijkomen onderwijslocatie
-  Vrijkomen overheidslocaties
-  Mogelijke ontwikkeling

Dynamiek Welgelegen



Deel I: visie Welgelegen

Visie Welgelegen: Positie in de stad

Ambitie

In het Dynamisch Stedelijk Masterplan van de gemeente Utrecht is Welgelegen opgenomen als kansrijk gebied om te transformeren naar een 'stedelijk, rustig' woonmilieu. Deze woonopgave is voor het maken van visie Welgelegen naast een analyse van de locatie en haar positie in de stad gelegd. De uitkomsten van die analyse, gecombineerd met de opgave uit de Structuurvisie, maken van Welgelegen in potentie een stedelijk woongebied, in de luwte van de stad.

Een stedelijk woongebied kenmerkt zich door menging van functies en woningtypen, maar ook door een hogere dichtheid en een kwalitatief goede openbare ruimte. Welgelegen biedt ruimte voor gezinnen, starters, ouderen en studenten.. De toegevoegde functies richten zich op deze doelgroepen.

Positie in de stad

Welgelegen ligt op een bijzondere plek: centraal, vlakbij het centrum en het Centraal station. Daarnaast maakt Welgelegen dele uit van de 'as van kennis en cultuur' (Utrecht: aantrekkelijk en bereikbaar, ambitiedocument 2012). Deze as richt zich op het verbinden van de stadspodia (stedelijke ontmoetingsplaatsen) in oost-westrichting: Maximapark, centrum Leidse Rijn, binnenstad en Uithof. Deze stadspodia zijn een belangrijke aanvulling op een stedelijk woonmilieu. Welgelegen maakt geen deel uit van de stadspodia. De oost-westverbinding is met name gericht op fiets en openbaar vervoer. De nieuw te maken oost-westfietsroute door Oog-in-al en de bestaande fietsverbinding langs de Leidsche Rijn geven deze ambities mede vorm. Samen met de hoofdfietsroute in noord-zuidrichting langs het Merwedekanaal ontsluiten ze Welgelegen voor langzaam verkeer, een vereiste om een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu te maken.

Directe omgeving: omringd door routes

Hoewel Welgelegen op een centrale plek ligt, scheren de hoofdroutes veelal langs het gebied. De fly-in en de Weg der Verenigde Naties zijn doorgaande autoroutes langs de zuidkant van Welgelegen. De Pijperlaan (onderdeel van de binnenring) is dat aan de westkant van het gebied. Daarmee is Welgelegen goed ontsloten voor autoverkeer. Dat biedt de mogelijkheid om het doorgaand autoverkeer binnen het gebied te verwijderen, zodat meer ruimte voor verblijf ontstaat.

Om sluipverkeer in de toekomst te voorkomen wil de gemeente een auto-knip op de Mozartbrug maken. Dit zorgt ervoor dat er geen sluipverkeer meer kan rijden tussen Lessinglaan en Weg der Verenigde Naties. Tevens zal de kruising Leidseweg (hoofdfietsroute)-Mozartbrug-Bartoklaan verkeersveiliger worden.

De Leidsche Rijn vormt de noordgrens, het Merwedekanaal de oostgrens. Zij bieden het gebied een randkwaliteit, die in het geval van de Leidsche Rijn al is uitgenut door hoogwaardige lintbebouwing. Het Merwedekanaal biedt kansen om Welgelegen beter te laten profiteren van het water, zeker nu er een hoofdfietsroute langs wordt gelegd. De zone langs het Merwedekanaal heeft ruimte voor bebouwing waarin woningen en voorzieningen kunnen zorgen voor een levendigheid langs het kanaal.

Rondom de plek waar beide waterlopen samenkomen, grenzend aan de noordpunt van Welgelegen, liggen bijzondere functies. Het Muntsluiscomplex, ook wel waterplein, geeft de ligging aan het Merwedekanaal extra aantrekkingskracht. De noordpunt van Welgelegen zou hier in de toekomst een rol kunnen spelen.

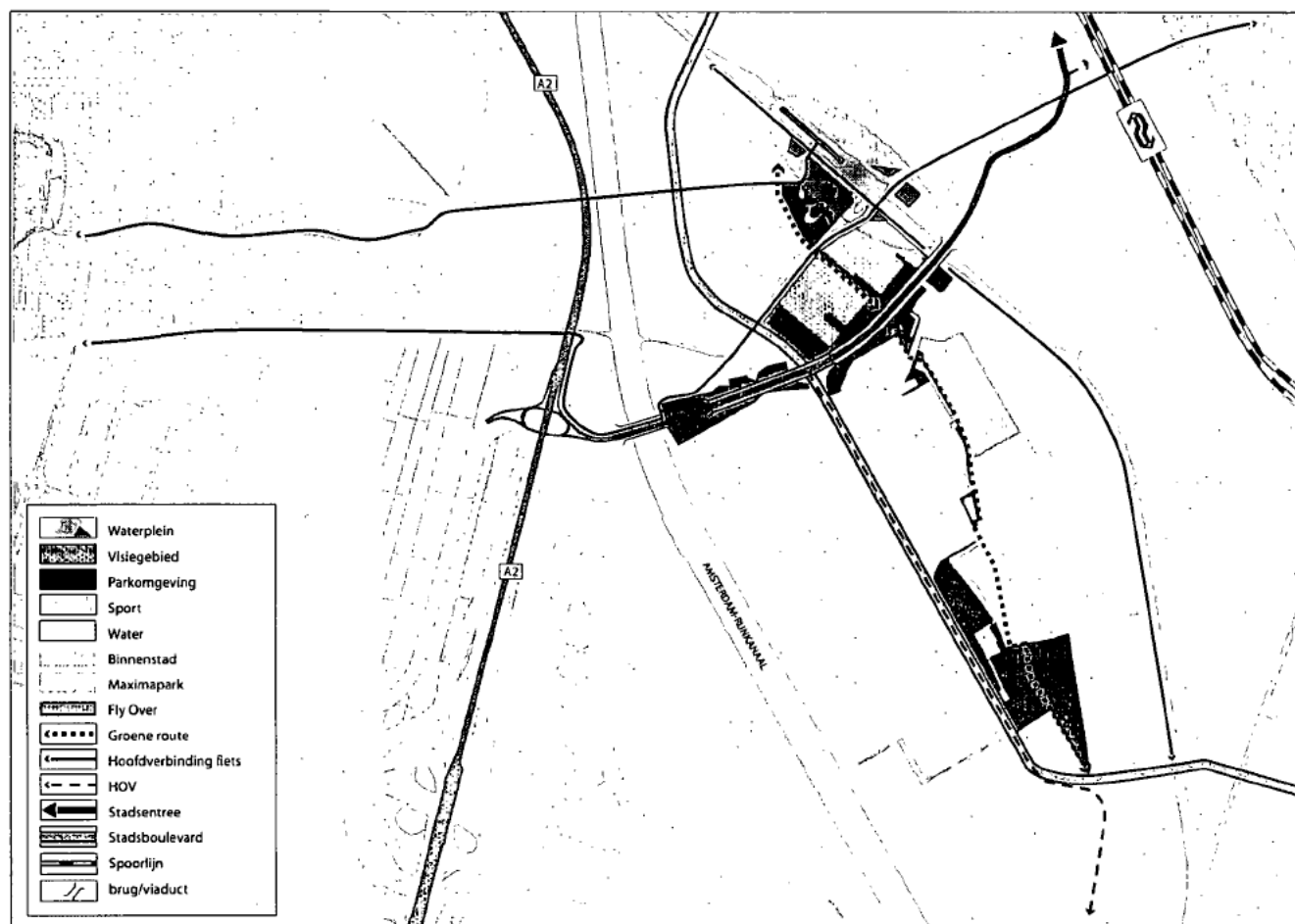
Al deze routes vormen de grenzen van Welgelegen. Het gebied ligt midden in de stad, maar toch in de luwte van de stad. Dat is een kwaliteit die een woonomgeving aantrekkelijk kan maken. Dicht bij de voorzieningen, maar zonder teveel overlast. Die luwte kan een keerzijde krijgen als het gebied te geïsoleerd komt te liggen.

Het is dan ook van belang om selectief aan te haken op het stedelijk netwerk. De prioriteit ligt daarbij niet zozeer in het toegankelijker maken van het autoverkeer, alswel in het koppelen aan het langzaam verkeersnetwerk. Dit kan door de parken Oog-in-Al ten noorden van de Leidsche Rijn, en park Transwijk ten zuiden van de Weg der Verenigde Naties te verbinden via de Bartoklaan. Deze route vergroot de fijnmazigheid van het LV-netwerk, en daarmee de bereikbaarheid van de recreatieve functies van park Oog-in-Al, sportpark Nieuw Welgelegen en Park Transwijk voor de (toekomstige) bewoners van Welgelegen.

Welgelgen op de as van kennis en cultuur

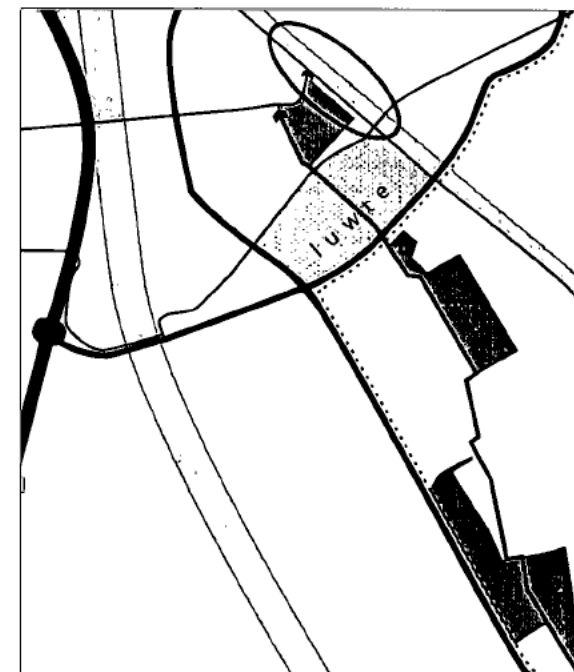


Welgelegen in de stad



Schema Welgelgen:

luw gebied met kansen in de directe omgeving



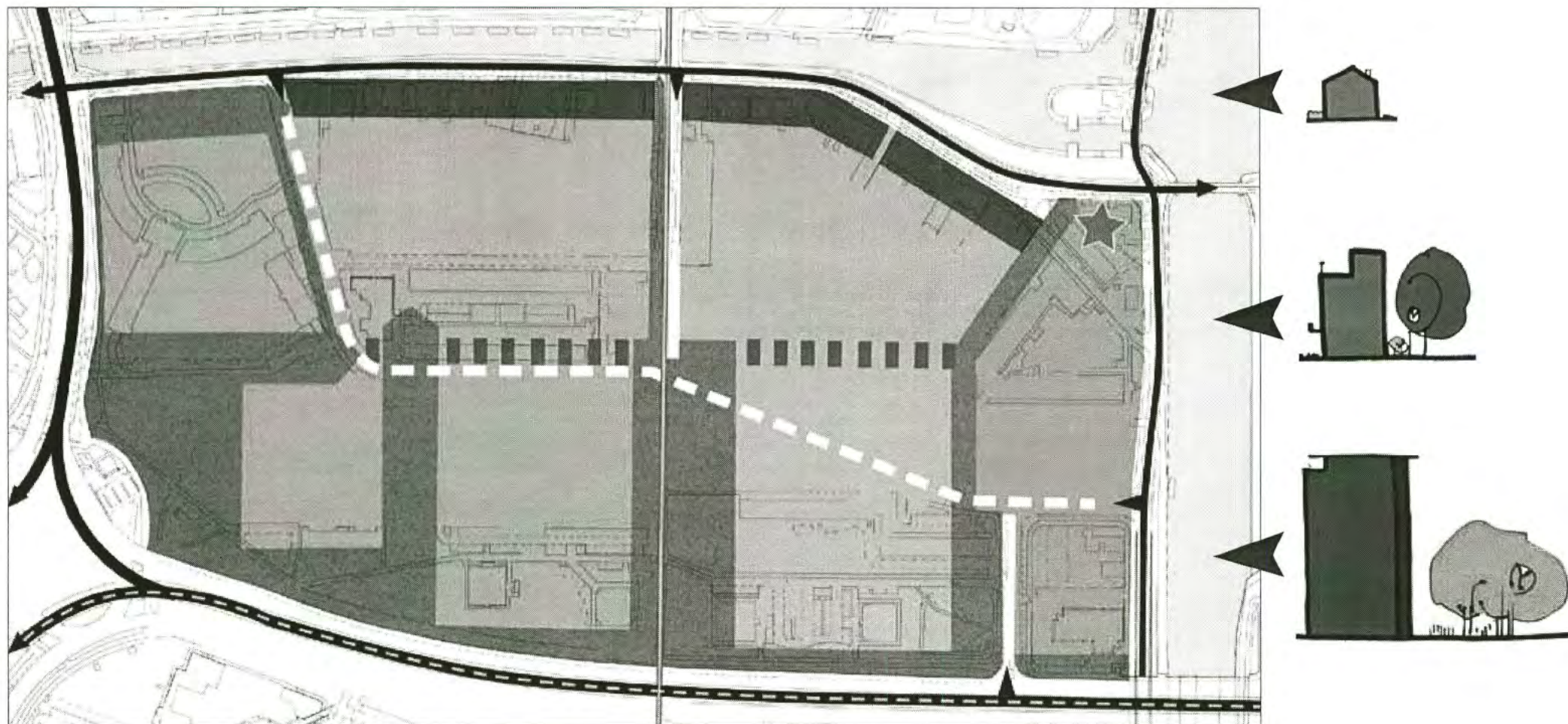
Visie Welgelegen: stedelijk woongebied in de luwte

De centrale positie van Welgelegen biedt het gebied kansen om te veranderen in een stedelijk woongebied. De manier waarop deze opgave vorm kan krijgen komt, naast de potentie van het omliggende water, voort uit analyse van de kwaliteiten van het gebied zelf:

De belangrijkste kwaliteit ligt in de groenstructuur, in de vorm van een kam. De 'rug' van die kam loopt langs de Weg der Verenigde Naties en haar 'tanden' lopen richting het noorden. Hiertussen is, in het zuiden, ook veel waardevol groen te vinden.

Een andere kwaliteit is de gevarieerde bebouwing in het gebied, die de opbouw van het groene raamwerk 'volgt': De bebouwing verandert vanaf de Weg der Verenigde Naties met diverse losse bouwvolumes in het groen die in hoogte variëren in de kleine korrel en weinig openbare ruimte van het lint langs de Leidseweg. Die overgang is in de huidige situatie vrij abrupt.

Deze kwaliteiten zijn nog niet voldoende benut. Het huidige Welgelegen is versnipperd door weinig aantrekkelijke openbare ruimte, het gemis aan openbare verbindingen in het groene raamwerk, de abrupte overgangen in de bebouwing en de Ravellaan die is overgedimensioneerd en daardoor voor scheiding tussen deelgebieden zorgt. Daarnaast is het zuidelijk deel monofunctioneel door de dominantie van kantoren. Met andere woorden: het ontbreekt het gebied aan voldoende samenhang om tot aantrekkelijk woonmilieu te transformeren. Door het toevoegen van woningen en transformeren van kantoren moet een evenwichtige mix van bewonersgroepen ontstaan. Dit vergroot de sociale cohesie en sociale veiligheid en biedt daarnaast doorgroeikansen voor de huidige bewoners. Dit gebeurt onder meer door het toevoegen van zo'n 130-150 (grondgebonden) eengezinswoningen, die met name in het noordelijk deel van het gebied een plek moeten krijgen.



Indicatie rijweg	LV-verbinding gewenst	Merwedekanaalstrook	Groenveld	Lint
Hoofdwegennet	HOV route	Groen raamwerk	Overgangsvelden	Mogelijkheid voor een bijzondere functie aan het water
Auto-entree gebied	Water	Indicatie uitbreiding groen raamwerk		

Visiekaart Welgelegen

Hoogteopbouw plangebied

Samenhang: vier speerpunten

Verbonden, openbaar groen raamwerk. De visie beoogt om de samenhang in het gebied te vergroten. Hiervoor is de groene kam het vertrekpunt, omdat groenkwaliteit past bij de luwe ligging van Welgelegen. Die kam moet de basis van het openbare LV-netwerk worden en uitgebreid met groen en openbare routes die onderling zijn verbonden. De rest van het gebied kan hier op aansluiten.

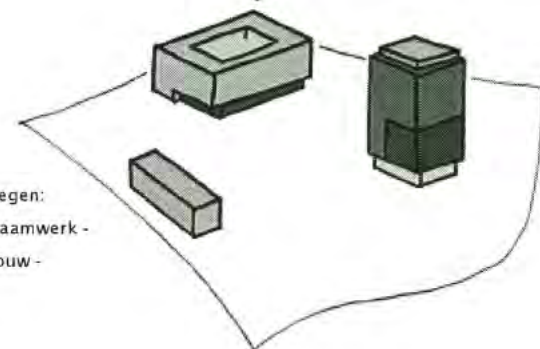
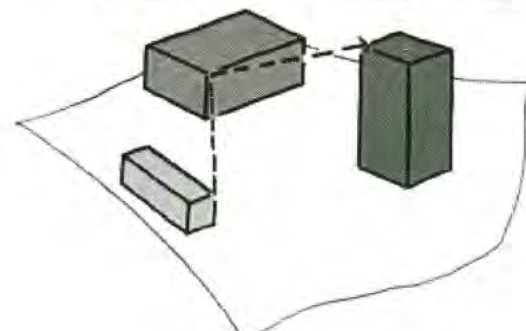
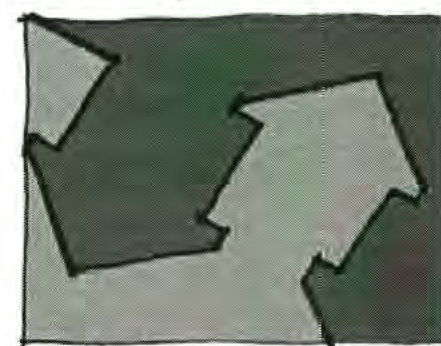
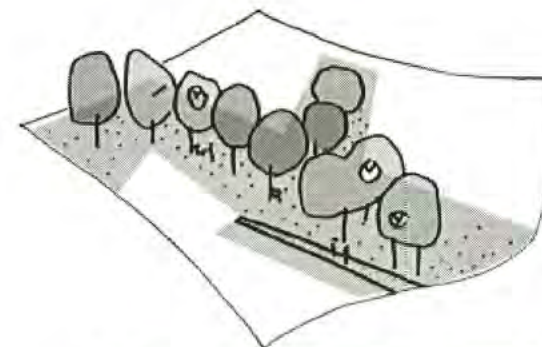
Synergie. Bebouwing en groen versterken elkaar. Het groen kan enerzijds de leefomgeving van de bebouwing verbeteren. Anderzijds dient nieuwe bebouwing georiënteerd te zijn op die groene, openbare ruimte, zodat bebouwing en groen elkaar kunnen versterken. Het parkeren vindt plaats onder of in de gebouwen of bouwblokken zodat de openbare ruimte vrij blijft van geparkeerde auto's.

Samenhang in opbouw. Het verschil in bebouwing zorgt voor een gedifferentieerde bebouwingstypologie. De samenhang hierin wordt gevonden door een gradiënt te maken, waarbij de grote korrel, veelheid groen en afwisselende, maar grote hoogte van de bebouwing bij de Weg der Verenigde naties langzaam overgaat naar de kleine schaal en geringe openbare ruimte langs de Leidscheweg.

Levendigheid. De visie moet ervoor zorgen, dat het gebied levendiger wordt, om de aantrekkingskracht en de sociale veiligheid te vergroten. De monofunctionaliteit in delen van het gebied wordt verminderd door een mix functies toe te voegen, met name in de delen waarin nu kantoren domineren. Hier zal vooral het toevoegen van wonen (voor studenten, ouderen, huurappartementen) en beperkt andere functies met een geringe verkeersaantrekkende werking die het wonen ondersteunen, zorgen voor meer levendigheid.

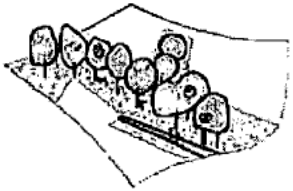
Door deze strategie ontstaat er een samenhangend gebied, waarbinnen vijf deelgebieden zijn te onderscheiden, met elk hun eigen kenmerken, maar tevens onderdeel van het geheel.

Dit zijn: het lint, de Merwedekanaalstrook en de velden. Daar waar het lint en de Merwedekanaalstrook samenkomen, ligt de kans om onderdeel te worden van het Waterplein rondom de Muntsluizen. Deze plek is met een ster aangegeven op de visiekaart hiernaast.



Vier speerpunten voor Welgelegen:
Verbonden, openbaar groen raamwerk -
Synergie - Samenhang in opbouw -
Levendigheid

Deel II: richtlijnen Visie Welgelegen

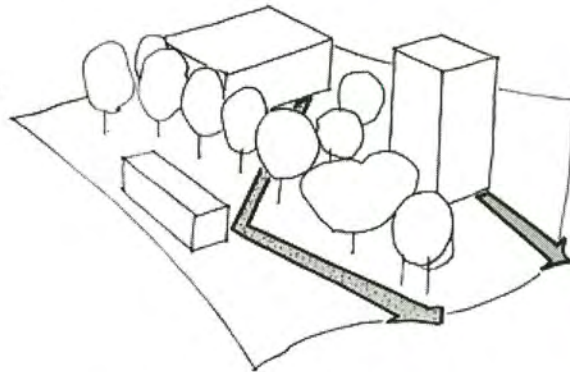


Richtlijnen Visie Welgelegen: Groen raamwerk
Groene raamwerk
Het groene raamwerk moet openbaar worden en de
de basis vormen voor het LV-netwerk



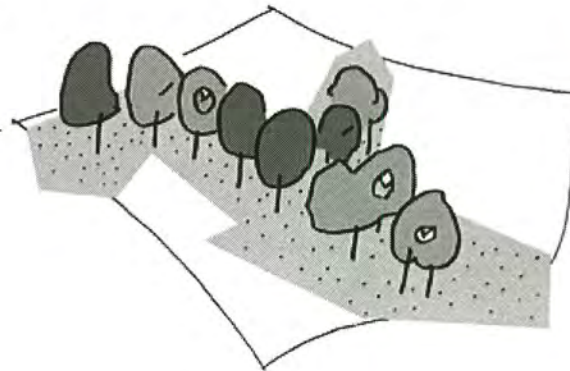
Verbindingen

LV-paden en zichtlijnen, die kunnen samenvallen, rijgen welgelegen aaneen.



Structureel groen

De huidige boomsoorten zijn de basis voor het raamwerk en worden aangevuld.
Er is een doorlopende bodembedekker: de Stinzenbeplanting zoals te vinden in het Rachmaninoffplantsoen.





Richtlijnen Visie Welgelegen: Synergie

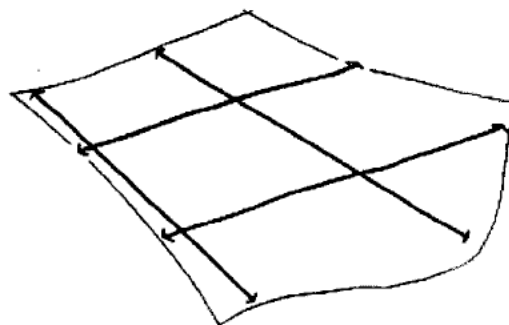
Synergie

Gebouw en groene, openbare ruimte versterken elkaar.



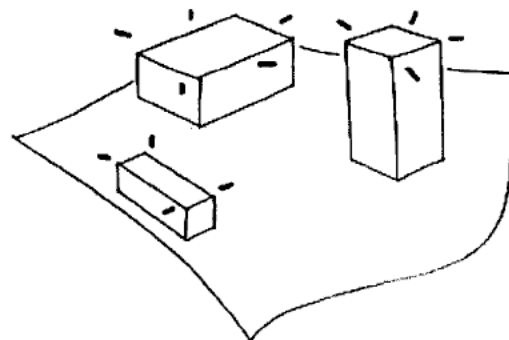
Richting

Er zit samenhang in de richting van de gebouwen en de omgeving.



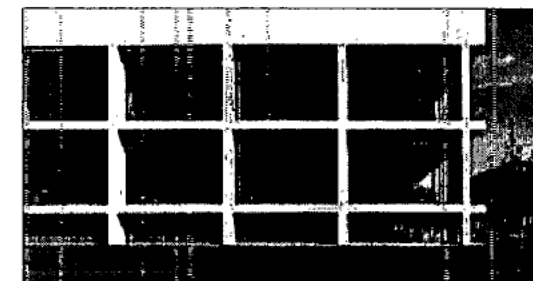
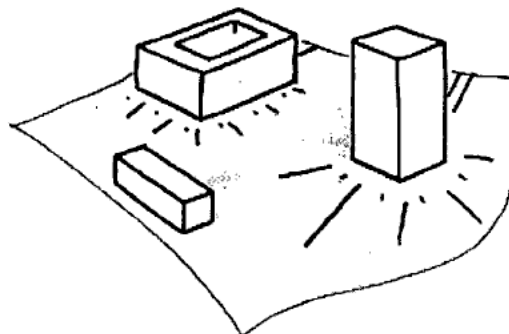
Oriëntatie

Gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte.



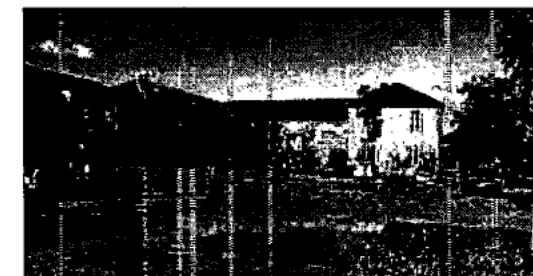
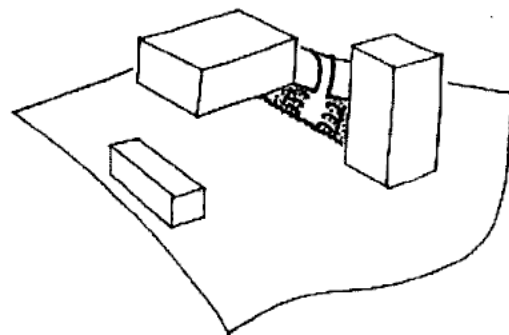
Parkeren inpassen

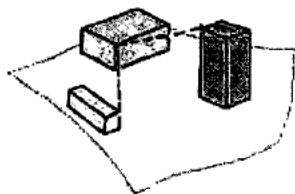
Parkeren is hoogwaardig opgelost, en belemmert de beoogde synergie tussen bebouwing en openbare ruimte niet.



Bezoekersparkeren inpassen

Bezoekersparkeren is landschappelijk ingepast tussen de rooijlijnen van de gebouwen, en niet langs de ontsluitingswegen.

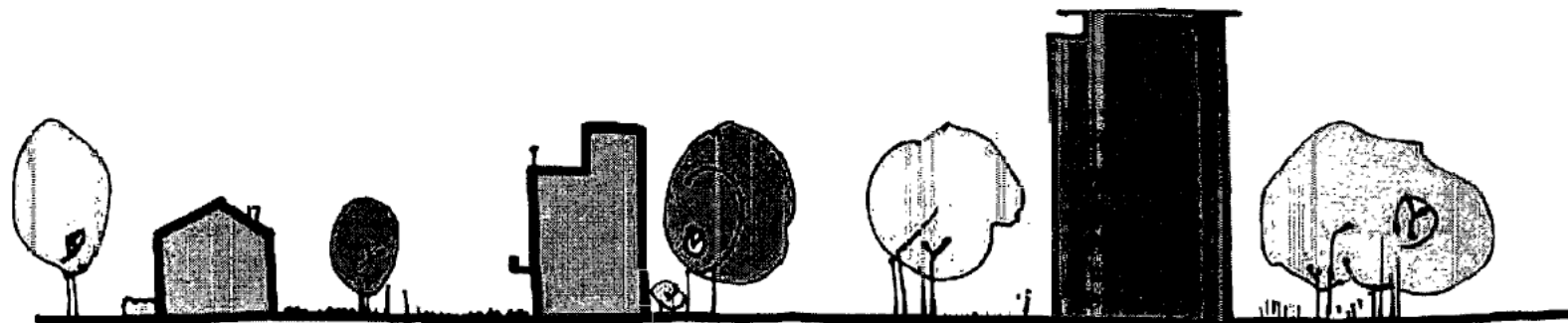
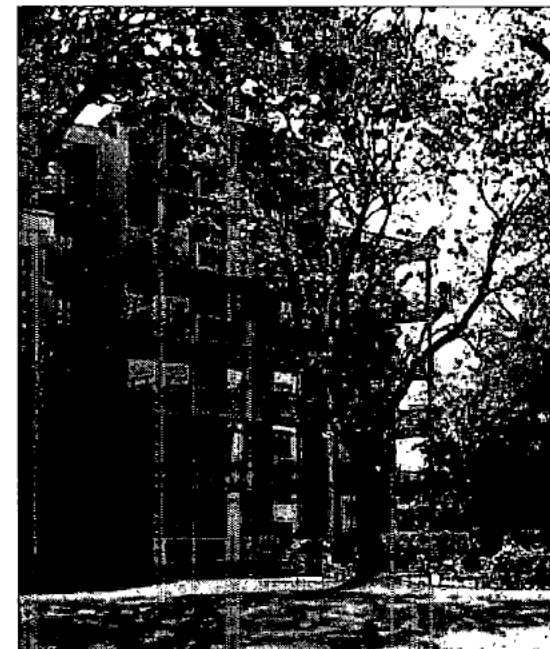




Richtlijnen Visie Welgelegen: Samenhang in opbouw

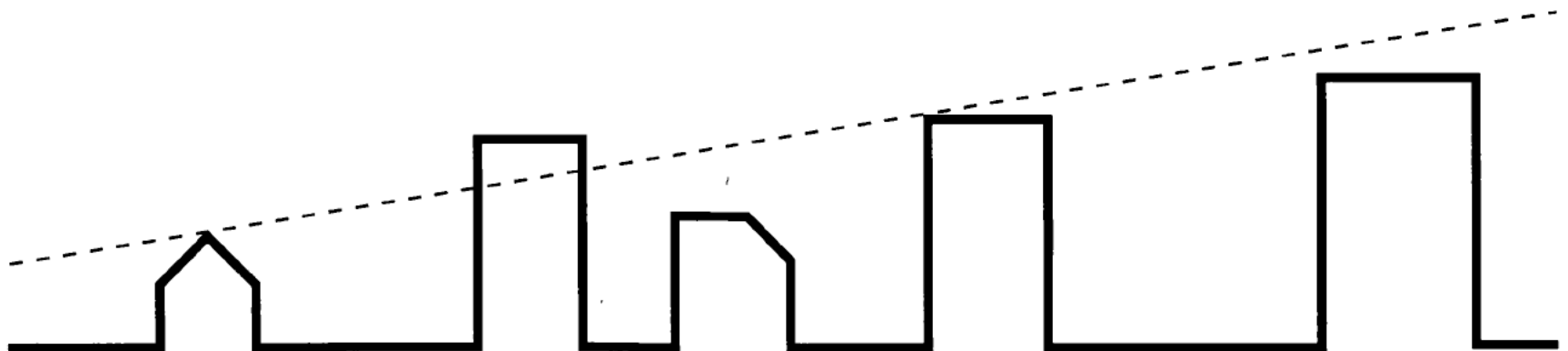
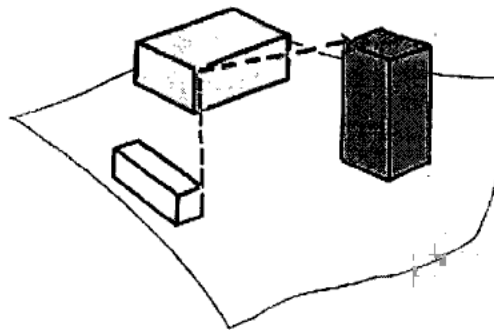
Samenhang in opbouw

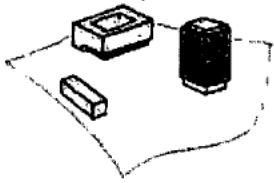
Het gebied krijgt een gradient in groen en bebouwing tussen noord en zuid.



Gradient

Van noord naar zuid loopt de gemiddelde bouw-
hoogte op -van drie lagen of lager tot negen
lagen of hoger- en komt er meer groene ruimte
tussen de gebouwen

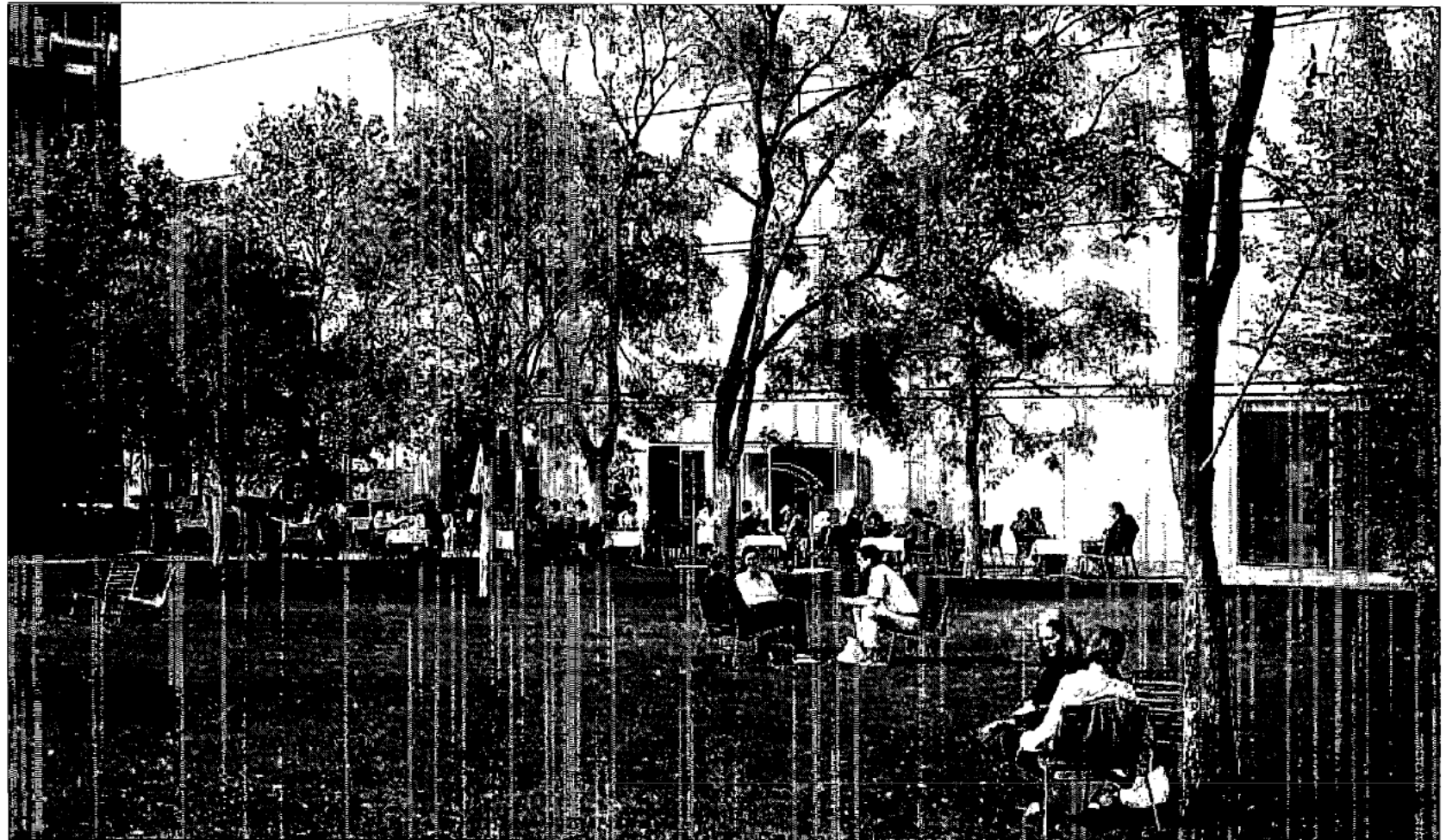




Richtlijnen Visie Welgelegen: Levensdigheid door functiemenging

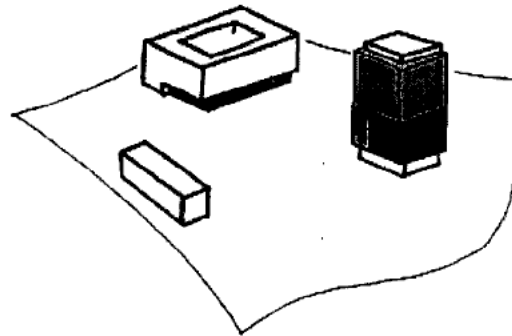
Mix

Een mix aan functies in Welgelegen dient de levendigheid te vergroten.
De hoofd-functie wordt wonen.



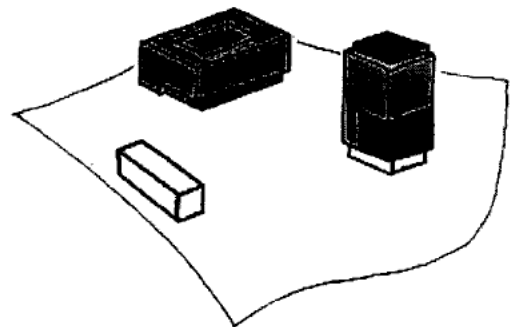
Mix

Hoewel het wonen de dominante functie wordt in Welgelegen, is functiemening gewenst. Dit kan door een andere functie in de plint van een gebouw, of bijvoorbeeld een kantoorpand tussen de woongebouwen. De functiemenging loopt op richting de Weg der Verenigde Naties.



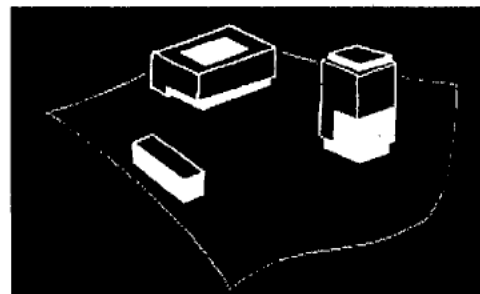
Doelgroepenmix.

Wonen: er komt een mix aan doelgroepen.



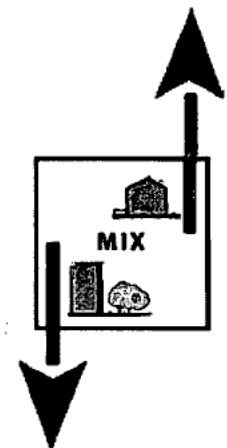
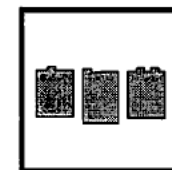
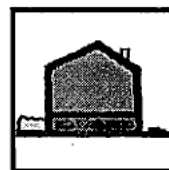
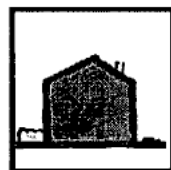
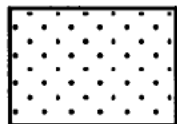
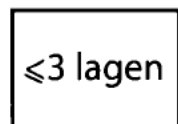
Mix gebruikstijden

Er komt een mix aan gebruikstijden.



Zoneringskaart

Enkele deelaspecten van de vier genoemde speerpunten, zoals de hoogteopbouw, verschillen per locatie. Om deze aspecten concreter te maken, is een zoneringskaart gemaakt, met daarop een uitwerking van die deelaspecten per zone.



Hoogteopbouw

- De gemiddelde bouwhoogte loopt op van noord naar zuid;
- Arcering: Dit gebied is een verbijzondering. Hier dienen hoogte, korrel en functie afgestemd te worden op de bebouwing aan de overkant, het profiel van de weg en het water..

Bouwtype

De bebouwingsvorm verandert -van noord naar zuid- van met name grondgebonden woningen naar gestapelde bouw;

Funciemenging

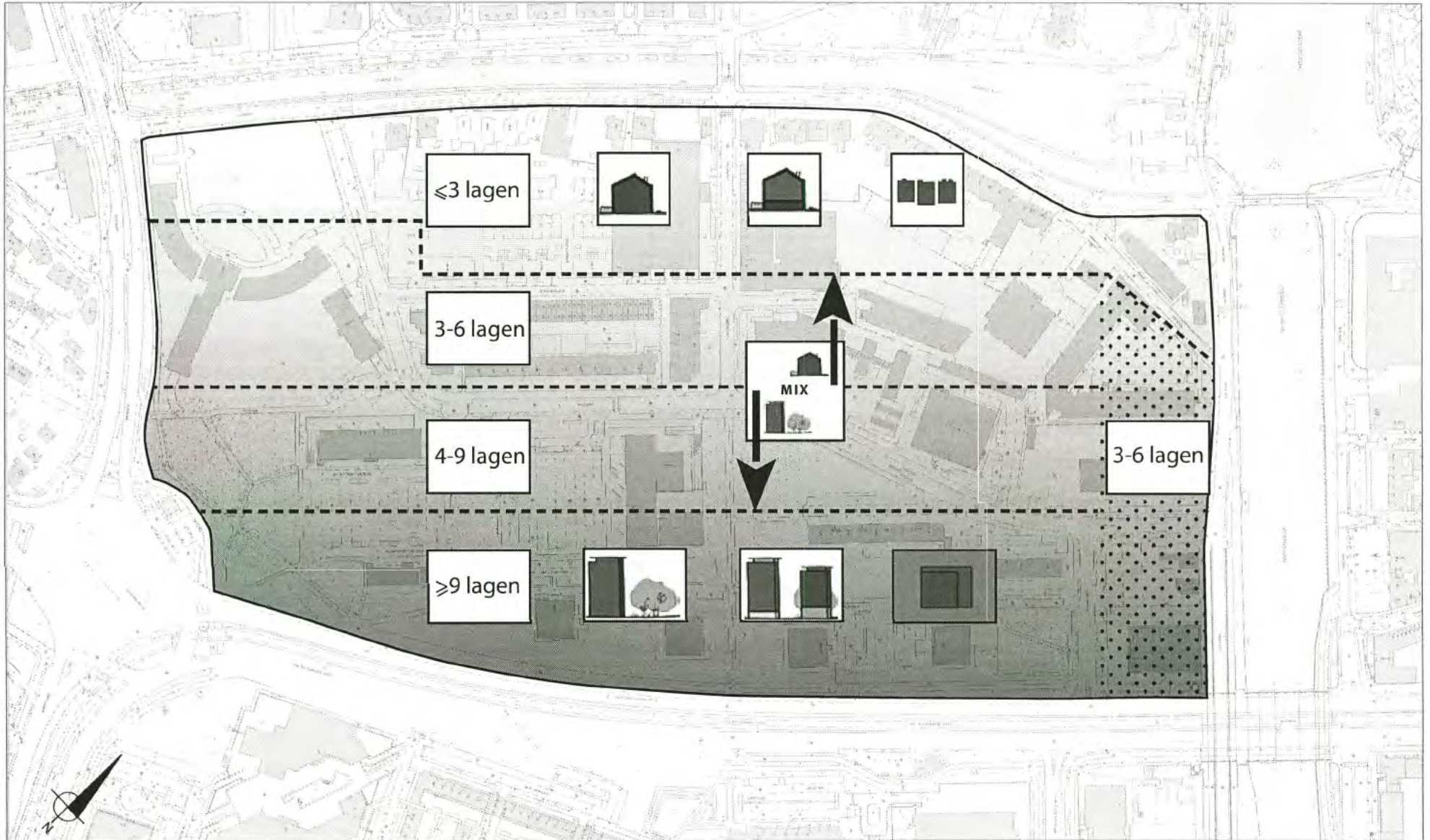
De mix van functies verandert-van noord naar zuid-van ondergeschikt aan het wonen naar meer evenwichtig gemengd.

Korrel

De korrel verandert -van noord naar zuid- van een korrel die is afgeleid van de individuele panden aan het lint naar een bouwblok of slanke toren, afhankelijk van de hoogte. Wandvorming is in heel Welgelegen ongewenst.

Middengebied

De middenzone is een mix tussen de zuidzone en de noordzone. Hier ligt de gemiddelde bouwhoogte tussen beide uitersten en komt zowel grondgebonden als gestapelde bouw voor. Neigt de bouw meer naar hoogbouw, dan gelden de regels van de zuidzone. Neigt de bouw meer naar laagbouw, dan zijn de regels voor de noordzone van toepassing.



Deelgebieden

Lint

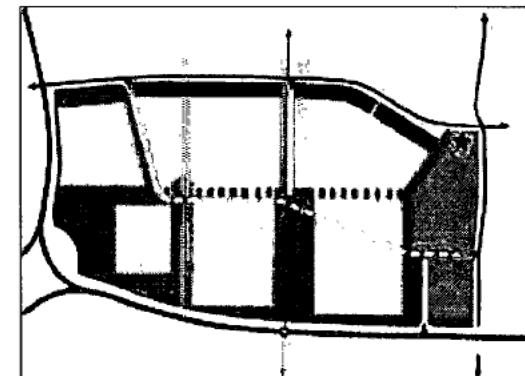
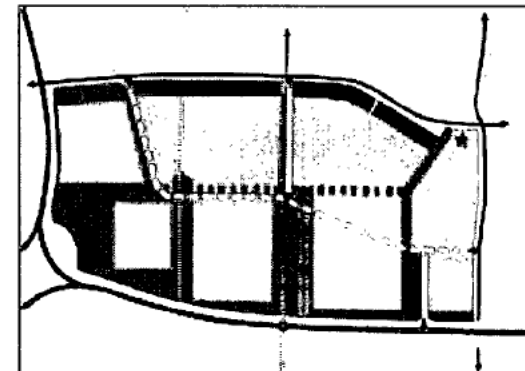
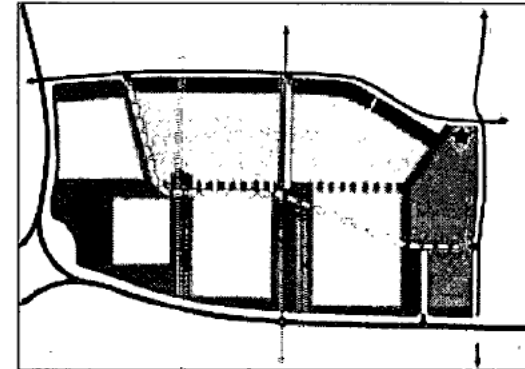
Het lint heeft kwaliteit. De huidige eigenschappen van het lint, zoals de korrelgrootte, voortuinen en het profiel, dienen te worden behouden en versterkt. Verkeerskundig ligt de nadruk op langzaam verkeer.

Merwedekanaalstrook

Deze zone dient, samen met het wegprofiel een lint te vormen langs het Merwedekanaal, waar langzaam verkeer de hoofdfunctie is. In de zone is kleinschalige horeca mogelijk. Daarnaast wordt de strook georiënteerd op het luwe gebied aan de westkant, en hiermee verbonden, door aan te haken op het groene raamwerk. Het gebouw in de noordpunt biedt kansen voor een bijzondere functie aan het water.

Velden

Deze gebieden dienen in het noorden de lintbebouwing af te ronden, en gaan in het zuiden geleidelijk over naar gestapelde bouw in het groen. De groene delen in het zuiden vormen een aanvulling op het groene raamwerk met losse bebouwing en langzaam verkeersverbindingen.





Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!

Samenvatting

Door het College van B&W is op 9 september 2014 het besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*

1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*

1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*

1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.*

1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."*

Voorliggende concept Visie Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het "*transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit*", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "**to agree to disagree**". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute, met voorliggende concept Visie als resultaat.

De bezwaren van de wijkbewoners komen in paragraaf 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document.

Alvorens daar op in te gaan, zal de thematiek van het bestemmingsplan worden geschetst in paragraaf 2. Voorafgegaan door de inleiding in paragraaf 1.

In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf, paragraaf 5, wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

1. Inleiding

In het Wijkbericht van April 2014 wordt gemeld dat B&W besloten heeft de concept visie Welgelegen, versiedatum 23 oktober 2013, vrij te geven voor inspraak. Op donderdag 15 mei vond in dat kader een informatiebijeenkomst plaats in het gemeentekantoor aan Ravellaan 96 in Utrecht. Tijdens deze bijeenkomst werd de concept Visie Welgelegen toegelicht en konden vragen worden gesteld en was schriftelijke een reactie mogelijk, daarvoor waren reactieformulieren in de zaal aanwezig. In het Wijkbericht wordt de concept Visie als volgt toegelicht:

"De belangrijkste reden om voor Welgelegen een visie te ontwikkelen is de toenemende leegstand in het gebied. Het is in deze situatie voor alle betrokken partijen van belang dat er een beeld is in welke richting Welgelegen zich kan ontwikkelen en welke initiatieven daar al dan niet bij passen.

De concept Visie Welgelegen gaat uit van 'sturen op essenties' en is gericht op de lange termijn. Dat betekent onder andere dat er in de visie geen gedetailleerd eindbeeld wordt gegeven hoe Welgelegen er in de toekomst precies uit zou moeten zien. De kern van de visie is dat de belangrijkste kwaliteiten van Welgelegen worden behouden en versterkt en dat Welgelegen zich daarbinnen kan ontwikkelen tot een stedelijk woongebied 'in de luwte'. In aanvulling op de hoofdfunctie wonen wordt gestreefd naar functiemenging, zodat de levendigheid in het gebied wordt vergroot.

In de loop van 2012 en 2013 zijn gesprekken gevoerd met alle grond- en vastgoedeigenaren in Welgelegen, alsmede met een aantal initiatiefnemers. Daarnaast is intensief overlegd met de bewoners van Welgelegen verenigd in het Belangenoverleg Buurt Welgelegen. In het algemeen is er steun voor het voorgestelde toekomstbeeld en de beoogde aanpak."

In de concept visie wordt over het thema uit de voorgaande alinea gesteld:

"Breed gedragen visie. De discussienota is in 2007 en 2008 besproken met belanghebbenden en belangstellenden. Naar aanleiding hiervan is een bewonersgroep gevormd die bij de ontwikkeling van de visie Welgelegen als klankbordgroep in een aantal bijeenkomsten heeft meegedacht op het niveau 'raadplegen'. De klankbordgroep heet nu Belangenoverleg Buurt Welgelegen en het BBW heeft medio 2011 een eigen visie op Welgelegen aangeboden aan wethouder Bosch. Na de herstart van het planproces in 2012 zijn de contacten met het BBW voortgezet door een aantal gesprekken en een buurtbezoek. Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met grond- en vastgoedeigenaren in het gebied en met mogelijke investeerders. Een en ander heeft geleid tot het inzicht dat er op doelniveau niet of nauwelijks verschil van inzicht bestaat. De visie om Welgelegen te transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit wordt door alle betrokken partijen onderschreven."

Wijkbericht en concept visie suggereren minst genomen dat er vanuit de zijde van de bewoners instemming met de concept Visie Welgelegen zou bestaan. Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar zeker niet voor het visie-document als zodanig. Van gemeentezijde is de onderbouwde visie vanuit de wijkbewoners terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree" en vervolgens ging de gemeente niet gehinderd door, op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute.

De bezwaren van de wijkbewoners zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. Alvorens daar op in te gaan, zal de thematiek van het bestemmingsplan worden geschetst.

2. Bestemmingsplan wijk Welgelegen

Het vigerend Bestemmingsplan Oog in Al omvat mede de wijk Welgelegen en is bij raadsbesluit van 13 oktober 2005 vastgesteld, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 23 mei 2006, in werking getreden op 27 juli 2006 en onherroepelijk geworden per de datum van 21 februari 2007.

Een bestemmingsplan is een bijzonder plan. Het is namelijk een bindend plan voor zowel overheid als burgers. De gemeenteraad stelt zoals bekend het bestemmingsplan vast. Ze wijst daarin de bestemming, ofwel functie van de grond aan. Ook geeft ze regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd is (bouwwerken). Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bepaalt daardoor mede of ergens gebouwd mag worden.

Gemeenten zijn volgens de wet ruimtelijke ordening, op 1 juli 2008 in werking getreden, verplicht om voor hun hele grondgebied bestemmingsplannen vast te stellen.

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Regels (voor 1 juli 2008 werden dit de voorschriften genoemd), een verbeelding (voorheen de plankaart) en een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening en worden de regels en de verbeelding uitgelegd. De regels en de verbeelding zijn de bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de precieze bestemming aangegeven. Per bestemming worden in elk geval regels gegeven met betrekking tot de functie of het doel van de gronden, het bouwen, en het gebruik.

Een bestemmingsplan heeft twee functies; een functie om dat wat er is vast te leggen, te beheersen en een tweede functie om iets nieuws mogelijk te maken. Als een initiatiefnemer (dat kan de gemeente zelf zijn, maar bijvoorbeeld ook een burger of een commerciële projectontwikkelaar) ergens iets wil gaan ontwikkelen, dan moet dit eerst in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Als er geen ontwikkelingen zijn, legt het bestemmingsplan de ruimtelijke situatie 'vast'. Om te voorkomen dat voor kleine 'ontwikkelingen' zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van een woning steeds een herziening van het bestemmingsplan nodig is, worden in bestemmingsplan veelal bouw mogelijkheden gegeven, afgestemd op wat in de situatie ter plekke ruimtelijk toelaatbaar is.

De Wet ruimtelijke ordening gaat, zoals de naam van de wet al zegt, over de ruimtelijke ordening in Nederland. De wet bepaalt voor overheden (gemeente, provincie en rijk) wat ze mógen en wat ze moeten doen (verdeling bevoegdheden en verantwoordelijkheden) en welke stappen ze daarbij moeten nemen (procedure). Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening stellen gemeentes in elk geval structuurvisies en bestemmingsplannen vast. Inhoudelijke vereisten voor de plannen op het gebied van de ruimtelijke ordening, staan in het Besluit ruimtelijke ordening.

Alvorens iets te bouwen moet bij de gemeente nagegaan worden of dat wel past binnen de regels van het bestemmingsplan. Past dat niet, dan kan het bestemmingsplan worden herzien; er kan een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeente of een afwijkingsbesluit worden genomen. De gemeente weegt dan uiteraard eerst af of ze medewerking kan en wil verlenen.

Binnenplanse afwijking

Bij de toets aan het bestemmingsplan, wordt eerst gekeken of er in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid voor afwijking is opgenomen. Dit is de zogenaamde binnenplanse afwijking.

Buitenplanse afwijking

Wanneer het initiatief niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, kan ook afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en is bedoeld voor kleinere afwijkingen. Wat een kleine afwijking is, staat precies omschreven in het Besluit omgevingsrecht.

Omgevingsvergunning

De op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt nog een andere afwijkingsmogelijkheid. Namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Voor welk project een omgevingsvergunning kan worden genomen en voor welk project niet, staat niet opgesomd in de wet. De belangrijkste voorwaarde is dat de omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, net als een bestemmingsplan. De omgevingsvergunning moet daarom vergezeld gaan van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is inhoudelijk te vergelijken met de toelichting van het bestemmingsplan. Een goede ruimtelijke onderbouwing omvat geen regels en ook geen verbeelding (plankaart). Dit komt omdat meestal een omgevingsvergunning wordt genomen voor een bouwplan. Het bouwplan doet dan dienst als regels en verbeelding. De omgevingsvergunning geldt dan ook precies voor dát bouwplan: de hoogte en de plek van het gebouw.

Tijdelijke afwijking

Tot slot kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn verlenen. Stel dat er in verband met de nieuwbouw van een schoolgebouw een tijdelijk noodgebouw moet worden gebouwd, dan kan de gemeente voor een bepaalde termijn hiervoor een omgevingsvergunning verlenen. Nadien moet de toestand weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Kortom, de regelgeving betreffende de ruimtelijke ordening draagt er voor zorg dat op gemeentelijk niveau een heldere, richtinggevende visie moet worden vastgesteld, welke tevens dienst doet als toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

B&W is evenwel de mening toegedaan dat, alhoewel aan de planvorming al enige jaren wordt gewerkt, voor de transformatie van de wijk Welgelegen het niet nodig is om het bestemmingsplan te updaten, maar dat volstaan kan worden met een visiedocument. Een visiedocument waarbij B&W expliciet stelt dat: *"De resulterende visie Welgelegen is om een aantal redenen niet opgezet als een directe opmaat naar een bestemmingsplan. De visie stuurt niet of nauwelijks op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld, maar op een beperkt aantal essenties."* en voorts dat: *"De kaderstelling beperkt zich tot het noodzakelijke minimum en dat betekent onder andere ook dat in de visie Welgelegen een heleboel onderwerpen niet worden behandeld."*

3. Bezwaren van de Bewoners

De bezwaren van de bewoners uit de wijk Welgelegen zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en richten zich bovendien tegen de status van het document; de Visie Welgelegen.

3.1 Procedurele bezwaren

Daarbij gaat het sterk samengevat, puntsgewijs weergegeven en niet limitatief bedoeld, om:

- Rechten belanghebbenden niet die plek gegeven die het vanuit de ruimtelijke ordening(s-wetgeving) wel verdient;
- Vanuit gemeente onjuiste duiding van het belang van de concept Visie; "is maar een plan, visie";
- Het veelvuldig en onterecht gebruik van argumenten en argumentatie als; "in een grote stad is het nu eenmaal zo dat", "bewoners in een grote stad hebben nu eenmaal te gedogen dat" en bijvoorbeeld "op het platteland zou je als bewoners maar in Utrecht als grote stad" etc. etc. Als dan hoeft de eigen keuze niet langer degelijk onderbouwd te worden en kunnen andere opvattingen ongemotiveerd terzijde gelegd worden en onbesproken gelaten;
- Bewoners niet serieus genomen, wel formeel inspraak geregeld, maar dat de facto niet serieus genomen, ongemotiveerd terzijde gelegd en ongemotiveerd eigen zienswijze doorgezet;
- Input vanuit bewoners zijde, zowel collectief als individueel, genegeerd;
- Lezers van ambtelijke stukken worden willens en wetens op het verkeerde been gezet door suggestieve teksten als bijvoorbeeld "breed gedragen visie";
- Gericht op maximale vrijheid voor de gemeente *"In deze flexibele opzet is de visie Welgelegen naar verwachting lang houdbaar en dat is wenselijk. Het ligt in de rede dat de transformatie van Welgelegen een periode van 10 tot 15 jaar in beslag zal nemen"* en *"ligt het niet in de rede om te gaan sturen op een ruimtelijk-functioneel eindbeeld."* alsmede *"ligt een ontwikkelingsstrategie gebaseerd op 'acteren' niet in de rede en is het beter om uit te gaan van 'faciliteren'"* hetgeen is schril contrast staat met bedoeling en tekst van de regelgeving op het terrein van de ruimtelijke ordening.

3.2 Inhoudelijke bezwaren

Daarbij gaat het sterk samengevat, puntsgewijs weergegeven en niet limitatief bedoeld, om:

- het gebruik van suggestieve bewoordingen;
- Geen passage opgenomen over de inspraak; wat is ingebracht door wie en wat is daarop het antwoord van B&W geweest;
- Geen passage over de wijze waarop de concept Visie past binnen het wettelijk kader en in het bijzonder hoe de concept Visie zich verhoudt tot het vigerend bestemmingsplan. Wel wordt een link gelegd met de gemeentelijke regelgeving, te weten het Utrechts PlanProces, maar dat is wezenlijk iets anders;
- De positie in de stad (1): De wijk Welgelegen wordt omsloten door vierbaanswegen aan West- (Pijperlaan) en Zuidzijde (de Weg der Verenigde Naties met de twee in het midden gelegen sneltram banen) en water aan Noord- (Leidsche Rijn) en Oostzijde (Merwedekanaal) Voor wat betreft de LV-verbindingen is er sprake van duidelijke Oost-West-assen en langs het Merwedekanaal is sprake van een Noord-Oost-as. Voor wat betreft voorzieningen, zowel gemeentelijk(bibliotheek, wijkbureau, scholen) als qua middenstand (AH, bakker, restaurants, etc.) als overige (kerk, gezondheidscentrum, apotheek) en groen (Oog in Al-park) sluit de wijk Welgelegen aan op dat deel van de Wijk Oog in Al dat omsloten wordt door J. Haydnlaan - E.

Meijsterlaan en Kanaalweg. Overigens ook qua groen is dit het geval en qua bebouwing is een 'doorloop' van uit deze wijk naar de wijk Welgelegen een logische;

- De positie in de stad (2): De in het visiedocument voorgestane 'aanhaken' van de wijk Welgelegen met de wijk Kanaleneiland, via Transwijk Noord naar het Park Transwijk in Kanaleneiland ZuidWest, is er een 'voor de Bühne'. Gezien de aanwezige oriëntatie-assen, goede bestaande LV-assen en de blijvende belemmering die gevormd wordt door de 6-baans-Weg der Verenigde Naties, kan dit immers niet als realistisch beschouwd worden;
- Het gemis aan concreetheid. Zowel in de duiding van de visie, het toekomstig gebruik en benutting van grond en bebouwing ontbreekt iedere vorm van concreetheid en uitwerking. Aldus ligt er een document waar straks ieder initiatief 'gefaciliteerd' mee kan worden, in plaats van een document dat richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen en daarvoor kaders ter uitwerking aanreikt.

3.3. Bezwaren tegen de status

In de concept Visie Welgelegen wordt een gebruik voorzien dat als volgt wordt omschreven:

"Toepassing. Het sturen op essenties en de gewenste lange houdbaarheid van de visie Welgelegen betekenen onder andere dat de richtlijnen in deel II van de visie Welgelegen bewust in betrekkelijk algemene termen zijn gesteld. De richtlijnen zijn daardoor geen op zichzelf staande en keiharde regels die één op één kunnen worden toegepast en die het enige toetsingskader zijn. De richtlijnen moeten steeds worden gelezen en begrepen in samenhang met - de doelen die met de visie Welgelegen worden nagestreefd - het gegeven dat de gemeente Utrecht in het Utrechts PlanProces nadere procedurele regels heeft gesteld hoe met ruimtelijke plannen wordt omgegaan. In het Utrechts PlanProces kan de gemeente Utrecht in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen of een Bouwenvelop nadere eisen stellen aan ruimtelijke plannen."

Aldus creëert de B&W hiermee willens en wetens een document om te gaan gebruiken als flexibel toetsingskader voor de komende 10-15 jaar, met het doel alle door de B&W wenselijk geachte initiatieven te kunnen faciliteren en zeker niet om richting te geven aan ontwikkelingen, noch daaraan kaders te willen stellen. Passend bij deze richting is dat een globale duiding volstaat, die ook nog eens flexibel aangepast kan worden aan initiatieven die daar op voorhand niet binnen passen of niet op aansluiten.

Ook de bewoners van de Wijk Welgelegen zien de voordelen van "flexibiliteit" ten opzichte van "starre kaders", maar menen dat B&W met haar keuze om het bestemmingsplan in te ruilen voor een visiedocument met een volstrekt fluïde karakter, in opzet en als toetsingskader, op een wijze doorschiet die niet nodig is. De argumentatie van B&W om dit te willen is niet alleen "erg dunnetjes", maar miskent ook nog eens de bedoelingen van de ruimtelijke ordeningsregelgeving.

De bewoners zien voor B&W voldoende mogelijkheden om binnen het bestaande ruimtelijke ordeningskader te komen met een deugdelijk plan. Een plan ook, dat voldoende flexibiliteit biedt om, thans nog (deels) onbekende, ontwikkelingen afdoende te kunnen accommoderen.

4. Conclusie

De bewoners van de wijk Welgelegen zijn zich er terdege van bewust dat aan het wonen in een fraaie grote stad als de onze, vele voordelen zijn verbonden. Maar niet alleen maar voordelen. Het kan voorkomen dat ontwikkelingen die als minder positief of zelfs negatief ervaren worden, na een zorgvuldige en gedegen belangenafweging, toch doorgang moeten vinden. Dat is ook voor de bewoners van de wijk Welgelegen "part of the deal". Voor de bewoners is dan ook niet het uitgangspunt: "niet in mijn achtertuin". Wel achten zij het voor draagvlak en cohesie in onze stad van belang dat er sprake is van goed overleg en het serieus nemen van inbreng van de burgers. Niet in de laatste plaats omdat daarmee ook de meest optimale resultaten bereikt kunnen worden. Voor de (tot standkoming) van de door B&W voorgesteld Visie Welgelegen, gaat dit niet op. Sterker nog:

Conclusie:

De totstandkoming van de Visie Welgelegen kan de processuele kritiek niet doorstaan, noch is zij voldoende inhoudelijk onderbouwd en uitgewerkt. De visie voldoet daardoor niet aan de gebruikelijke (minimale) eisen, geeft daardoor geen richting aan toekomstige ontwikkelingen en voldoet daardoor ook niet als toekomstig toetsingskader

5. Oplossing

De oplossing is niet alleen een eenvoudige, maar ook een waarvan het resultaat, mits voortvarend opgepakt door B&W binnen zeer afzienbare tijd aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden, wél op steun kan rekenen van de bewoners en niet alleen van vastgoedpartijen, ontwikkelaars en investeerders. Dit bestaat dan uit:

De Oplossing:

Het besluit van de gemeenteraad om B&W het verzoek te doen van het uitwerken van voorliggend visiedocument tot een Visie Welgelegen die wel voldoet aan de daaraan te stellen eisen.

Kortom, een Visie Welgelegen die:

- ✓ **wel richtinggevend van aard is, passend ook bij de tekst & bedoeling van de ruimtelijkeordeningsregelgeving;**
- ✓ **flexibiliteit niet ten koste laat gaan van zorgvuldigheid, evenwicht in belangen en niet in de laatste plaats opportunisme geen kans geeft ten koste te gaan van kwaliteit;**
- ✓ **kan dienen als toetsings- en afwegingskader voor de vele ontwikkelingen en plannen die de komende jaren te verwachten zijn.**



Gemeente Utrecht

Wijkbericht

April 2014



Interne Bedrijven –PMB

Bezoekadres Rachmaninoffpl. 61
Postadres Postbus 8406
Postcode 3503 RK Utrecht
Telefoon 030 – 286 00 00
www.utrecht.nl

Inspraak concept Visie Welgelegen

Het college van B&W heeft besloten de concept Visie Welgelegen vrij te geven voor inspraak. De concept Visie Welgelegen wordt met ingang van dinsdag 22 april gedurende zeven weken ter inzage gelegd. Op donderdag 15 mei 2014 is er een informatiebijeenkomst.

De belangrijkste reden om voor Welgelegen een visie te ontwikkelen is de toenemende leegstand in het gebied. Het is in deze situatie voor alle betrokken partijen van belang dat er een beeld is in welke richting Welgelegen zich kan ontwikkelen en welke initiatieven daar al dan niet bij passen.

De concept Visie Welgelegen gaat uit van 'sturen op essenties' en is gericht op de lange termijn. Dat betekent onder andere dat er in de visie geen gedetailleerd eindbeeld wordt gegeven hoe Welgelegen er in de toekomst precies uit zou moeten zien. De kern van de visie is dat de belangrijkste kwaliteiten van Welgelegen worden behouden en versterkt en dat Welgelegen zich daarbinnen kan ontwikkelen tot een stedelijk woongebied 'in de luwte'. In aanvulling op de hoofdfunctie wonen wordt gestreefd naar functiemenging, zodat de levendigheid in het gebied wordt vergroot.

In de loop van 2012 en 2013 zijn gesprekken gevoerd met alle grond- en vastgoedeigenaren in Welgelegen, alsmede met een aantal initiatiefnemers. Daarnaast is intensief overleg met de bewoners van Welgelegen verenigd in het Belangenoverleg Buurt Welgelegen. In het algemeen is er steun voor het voorgestelde toekomstbeeld en de beoogde aanpak.

Informatiebijeenkomst 15 mei 2014

Op donderdag 15 mei 2014 is er een informatiebijeenkomst over de concept Visie Welgelegen in het gemeentekantoor aan Ravellaan 96 in Utrecht. De bijeenkomst begint om 19.30 uur en duurt uiterlijk tot 21.30 uur. Vanaf 19.15 uur bent u van harte welkom. Tijdens deze bijeenkomst wordt de concept Visie Welgelegen toegelicht en daarna kunt u aan verschillende deskundigen uw vragen stellen over de visie. U kunt ook uw schriftelijke reactie op de visie indienen, reactieformulieren zijn in de zaal aanwezig.

Vervolg

De schriftelijke reacties op de concept Visie Welgelegen worden verwerkt in een inspraaknota en een voorstel om de visie al dan niet aan te passen. De gemeenteraad zal met inachtneming van de binnengekomen reacties de Visie Welgelegen uiteindelijk vaststellen. De planning is dat dit kort na de zomer plaats vindt.

Meer informatie

Voor meer informatie over de concept Visie Welgelegen kunt u kijken op <http://www.utrecht.nl/wijksite-west/>. U kunt ook contact opnemen met [redacted] per e-mail op p.van.stuijs@utrecht.nl.

Hoe kunt u reageren?

Van dinsdag 22 april 2014 tot en met vrijdag 6 juni 2014 kunt u de concept Visie Welgelegen inzien bij
Balie Bouwen, Wonen en Ondernemen
Rachmaninoffplantsoen 61, 3533 JZ Utrecht
Openingstijden: Ma t/m vr van 9.00–17.00 uur

en op <http://www.utrecht.nl/wijksite-west/>
Uw kunt uw reactie van 22 april 2014 tot en met 6
juni 2014 e-mailen naar p.van.sluijs@utrecht.nl
onder vermelding van 'reactie op concept Visie
Welgelegen' of per post toesturen aan College van
Burgemeester en Wethouders van Utrecht, ter
attentie van Pieter van Sluijs, onder vermelding van

'reactie op concept Visie Welgelegen',
antwoordnummer 3376, 3500 VP Utrecht. Een
postzegel is niet nodig.

Ook kunt u tijdens de informatiebijeenkomst op
donderdag 15 mei 2014 schriftelijk reageren op de
concept Visie Welgelegen.



Van: [REDACTED]
Verzonden: zondag 21 september 2014 20:00

Aan: [REDACTED] hardt@ [REDACTED]

Collegebesluit d.d. 09-09-2014 ter zake Visie Welgelegen

Geachte Collegeleden,

In uw vergadering van 9 september jl. is door u, gegeven de argumenten en kanttekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

- 1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*
- 1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*
- 1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*
- 1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

- 1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.*
- 1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften "*

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Zeër recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Greijn, dat na een aanlooptijd van vele jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

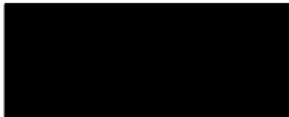
Daarop is onzerzijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan uw collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander nader te informeren.

Helaas, liet de portefeuillewethouder de heer ir. P.F.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Hooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur afgelopen maandag. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op deze maandag wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de gemeenteraad, aan uw college zou volgen. Wij menen dat het wel zo correct is dit eerst aan u te zenden alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Bijgaand treft u bedoeld Memo aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!*.

Hoogachtend,

Namens de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen,



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 10:21
Aan: [REDACTED]
CC: 'commissiestadenruimte.secr@utrecht.nl'
Onderwerp: Collegebesluit d.d. 09-09-2014 ter zake Visie Welgelegen
Bijlagen: MEMO Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners d.d. 21-09-2014.pdf

Geachte (plv-)voorzitter en griffier van de Raadscommissie Stad en Ruimte,

In haar vergadering van 9 september jl. heeft B&W, gegeven de argumenten en kanttekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

- 1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*
- 1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*
- 1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*
- 1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

- 1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.*
- 1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."*

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker wel voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Greijn, dat na een aanlooptijd van jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

Daarop is onzettijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan de collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander te informeren.

Helaas, liet de portefeuillehouder de heer ir. P.F.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Hooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op maandag de 15^e wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de Gemeenteraad, aan B&W zou volgen. Wij meenden dat het wel zo correct is dit eerst aan B&W te zenden, alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Dat is inmiddels gebeurd, maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Gezien het B&W-besluit, is het thans aan de Gemeenteraad om over het voorstel van B&W tot vaststelling van het visiedocument, met wijsheid te oordelen. Daartoe dient 'het plaatje' wel compleet te zijn. Ter invulling van de ontbrekende info treft u dan ook bijgaand ons Memo ter zake aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!* Wij nemen aan het B&W-voorstel voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad in uw commissie zal worden besproken. Vandaar ook de voorafgaande toezending aan u als (plv-)voorzitter en commissiegriffier van de commissie Stad en Ruimte.

In dit Memo komen in paragraaf 3 de bezwaren van de wijkbewoners 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. In de daaraan voorafgaande paragraaf wordt de thematiek van het bestemmingsplan geschetst, voorafgegaan door de inleiding. In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

Mocht het Memo aanleiding geven tot vragen, dan zijn wij uiteraard gaarne bereid deze (in persoon) nader toe te (komen) lichten.

Hoogachtend,

Namens de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 september 2014 14:38
Aan: [REDACTED]

CC: 'griffie.gemeenteraad@utrecht.nl'
Onderwerp: Collegebesluit d.d. 09-09-2014 ter zake Visie Welgelegen
Bijlagen: MEMO Concept Visie Welgelegen - geen steun van de bewoners d.d. 21-09-2014.pdf

Geachte leden van de gemeenteraad Utrecht,

In haar vergadering van 9 september jl. heeft B&W, gegeven de argumenten en kanttekeningen, navolgend besluit genomen:

"Het college besluit de raad voor te stellen

1. *De visie welgelegen vast te stellen als stimulans en als kader voor de ruimtelijke transformatie en functionele transformatie van Welgelegen.*

Argumenten

- 1.1 *Eigenaren van panden in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader bij het nemen van investeringsbeslissingen.*
- 1.2 *Bewoners in het gebied hebben behoefte aan een toekomstbeeld en toetsingskader.*
- 1.3 *De grond- en vastgoedeigenaren en de bewoners in Welgelegen staan in grote lijnen positief tegenover de ontwikkelde visie.*
- 1.4 *Door het 'sturen op essenties' is de visie Welgelegen flexibel en daardoor langer houdbaar.*

Kanttekeningen

- 1.1 *De visie Welgelegen biedt geen garantie op daadwerkelijke realisatie van projecten.*
- 1.2 *Het 'sturen op essenties' biedt minder zekerheden dan een eindbeeld met harde voorschriften."*

Voorliggend Visiedocument Welgelegen suggereert minst genomen dat er aan de zijde van de bewoners van de wijk Welgelegen sprake zou zijn van instemming met deze concept Visie.

Niets is minder waar!

Deze instemming is er zeker wel voor het "transformeren naar een gebied met wonen als hoofdfunctie en een hogere ruimtelijke kwaliteit", maar nadrukkelijk niet voor het visiedocument als zodanig.

Van gemeentezijde zijn de onderbouwde argumenten van de wijkbewoners voor het aanpassen van het visiedocument terzijde gelegd, waarbij in het proces van overleg werd geconcludeerd dat er sprake was van "to agree to disagree". Vervolgens ging de gemeente, niet langer gehinderd, door op de door haar wenselijke geachte uitwerkingsroute, met voorliggend Visiedocument als resultaat.

Recentelijk bleek ons uit informatie van de gebiedsmanager, de heer W. Greijn, dat na een aanlooptijd van jaren, aan gemeentezijde opeens haast werd gemaakt met het komen tot vaststelling van de concept Visie Welgelegen en dat de collegevergadering waarin dit ter besluitvorming zou voorliggen, over een aantal weken zou plaatsvinden.

Daarop is onzerzijds gelijk actie ondernomen om voorafgaand aan de collegevergadering die collegeleden die hierover gaan, kort maar duidelijk over een en ander te informeren.

Helaas, liet de portefeuillewethouder de heer ir. P.F.C. Jansen ons via zijn secretariaat weten "ons verhaal wel te kennen" en daarom geen prijs stelde op een (telefonisch) onderhoud. De wijkwethouder, mevrouw drs. L. van Hooijdonk, had agendatechnisch slechts ruimte tijdens haar wijkspreekuur. Alhoewel het toen als mosterd na de maaltijd kwam, hebben wij haar op maandag de 15^e wel nader geïnformeerd en aangegeven dat een nadere reactie, in de vorm van een Memo die bedoeld is voor de Gemeenteraad, aan B&W zou volgen. Wij meenden dat het wel zo correct is dit eerst aan B&W te zenden, alvorens dit aan te bieden aan de commissie Stad en Ruimte en de gemeenteraad. Dat is inmiddels gebeurd, maar zoals gezegd, jammer dat dit niet eerder heeft kunnen plaatsvinden.

Gezien het B&W-besluit, is het thans aan de Gemeenteraad om over het voorstel van B&W tot vaststelling van het visiedocument, met wijsheid te oordelen. Daartoe dient 'het plaatje' wel compleet te zijn. Ter invulling van de ontbrekende info treft u dan ook bijgaand ons Memo ter zake aan, getiteld: *Concept Visie Welgelegen: geen steun van de bewoners!*. Wij nemen aan het B&W-voorstel voorafgaand aan behandeling in de gemeenteraad in de commissie Stad en Ruimte zal worden besproken. Vandaar ook de voorafgaande toezending aan de (plv-)voorzitter en commissiegriffier van de commissie Stad en Ruimte.

In dit Memo komen in paragraaf 3 de bezwaren van de wijkbewoners 3 uitgereid aan de orde. Deze zijn zowel procedureel als inhoudelijk van aard en tevens gericht tegen de status van het visie-document. In de daaraan voorafgaande paragraaf wordt de thematiek van het bestemmingsplan geschetst, voorafgegaan door de inleiding. In paragraaf 4 wordt de conclusie verwoord en in de slotparagraaf wordt voorliggende problematiek van de voorgestane oplossing voorzien.

Mocht het Memo aanleiding geven tot vragen, dan zijn wij uiteraard gaarne bereid deze (in persoon) nader toe te (komen) lichten.

Hoogachtend,

Namens de Actiegroep Bartóklaan-Welgelegen,



College van Burgemeester en Wethouders
p/a Gemeente Utrecht
T.a.v. afdeling juridische zaken
Postbus 16200
3500 CE Utrecht

Betreft: Bezwaar besluit **HZ_WABO-16-27637**, verzonden 16 december 2016

Utrecht, 7 januari 2017

Geacht college,

Op 15 december jl. heeft u kenbaar gemaakt de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** te verlenen en daarmee goedkeuring te geven aan het kappen van twee bomen aan de Bartoklaan.

Ik constateer een aantal onduidelijkheden bij dit besluit en zet vraagtekens bij de zorgvuldigheid waarmee deze aanvraag is beoordeeld. Daarom maak ik met dit schrijven bezwaar tegen de door u op 15 december 2016 verleende u omgevingsvergunning voor het kappen van twee bomen met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

De gronden van mijn bezwaar zijn:

1. De aanvraag met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** (d.d. 12 september 2016) spreekt over de kap van een boom. Het besluit met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** (d.d. 15 december 2016) spreekt over de kap van twee bomen. Op de overzichtsschets die is bijgevoegd bij de aanvraag, staan twee te vellen bomen gemarkeerd, een aan de Bartoklaan en een aan de Schonberglaan. Het lijkt hier dan ook te gaan om deze twee gemarkeerde bomen, maar in de toelichting op het besluit wordt ontkend dat de boom aan de Schonberglaan onderdeel is van de aanvraag. Ik vraag mij af op welke tweede boom deze aanvraag dan wel betrekking heeft.

Ik constateer dat het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** onvoldoende duidelijk maakt op welke tweede boom de vergunning betrekking heeft.

2. In de reactie wordt genoemd dat de juridische basis voor de boom is gelegen in het doortrekken van de Peter Schathof. Deze toegangsweg sluit aan op de Bartoklaan ter hoogte van boom nummer 5. Er staat geen tweede boom die het realiseren van deze toegangsweg belemmert. Hiermee betwijfel ik de noodzaak voor het kappen van een tweede boom.

Ik constateer dat de aanvraag en het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** onvoldoende onderbouwing geven voor het vellen van een tweede boom.

3. Op het terrein achter het pand aan de Bartoklaan nummer 5 staat ook een boom (zie bijlage). Gezien de grootte van deze boom is ook de kap van deze boom vergunningsplichtig. Ik vermoed dat deze boom te zijner tijd zal moeten wijken voor de aanleg van de nieuwbouw. Deze boom staat niet in de weg voor de aanleg van de toegangsweg. Aangezien genoemde aanvraag en besluit niet duidelijk zijn over locatie van de tweede boom en reden van kappen, sluit de vergunning niet uit dat de aanvraag voor de tweede te kappen boom mogelijk betrekking heeft op de boom achter het pand aan de Bartoklaan 5.

Ik constateer dat de relatie tussen de aanleg van de Peter Schathof en het vellen van een

tweede boom onvoldoende duidelijk wordt gemaakt in de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

4. Er wordt in de reactie op het besluit ontkend dat er een relatie is tussen de kap van de boom aan de Bartoklaan en de voorgenomen nieuwbouw. Dat geldt vermoedelijk niet voor de tweede boom. Als de tweede boom inderdaad de boom betreft achter het pand aan de Bartoklaan 5, dan zou het vellen van deze boom moeten worden meegenomen in een omgevingsvergunning die betrekking heeft op het realiseren van de nieuwbouw, in plaats van de huidige aanvraag die de aanleg van de Peter Schathof als aanleiding neemt. Met het toevoegen van een tweede boom in het besluit, zonder verdere duiding, is niet duidelijk of er een alsnog een relatie ligt met de voorgenomen nieuwbouw. Een eventuele relatie met de nieuwbouw zou vragen om een voorschrift in het besluit dat pas mag worden gekapt als de bouwvergunning voldoende zeker ('bruikbaar') is. Dit voorschrift ontbreekt.

Ik constateer dat met de plotselinge toevoeging van de tweede boom onduidelijkheid is ontstaan over de aanleiding en onderbouwing van de aanvraag van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637**.

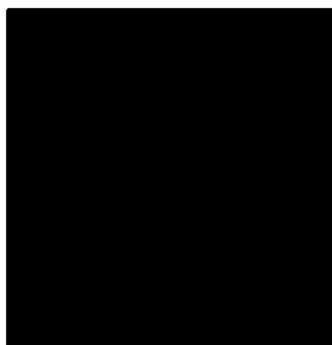
5. Er wordt in de toelichting bij het besluit gesproken over het voornemen om twee bomen terug te planten. Ik constateer dat dit blijft bij een voornemen, omdat dit nergens formeel is vastgelegd.

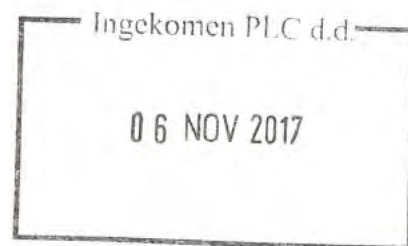
Ik constateer dat het terug planten van twee bomen niet als voorschrift bij het besluit van de omgevingsvergunning met kenmerk **HZ_WABO-16-27637** is opgenomen.

Ik verzoek u, op grond van het bovenstaande, de vergunning in te trekken.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van nadere invulling en toelichting in de verdere procedure.

Hoogachtend,





SMO BRIEVENBUSPAKJE+
NL frankering betaald € 3,95
245gr

8-8-1

PostNL

114390 03-11-2017 15:57

NL



3SKABA080979140

3500CE 16200

De gemeenteraad van Utrecht
Onderwijsorganisatie Rijnwilde
t.z.v. tsm. Omgewijsrecht
Postbus 16200
3500 CE UTRECHT



Bijlage 2 Reacties zienswijzen op de gecoördineerde omgevingsvergunningen

Bijlage 2 Reacties zienswijzen op de gecoördineerde omgevingsvergunningen

Behorend bij Vaststellingrapport Bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al
zaaknummer 4224650

Zienswijze 1, 2 en 3

In het kader van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf woningen aan de Peter Schathof (met bouwnummers 49, 50, 51, 52 en 53) zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen die betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Kruisdak

Indieners geven aan dat er geen esthetische of bouwkundige redenen zijn om het woonblokje, waar bouwnummer 49 toe behoort, met een kruisdak af te sluiten. De meeste andere woonblokken van het zogenoemde 'WJ-gebied' worden afgesloten met eenvoudige zadeldaken, al dan niet met een dakkapel.

Reactie:

Uit vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 27 augustus 2014, kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:3207), blijkt dat op een aanvraag om omgevingsvergunning besloten moet worden zoals deze wordt ingediend. De afweging om een bouwplan voor deze locatie in te dienen waarbij het woonblokje met een kruisdak wordt afgesloten ligt bij de aanvrager. Het bouwplan is vervolgens vanuit redelijke eisen van welstand beoordeeld. Deze beoordeling heeft uitgewezen dat de woning voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast begint en eindigt het bouwblok hierdoor met een woning met hetzelfde daktype. Bovendien is de mate van inkijk bij ramen in een kruisdak min of meer vergelijkbaar aan ramen in een dakkapel in het geval van een zadeldak. Dit geldt ook voor de ramen in de zijgevel.

2. Geen melding aanvraag

Indieners hebben in eerste instantie hun zienswijze te vroeg ingediend. Op het moment dat de definitieve aanvraag ter inzage zou liggen, zou de gemeente een melding publiceren. Deze melding heeft niet plaatsgevonden via het reguliere online kanaal. Indieners vrezen dat zij nu mogelijk te laat hun zienswijze hebben ingediend en verzoeken de gemeente hierin het vervolg zorgvuldiger mee om te laten gaan.

Reactie:

Op 27 september 2017 is de bekendmaking van ontwerpbestemmingsplan 'Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al' en zijn de bijbehorende ontwerp omgevingsvergunningen gepubliceerd in de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl bekendgemaakt. Voorts was de bekendmaking te raadplegen via utrecht.nl/bestemmingsplannen. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunningen op de juiste wijze en in lijn met artikel 3.8 en 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening bekend zijn gemaakt. Wij betreuren het dat indieners de bekendmakingen hebben gemist. Dit heeft echter geen gevolgen voor het in behandeling nemen van hun zienswijzen. Wij hebben deze namelijk tijdig ontvangen.

3. Verminderde lichtinval

Indieners merken op dat de voorgestelde extra hoekwoning (bouwnummer 49) zorgt voor een verminderde lichtinval in de tuin en eerste woonlaag van het huis van indieners.

Reactie:

Wij maken onderscheid in zon- en lichtinval. Met betrekking tot lichtinval bevat afdeling 3.11 van het Bouwbesluit voorschriften. Deze voorschriften hebben echter enkel betrekking op de te bouwen woning en niet op omliggende woningen/gebouwen. Een aanvraag om omgevingsvergunning moet op grond van artikel 2.10 van de Wabo onder andere getoetst worden aan het Bouwbesluit. Deze toetsing heeft uitgewezen dat de te bouwen woning voldoet aan de voorschriften van afdeling 3.11 van het Bouwbesluit.

Met betrekking tot zonlicht verwijzen wij naar zienswijze 1 van hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport dat behoort bij de stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al.

4. Inkijk door ramen

Indieners stellen dat de ramen op de eerste en tweede verdieping van de extra hoekwoning recht uit op de achterkant van hun huis kijken. Door de ligging van het hoekhuis gaat dit gepaard met directe inkijk in de woning van indieners. Tevens is er vanuit de genoemde ramen zicht op vrijwel de gehele tuin van indieners. Hierdoor wordt de privacy in hoge mate aangetast. Ook de plaatsing van ramen aan de zijkant van de geplande hoekwoning heeft aanmerkelijke gevolgen voor de privacy van indieners. Hoewel de ramen voorzien zijn van ondoorzichtig glas, kunnen deze worden geopend, waardoor onbelemmerde inkijk in het huis en de tuin van indieners mogelijk wordt. De aantasting van de privacy van indieners zou zelfs structureel kunnen zijn als niet formeel wordt vastgelegd dat elke opening in de zijgevel (bestaand of later te creëren) tot in de lengte van dagen gesloten en ondoorzichtig dient te zijn.

Reactie:

Het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al maakt de bouw van de woning met bouwnummer 49 zonder meer mogelijk. Voor de bouw van de woning met bouwnummer 49 is dan ook geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' nodig. Alleen wanneer een dergelijke omgevingsvergunning nodig is, moeten bij de belangenafweging evident privaatrechtelijke belemmeringen, waaronder eventuele privacyschending (zoals bijvoorbeeld artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW)) betrokken worden.

Artikel 5:50 BW lid 1 luidt als volgt: "Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd 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." Artikel 5:50 lid 2 BW schrijft voor dat "De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig 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 tot aan de grenslijn der erven of de muur."

Zoals gezegd, is er geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' nodig, waardoor wij niet aan eventuele evident privaatrechtelijke belemmeringen kunnen toetsen en hierover ook geen voorschriften aan de omgevingsvergunningsvergunning kunnen verbinden.

Desondanks merken wij op dat zich tussen de rechterzijgevel en het naastgelegen perceel ramen in de zijuitbouw bevinden op minder dan 2 meter van de erfgrans. Deze ramen worden in

ondoorzichtige beglazing uitgevoerd en kunnen niet geopend worden. Overigens worden er ook een aantal andere ramen in de zijgevel voorzien van ondoorzichtige beglazing.

Tussen de ramen aan de achterzijde van de woning met bouwnummer 49 en de (schuin) achterliggende percelen van de indieners ligt een afstand van meer dan 2 meter.

Met betrekking tot privacy, naast artikel 5:50 BW, verwijzen wij naar zienswijzen 1 in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport, die behoort bij de stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan Bartóklaan, Schönberglaan, Oog n Al.

Zienswijze 4, 5 en 6

Zienswijze 4 betreft 7 onderdelen: 6 met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan behalve het onderdeel Groen. Deze gaat over het kappen van een boom aan de Schönberglaan.

Onderdeel 1 en 5 Kap boom

Indieners zijn van mening dat er met betrekking tot de kap van de boom geen goede afweging is gemaakt, aangezien bij verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie aanzienlijk vermindert. Ecologisch is de boom waardevol, nu deze voor vogels als broedplaats en als verbindingsplaats tussen Hommelbos, parken aan de Ravellaan en Park Oog in Al dient. De boom heeft ook ecologische waarde, omdat deze schuil- en broedgelegenheid biedt aan fauna. Indieners merken daarnaast op dat de te kappen boom een 57 jaar oude Huntingdon-iep, met een hoogte van meer dan 20 meter, een kroondiameter van 18 meter en een stamdiameter van 84 cm betreft. Alleen al door zijn hoogte, omvang en leeftijd is het een in de buurt Welgelegen beeldbepalende boom, zoals ook in het bomenbeleid vermeld en bovendien de enige in de overigens -naar het oordeel van indieners vrij saaie- Schönberglaan. De in de ontwerpvergunning gehanteerde overweging dat verwijdering van de boom de ecologische waarde/functie niet zal verminderen, is dan ook niet begrijpelijk. Alles overwegende is de boom een voor de buurt zeer waardevolle boom, die behouden dient te blijven.

Reactie:

Het doel van de voorschriften die in de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) met betrekking tot een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen zijn opgesteld, is het behoud van waardevolle bomen. Het behoud van waardevolle bomen, dient echter altijd afgewogen te worden tegen de belangen van de aanvrager om tot het kappen van de bomen over te willen gaan.

Het belang om tot de kap van één boom over te gaan is er in gelegen dat de boom moet wijken ten behoeve van een appartementengebouw voor 43 woningen. Het bestaande gebouw moet ten behoeve van de nieuwbouw gesloopt worden.

De aanvrager heeft 2 rapporten ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning (Boom Effect Analyse Bartóklaan Blok G, opgesteld door Pius Floris Boomverzorging Veenendaal, 5 augustus 2016 en NTO+Advies Bartóklaan Blok G, opgesteld door Pius Floris Boomverzorging Veenendaal, 29 november 2017). Uit de rapporten blijkt dat de bouwactiviteiten deels plaatsvinden binnen de kroonprojectie en deels binnen de groeiplaats van de boom. De te realiseren balkons zullen deels in de kroon van deze boom reiken. Voor bouwwerkzaamheden is ook ruimte nodig. Tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden is het onvermijdelijk dat er kroonbeschadiging gaat optreden. Het innemen van de kroon (met ruim een derde), om ruimte te creëren, zal een te zware ingreep zijn voor de boom. Zeker in combinatie met het nodige wortelverlies (van circa 30%) ten gevolge van het verwijderen van de fundering, wat onvermijdelijk is omdat de boom dicht bij de bebouwing staat.

Een bomendeskundige van de gemeente Utrecht heeft de te kappen boom ter plaatse visueel beoordeeld. Uit de ingediende rapporten en beoordeling van de gemeentelijke bomendeskundige blijkt dat de conditie van de te kappen Huntingdoniep redelijk is. De boom heeft verminderde bladbezetting en meerdere plakoksels in de kroon. De boom is fors, voor het overige is de boom niet bijzonder qua soort en vorm. Gezien de grootte van de boom en bijbehorende geringe slagingskans van de verplant is het niet wenselijk om de boom te verplanten.

Wanneer er een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'kappen' wordt aangevraagd, moeten de bomen beoordeeld worden op basis van de toetsingscriteria die in de APV staan: ecologische-, ruimtelijke-, milieu- en cultuurhistorische waarde.

De bomen zijn ter plaatse beoordeeld op genoemde APV criteria door een bomendeskundige van de afdeling Cultuurtechniek van Stadsbedrijven van de gemeente Utrecht. Uit de rapportage blijkt dat de te kappen boom ecologische en ruimtelijke waarde heeft. De boom heeft ecologische waarde, omdat de boom gelegenheid biedt tot schuil en broedplaats aan fauna. De boom betreft een solitaire boom in de Schönberglaan. Wanneer deze verdwijnt, dan zal de ecologische waarde in de straat komen te vervallen. De boom levert geen bijdrage aan de groene verbinding op straat/buurniveau.

De boom heeft ruimtelijke waarde, omdat de iep een solitaire boom betreft die fors aan de maat is, waardoor deze opvalt. Daarnaast heeft de boom een leeftijd van 56 jaar, waardoor het op grond van het Utrechtse bomenbeleid een beeldbepalende boom betreft. Op grond van de APV heeft de boom geen milieuwaarde en geen cultuurhistorische waarde.

Wanneer de nieuwbouwwerkzaamheden aan de Bartòkiaan en Schönberglaan voltooid zijn, worden er 8 bomen aan de Schönberglaan herplant. De nieuw te planten bomen hebben een minimale stamomtrek van 35-40 cm en zijn minimaal circa 7 meter hoog.

Deze herplantplicht wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. Hierbij merken wij op dat dit bomen zijn met een grotere maat, dan die op grond van het Utrechtse bomenbeleid (16-18 cm omtrek op 1 meter hoogte) over het algemeen minimaal worden voorgesteld.

Wij achten de realisatie van 43 woningen op de locatie, zwaarder wegen dan het belang bij behoud van de boom. Gezien de groei van het aantal inwoners van Utrecht achten wij het van belang dat de ruimte in de stad efficiënt wordt benut en dat er woningen worden gerealiseerd.

Bij deze belangenafweging speelt een belangrijke rol dat er na realisatie van de nieuwbouw aan de Schönberglaan 8 relatief grote bomen worden teruggeplant, zodat de waarden die door de kap van de boom verloren gaan (op termijn) worden opgevangen en zelfs zal verbeteren door de nieuw te planten bomen.

Wij hebben gezien voorgaande besloten om het belang van de aanvrager te laten prevaleren boven de geconstateerde waarden en daarom hebben wij besloten om met het kappen van deze boom in te stemmen. Ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning is de afweging in het aanhangsel met betrekking tot de activiteit 'kap' aangepast. Ook is er een herplantplicht als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Zienswijze 6

In het kader van de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex met 43 appartementen en bijbehorende voorzieningen en het kappen van

een boom met betrekking tot de Bartóklaan 5 zijn namens en door meerdere personen drie zienswijzen ingediend. De onderdelen die betrekking hebben op de ontwerp omgevingsvergunning zijn hieronder samengevat weergegeven en voorzien van een reactie.

A. Ontwerp omgevingsvergunning & bijbehorende aanvraaggegevens

Indieners geven aan dat er een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor 45 appartementen, maar dat er 43 worden vergund. Indieners willen weten op basis van welke onderliggende stukken dit gebeurt. Daarnaast vragen zij zich af hoe er inspraak geleverd kan worden wanneer de stukken niet corresponderen met de ontwerp-omgevingsvergunning. Voorts geven indieners aan dat de gevraagde gegevens in de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende bijlage aanvraaggegevens niet volledig zijn ingevuld en daardoor niet compleet zijn.

Reactie:

Uit de aanvraag om omgevingsvergunning van 30 december 2014 blijkt dat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor 45 appartementen. In het aanvraagformulier wordt aangegeven dat er ook varianten worden aangedragen. Eén alternatief zou resulteren in het realiseren van 43 appartementen.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 43 appartementen. Het bestemmingsplan staat op grond van artikel 4 lid 4.2.1 van de bestemmingsplanvoorschriften ook maximaal 43 wooneenheden toe. Abusievelijk is in de ontwerp-omgevingsvergunning een aantal van 45 appartementen terecht gekomen. Dit is in de definitieve omgevingsvergunning hersteld naar 43. Aangezien de omgevingsvergunning ziet op het realiseren van minder woningen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning en minder woningen gunstiger zijn voor de omgeving, worden indieners niet in hun belangen geschaad.

De aanvraaggegevens zijn volledig ingevuld en voldoen aan de indieningsvereisten zoals vermeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Bij de stukken die ter inzage liggen wordt, vanwege de bescherming van persoonsgegevens, een minder volledig aanvraagformulier gevoegd. Wellicht dat indieners dit bedoelen met dat de aanvraaggegevens niet volledig zijn ingevuld.

B. Stedenbouwkundige kwaliteit en bouwhoogte

Indieners merken op dat in de Visie Welgelegen wordt gesteld dat er niet hoger gebouwd wordt dan 3 bouwlagen in de Bartóklaan, maar de concept omgevingsvergunning wijkt daar van af door uit te gaan van 4-5 bouwlagen.

Reactie:

De Visie Welgelegen van oktober 2014 geeft aan dat er op het perceel waarop het appartementengebouw wordt gebouwd maximaal 4 bouwlagen zijn toegestaan. In de Visie Welgelegen is een streep-arcering aangebracht die een verbijzondering in bouwhoogte tot maximaal 4 bouwlagen inhoudt, dit om aan te kunnen sluiten op de overige bebouwing aan de Bartóklaan. (zie pagina 24 en 25 van de Visie Welgelegen).

Voorts zijn de 4 bouwlagen passend in de maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan toestaat. Hierbij merken wij op dat de optionele dakterrassen geen bouwlaag betreffen. Bovendien zijn dakterrassen op het dak, onder voorwaarden, toegestaan. De (optionele) dakterrassen voldoen, na teruglegging aan alle openbare straatzijden, aan deze voorwaarden, en voldoen dus ook aan de Visie Welgelegen. Zie ook de reactie op zienswijze 4 onderdeel 1 op het ontwerpbestemmingsplan

Bartóklaan, Schönberglaan, Oog in Al) van het vaststellingsrapport.

C. Uitrit Peter Schathof naar Bartóklaan

Indieners vinden een toegang vanaf de Bartóklaan niet noodzakelijk (ook niet voor hulpdiensten) omdat de Peter Schathof al vanaf de Ravellaan en twee keer van de Schönberglaan bereikt kan worden. Door de uitrit gaat planschade ontstaan.

Reactie

Zie de reactie in het vaststellingsrapport op zienswijze 4 onderdeel 2 op het ontwerpbestemmingsplan.

D. Groen

Indieners zijn het niet eens met de afweging van belangen die leiden tot het kappen van de beeldbepalende boom aan de Schönberglaan.

Reactie

Zie de reactie hierboven onder zienswijzen 4.5 en 6 van deze bijlage van het vaststellingsrapport.

E. Parkeren

Indieners richten hun zienswijze op de conclusies onder de paragrafen Verkeer van de toelichting van het bestemmingsplan en tegen de berekening van de parkeerbalans, die is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting.

Reactie

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de parkeerbalans, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. De reactie op deze zienswijze is opgenomen in het vaststellingsrapport onder zienswijze 4, onderdeel 4.

F. Redelijke eisen van welstand

Indieners stellen dat de plannen strijdig zijn met de redelijke eisen van welstand, op onderstaande punten:

- a. de stijl en het ontwerp niet in de omgeving passen (vorm en schaal zijn afwijkend van omliggende bebouwing);
- b. de stedenbouwkundige structuur is niet herkenbaar in het omliggende gebied met hoofdzakelijk grondgebonden woningen;
- c. de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte wordt verzwakt. Sociale veiligheid op straatniveau neemt af door appartementengebouwen aan weerszijden van de Bartóklaan;
- d. de plannen gaan in tegen het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige elementen als de jaren '30 grondgebonden woningen in de wijk;
- e. het bouwwerk keert van zijn omgeving af doordat er een binnentuin is voorzien;
- f. er is geen sprake van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk vanwege de massieve omvang;
- g. er is geen sprake van een evenwichtige opzet in maatverhouding, in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen.

Indieners zijn dan ook van mening dat op zeven van de negen punten de voorliggende plannen strijdig zijn met redelijke eisen van welstand.

Reactie:

Het bouwplan is diverse keren gemotiveerd tijdens vergaderingen van de Commissie Welstand en Monumenten besproken (op 2 december 2014, 24 maart 2015 en 30 juni 2015). Op 30 juni 2015 heeft de Commissie Welstand en Monumenten een positief advies afgegeven.

Voor de locatie geldt beleidsniveau 'open'. Binnen beleidsniveau 'open' is verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Daarnaast wordt in de welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' weergegeven wanneer een bouwwerk dat valt binnen beleidsniveau 'open' niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand, namelijk, wanneer:

- 1. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;*
- 2. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt;*
- 3. het de kwaliteit van de omgeving en de openbare ruimte versterkt;*
- 4. het bouwwerk het onderscheid tussen openbaar en privé-gebied duidelijk markeert;*
- 5. het markante karakter van belangrijke stedenbouwkundige ruimten wordt versterkt;*
- 6. het bouwwerk zich niet van zijn omgeving afkeert;*
- 7. de toegang vanaf het openbaar gebied duidelijk herkenbaar is;*
- 8. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting; sprake is van een naar zijn verschijningsvorm oogstrelend bouwwerk;*
- 9. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen, die in buitenruimten, bouwvolumes en vlakverdelingen tot uitdrukking komt.*

De commissie heeft op 30 juni 2015 reeds geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Diegene in de functie van (uitvoerend) secretaris is gemachtigd een aanvraag verder af te handelen waarvan de mening van de commissie als bekend kan worden beschouwd. Dit is inherent aan de functie maar ook vastgelegd via de zogenoemde Kanbepaling.

De criteria verbonden aan de beleidsniveaus worden bij de advisering van een aanvraag niet altijd specifiek benoemd. De criteria zijn echter wel integraal onderdeel van het welstandsadvies om te kunnen beoordelen of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In een gebied met beleidsniveau 'Open' geldt daarvoor als definitie dat er zowel verandering als handhaving van het bebouwingsbeeld mogelijk zijn, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden. Relatie met de omgeving en kwaliteit van architectuur zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Bij de Bartóklaan is gemeend dat de aanvraag voldeed aan de criteria. De door de indieners aangehaalde criteria waar zij een andere mening over zijn toegedaan met betrekking tot het ontwerp, werd niet gedeeld door de Commissie Welstand en Monumenten gezien het verstrekte advies. Het beleidsniveau biedt de ruimte om te veranderen en het ontwerp waar positief op is gereageerd heeft deze ruimte gepakt; naar de mening van de commissie wel passend in de omgeving met verschillende typologieën en architectuurstijlen (criteria 1, 2, 3 en 4). De mate van openheid van de gevels heeft niet geleid tot een afkeren van de omgeving, ongeacht de aanwezigheid van een binnentuin, of tot een te massieve uitstraling (criteria 5 en 6). De architectonische uitwerking is voldoende geacht om aan criterium 7 te voldoen.

Voor een positief welstandsadvies dient een aanvraag te voldoen aan alle criteria behorende bij het beleidsniveau. Gezien het positieve advies was de Commissie Welstand en Monumenten deze mening toegedaan.

Bovendien blijkt uit vaste jurisprudentie (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 30 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3023) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het bevoegd gezag, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid

voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis mag toekennen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft dan in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het bevoegd gezag dit niet of zonder meer aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen. Hiervan is niet gebleken. Indieners hebben daarnaast geen deskundig tegenadvies ingediend en grotendeels niet, dan wel zeer summier gemotiveerd aangegeven waarom het welstandsadvies in strijd is met de criteria uit de welstandsnota.

Kortom, wij zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

G. Balkons en dakterrassen

Indieners merken op dat er twee nieuwe onderdelen worden geïntroduceerd, namelijk:

- overbouw van maximaal 1,75 meter mogelijk voor balkons;
- dakterrassen met een trap en windschermen.

Deze onderdelen vergroten de omvang van het gebouw. De dakterrassen verhogen het gebouw met een verdieping en de overbouw met balkons verbreden het gebouw met een halve verdieping. Het initiële plan ging uit van grondgebonden woningen met 2-3 woonlagen, vervolgens is er een plan gemaakt van 4 woonlagen en nu gaat dat zelfs naar 5 woonlagen. De hoogte van vier verdiepingen past niet binnen het toetskader, zijnde de Visie Welgelegen, laat staan de uitbreiding met een vijfde verdieping in de vorm van dakterrassen.

Reactie:

De visie Welgelegen is een ruimtelijke visie op hoofdlijnen, die in overleg met bewoners is opgesteld.

Het perceel waarop de appartementen worden voorzien heeft op grond van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' (artikel 4). Artikel 4 lid 4.2.1 onder e van de bestemmingsplanvoorschriften geeft aan dat een uitkraging van balkons aan het appartementengebouw mogelijk is tot maximaal 1,75 meter. Hier voldoen de balkons aan, waardoor er geen strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat.

Over dakterrassen op het dak van het hoofdgebouw geeft artikel 4 lid 4.2.1 onder d van de bestemmingsplanvoorschriften onder aan dat de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw overschreden mag worden voor het plaatsen van hekwerken of borstweringen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter ten behoeve van dakterrassen met trap en windschermen, indien deze minimaal 3 meter van de voorgevelrooilijnen gelegen zijn. De ontwerp-omgevingsvergunning die ter inzage heeft gelegen voldoet ten onrechte niet aan deze voorwaarde.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is artikel 4 lid 4.2.1 onder d aangepast (zie aanpassing ontwerpbestemmingsplan in het vaststellingsrapport onder 2.3.1.1). Ten behoeve van dakterrassen met trap en windschermen moet een afstand van minimaal 3 meter aangehouden worden van de voorgevelrooilijnen.

Dit is met de omgevingsvergunning hersteld. De (optionele) dakterrassen liggen 3 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijnen van het gebouw.

De liftschacht steekt tevens boven het dak van het appartementengebouw uit. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van de bestemming' benodigd. Artikel 9 lid g van de bestemmingsplanvoorschriften voorziet expliciet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte ten behoeve van liftkokers. Dit is gecorrigeerd in de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning.

H. Risico-analyse

Indieners wijzen op de analyse van planschade in de vorm van verminderd uitzicht meer schaduwwerking, verminderde privacy, hinder ter plaatse van nieuwe aansluiting Peter Schathof op Bartóklaan.

Reactie

Zie de reactie op het ontwerpbestemmingsplan onder zienswijze 4 onderdeel 7 van het vaststellingsrapport.

I. Wobverzoek

Indieners zijn het niet eens met de procedure van de Visie Welgelegen, die in 2014 is vastgesteld, en zij wijzen op het uitblijven van een reactie op hun ontevredenheid over het besluit op hun Wobverzoek .

Reactie

Zie de reactie op het ontwerpbestemmingaplan onder zienswijze 4 onderdeel 8 van het vaststellingsrapport.

Conclusie

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het aantal aangegeven woningen in de omgevingsvergunning veranderd van 45 in 43. Ook is de afweging omtrent de kap van de boom aangepast ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning. Daarnaast is aan de omgevingsvergunning een voorschrift met betrekking tot de herplant van 8 bomen verbonden. In de omgevingsvergunning is de activiteit 'afwijken van de bestemming' toegevoegd, vanwege de overschrijding van de bouwhoogte voor de liftschacht. De situering van de (optionele) dakterrassen op het hoofdgebouw is aangepast ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning. Deze liggen aan de drie voorgevelrooilijnen van het gebouw 3 meter terug. Aan de zuidwestzijde wordt rekening gehouden met ongeveer 2 meter.