

College van Burgemeester en wethouders  
Postbus 16200  
3500 CE Utrecht

Utrecht, 27 januari 2017

**Betreft:** Advies over de aangevraagde omgevingsvergunning aan het Monicahof (HZ\_WABO -16-13386)

Geacht College,

Ruim 350 omwonenden van het Monicahof hebben hun handtekening gezet tegen het voornemen voor het bouwen van een appartementencomplex (6 studio's en 2 kantoorruimten) direct grenzend en uitwendend op het Monicahof. Een uniek stukje groen en speelplek te midden van de minst groene wijk van Utrecht, Pijlsweerd. Hier spelen niet alleen kinderen van de aanliggende woningen, maar ook vanuit ruimere omgeving, juist vanwege het gebrek aan groen in de wijk. Onderdeel van het hof is het recent vernieuwde voetbalveldje met ijzeren doelen. Dit veldje ligt op 2 meter afstand van de gevel van het bouwplan en gerekend tot het voetpad langs het veld tot op 1 meter.

U is bekend dat eerdere pogingen van de aanvrager om op dezelfde plek een bouwplan te realiseren tot veel verzet in de buurt heeft geleid. Tegen eerdere ontwerpen is dan ook geprocedeerd en ook nu weer is er verzet, getuige de handtekeningenactie.

**De wijkraad is daarom geschrokken dat uw college de aanvrager toch ter wille wil zijn.** Immers in het nu ter inzage liggende ontwerpbesluit geeft u aan de vergunning te willen verlenen. En wel door gebruik te maken van uw bevoegdheid af te wijken van het geldende bestemmingsplan en de geldende beheersverordening. Dit wordt door u onderbouwd in de bij de stukken gevoegde Ruimtelijke Onderbouwing.

**De wijkraad onderschrijft genoemde onderbouwing op de volgende punten niet:**

1. U haalt ondermeer het collegeprogramma en de ruimtelijke strategie aan. Het betreft dan meer nieuwe woningen in het stedelijk gebied te laten ontwikkelen. Voorts om groei van de stad op te vangen door inbreiding. Onderhavig plan past daarin volgens uw ontwerpbesluit. Dit is naar de mening van de wijkraad het inzetten van grof geschut. Het gaat om het toevoegen van zes woonstudio's in een kwetsbaar gebied. Anders gezegd, een olienoot in de wetenschap dat er op steenworp afstand in Pijlsweerd ca. 1500 woningen recent zijn of worden gebouwd en via transformatie in de planning zitten.

2. Het positief welstandadvies is naar onze mening boterzacht. Zo is het tweede criterium 'ruimte voor vernieuwing' er bijgesleept en niet uiteengezet ten opzichte van de functie van het parkje. Ook het eerste en derde criterium, resp. vrije en open oriëntatie als mede aangesloten op de bestaande omgeving, is dubieus. Het betreft hier immers bijgebouwen achter de hoofdfunctie wonen aan de Weerdsingel WZ. Het verwijzen naar de oude pastorie is eveneens een gelegenheidsargument. De

pastorie is een toevalstreffer, die gelukkig niet mee ten onder is gegaan met de sloop van de Monicakerk. Vreemd is ook dat de pastorie, de oude klompenfabriek en het huidige bijgebouw worden bestempeld als vrijstaande elementen *in de onbebouwde* ruimte van het hof. Wie bedenkt dat genoemde elementen *onderdelen* van het hof zijn? En dat er een onbebouwd gedeelte zou zijn van het Monicahof. Dat blijkt ondermeer niet uit bijlage 4 van de Beheersverordening Pijlsweerd c.s.

3. Het verwijzen naar het vervallen karakter van het huidige (te vervangen ) gebouw, waar illegaal gewoond wordt, is geen argument om dan maar een appartementengebouw toe te staan. Het kan prima opgeknapt en hersteld worden binnen de rechtsgeldende functie bijgebouw/loods.

4. Aan het hofzijde komen 2 uitgangen, waaronder de hoofdingang naar de hal/trapportaal voor de woonstudio's. Deze komen uit op het paadje langs de voetbalveldje. Aangezien de toegang meer dan 10 meter verwijderd is van de openbare weg is het uw voornemen daarvoor ontheffing te verlenen van de regels in de Bouwverordening. Op deze wijze kunnen de woonstudio's en het kantoor worden genummerd aan de Herenweg (vele tientallen meters verderop). De vraag is of de situering van de hoofdingang gewenst is, gelet op de speelactiviteiten in de zeer directe omgeving, pal langs de gevel.

5. Voor het parkeren wordt verwezen naar het parkeerterrein naast de Monicahof. De parkeerdruk zou 59% zijn en daarmee voldoende plaatsen voor nieuwe bewoners. De wijkraad wil graag weten wanneer en op welke tijdstippen dit is gemeten. Ervaring leert dat dit terrein vaak vol staat, zeker op de koopavonden en de koopzondagen. Bijlage 3 van de 3<sup>de</sup> meting Knijp Monicabrug geeft voor de Herenweg op 5 van de 7 tijdstippen een parkeerdruk aan tussen de 82 en 100%.

**Naast bovenstaande heeft de wijkraad nog de volgende bedenkingen:**

6. Het geven van toestemming aan het bouwplan betekent dat conflicten tussen nieuwe bewoners en spelende/ voetballende kinderen worden ingebakken. De directe aanwezigheid van grote ramen in 4 bouwlagen en de hoofdingang aan het pad zal leiden tot ergernis en ruzie. De effectieve benutting van deze speelplaats (in het bijzonder van het voetbalveldje) zal verminderen en wellicht via procedures van de nieuwe bewoners worden stopgezet. De wijkraad geeft daar een voorbeeld van. Het voetballen op het parkje aan de Bethlehemweg is, na klachten van overlast, weggehaald.

7. De bomen dichtbij het pand zullen het licht in de woonstudio's steeds verder ontnemen. Bij de presentatie in april 2016 is te zien dat er ook een plaatje is opgenomen waarbij enkele bomen zijn weggelaten. Een wel heel bijzondere bijdrage van het bouwplan aan het hof.

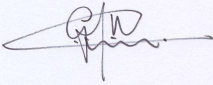
8. Het toestaan dat achterbebouwing wordt veranderd in woonbestemming schept een precedent voor andere plannenmakers om hetzelfde aan te vragen. Dit is gelet op het zeer schaarse (speel) groen en de door gebruikers geroemde beslotenheid van het hof uiteraard niet gewenst. Zo kan inbreiding toch niet bedoeld zijn.

9. Het gezegde dat iedereen in Utrecht wil wonen en dus ook deze 6 woonunits moeten worden gerealiseerd, is geen zorgvuldige afweging van belangen in specifieke situaties, zoals het Monicahof. Bij toekenning van dit bouwplan prevaleert het particuliere belang van de aanvrager boven het belang van een omvangrijke groep bewoners, verder reikend dan alleen de omwonenden. Zij allen

maken gebruik van het spaarzame speelgroen in Pijlsweerd. Een wijk waar 1500 woningen worden gerealiseerd. Om niet te spreken van duizenden woningen die elders in de stad op stapel staan.

**Gelet op het bovenstaande adviseert de wijkraad Noordwest u met klem om af te zien van een definitieve toekenning van het bouwplan HZ\_WABO-16-13386 aan het Monicahof.**

Namens de wijkraad Noordwest,



Gerard van Wakeren (voorzitter)