

Positief bindend advies aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van 162 woningen tijdelijke woningen, een paviljoen en fietsparkeren aan de Middenwetering in Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders om bindend te adviseren over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, te weten een omgevingsvergunning voor het bouwen van 162 woningen tijdelijke woningen, een paviljoen en fietsparkeren aan de Middenwetering in Utrecht.

Hierbij overwegende dat:

- Uw raad op 1 december 2022 al een algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor de oprichting van tijdelijke woningen voor de maximale duur van 15 jaar in onder andere de Wetering-Zuid. Het project blijft binnen de kaders van de verruiming van deze algemene verklaring van geen bedenkingen van de raad. Doordat op de aanvraag om omgevingsvergunning de Omgevingswet van toepassing is, kan het college echter geen gebruik maken van deze algemene verklaring van geen bedenkingen en is een bindend advies van uw raad vereist.
- Oorspronkelijk werd uitgegaan van circa 400 tijdelijke woningen. Nadat de uitbreidingsplannen van het St. Antonius Ziekenhuis concreet zijn geworden, is het aantal woningen bijgesteld naar circa 120 à 200 woningen.
- De gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit als doel heeft voor een periode van 15 jaar 162 flexwoningen mogelijk te maken op bedrijventerrein De Wetering Zuid, tussen de Soestwetering en de Middenwetering in de wijk Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht.
- Door de ontwikkeling van deze locatie met tijdelijke woningbouw een bijdrage wordt geleverd aan de grote maatschappelijke behoefte aan woningen. In Utrecht is een grote vraag onder jongeren, starters en bijzondere doelgroepen naar sociale huurwoningen. Het gaat om minimaal 700-1.050 woningen per jaar in het sociale segment in de periode 2022-2025. Om toch snel aan de behoefte aan kleine sociale huurwoningen te kunnen voldoen, wil de gemeente Utrecht samen met Cazas Wonen flexwoningen bouwen die binnen 2 jaar opgeleverd zijn.
- In de flexwoningen aan de Soestwetering een mix van doelgroepen komt, maar voornamelijk jongeren en starters. Er komen 162 sociale huurwoningen waarvan 142 voor eenpersoonshuishoudens (studio's) en 20 voor tweepersoonshuishoudens (appartementen).
- De aanvraag niet past binnen de beoordelingsregels in artikel 16 van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (bestemmingsplan De Wetering, vastgesteld op 4 februari 2016). Meer concreet laat de huidige bestemming 'Gemend – Uit te werken' het gebruik (wonen) niet toe en geldt er een algeheel bouwverbod binnen de bestemming, omdat de bestemming nog niet nader is uitgewerkt.

- Het initiatief nauwkeurig is getoetst aan de beleidslijnen op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Uit deze toetsingen is gebleken dat het voorgestelde plan in overeenstemming is met deze beleidskaders. Deze bevinding benadrukt dat het initiatief binnen het kader van overheidsrichtlijnen valt en daarmee toepasbaar is binnen de geldende wet- en regelgeving.
- Het initiatief nauwkeurig is onderzocht op alle relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving en milieueffecten. Dit omvat een grondige analyse van mogelijke hinder of belemmeringen die zouden kunnen ontstaan door de voorgestelde ontwikkeling. Uit de resultaten is geconcludeerd dat er geen significante belemmeringen zijn die de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zouden verhinderen. Bovendien is vastgesteld dat de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies binnen de betreffende omgeving.
- Het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden in de op 23 januari 2024 door het college vastgestelde bouwvelop "Tijdelijke Woningen Wetering Zuid, Haalbaarheidsonderzoek & ruimtelijke en functionele uitgangspunten", waarmee uitwerking is gegeven aan de motie M110-2023 'Doen wat we moeten doen'. In de motie vraagt u het college om maximale inzet om nog 700 tot 800 tijdelijke woningen te realiseren, o.a. voor de huisvesting van kwetsbare Utrechters.
- De aanvraag moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels.
- In het kader van participatie meerdere informatiebijeenkomsten zijn gehouden om de omwonenden te informeren en te raadplegen over het initiatief. De omwonenden hebben kunnen meedenken over de planopzet (positie gebouwen), de afwerking/uitstraling van de woningen en geluidmaatregelen die kunnen worden getroffen.

Besluit:

Positief bindend te adviseren als bedoeld in artikel 16.15b Omgevingswet over de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het bouwen van 162 woningen tijdelijke woningen, een paviljoen en fietsparkeren aan de Middenwetering in Utrecht.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 26 februari 2026,

De griffier,
Dhr. M. Israel