

Stichting Woonin

t.a.v. [REDACTED]

Postbus 8217

3503 RE UTRECHT



Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer 030 - 286 [REDACTED]
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw kenmerk:
Uw brief van:

Datum 27 januari 2025
Ons kenmerk GU-Z2024-0030741
Onderwerp Beslissing omgevingsoverleg

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte [REDACTED],

Het omgevingsoverleg voor het verlengen van een vergunning voor 510 woonstudio's en 8 "skeave huse" op Kanaalzichthof 1, 3541EW Utrecht is afgerond. Onder voorwaarden kan er meegewerkt worden aan uw plan (het verlengen van de instandhoudingstermijn wordt ambtelijk als wenselijk gezien, en daarnaast onder voorwaarden ook haalbaar geacht). Ik stel vast dat het daarmee zinvol is om een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.

Het plan met de bijbehorende tekeningen is beoordeeld en deze zijn als bijlage bij deze brief opgenomen.

Onder 'Beoordeling' staat meer informatie over de inhoudelijke beoordeling. Ik adviseer u hiermee rekening te houden bij het uitwerken van uw initiatief. Lees dit daarom goed door.

Besluit

Op basis van de ingewonnen ambtelijke adviezen, het georganiseerde omgevingsoverleg en het door u aangeleverde beheerplan adviseer ik het college onder voorwaarden positief als u een aanvraag indient om de instandhoudingstermijn te verlengen tot 31 juli 2029. Dit besluit is gedurende 6 maanden geldig (na verzending van dit besluit).

Participatie

De gemeente Utrecht vindt het belangrijk dat u de omgeving betreft bij uw initiatief. Voor informatie hierover kunt u terecht op de volgende website:

<https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/participatiebeleid/handleiding-participatie-de-stad-laten-meedenken>.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsoverleg moet de aanvrager € [REDACTED] betalen. De aanvrager ontvangt hiervoor een rekening.

De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Verordening op de heffing en invordering van leges gemeente Utrecht 2024		
Artikel	Toelichting	Bedrag
Artikel 3.1.b	Bouwkosten niet bekend voor een omgevingsoverleg midden	€ [REDACTED]

Als u binnen 6 maanden een omgevingsvergunning aanvraagt, krijgt u mogelijk korting op de leges voor die vergunningaanvraag. Voor meer informatie hierover verwijst ik u naar www.utrecht.nl.

- Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning verzoek ik u het kenmerk van deze brief aan te geven op het eerste blad van het aanvraagformulier.
- Deze uitkomst van het omgevingsoverleg verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals bijvoorbeeld de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan.
- Deze uitkomst van het omgevingsoverleg is geen besluit. Daarom kunt u deze uitkomst niet aanvechten via bezwaar en/of beroep. Dit is wel mogelijk als er door het college een besluit is genomen op een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- Daarnaast is de geldigheidsduur van deze uitkomst niet langer dan zes maanden.
- Deze uitkomst van het omgevingsoverleg hoeft niet automatisch te leiden tot een positief besluit op een vergunningaanvraag. De nadere beoordeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning en het draagvlak in de omgeving kunnen bijvoorbeeld leiden tot een ander besluit door het college.

Vragen over deze brief

Over de inhoud van deze brief kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsoverleg is beoordeeld.

Activiteiten

Deze uitkomst van het omgevingsoverleg gaat over de volgende wettelijke vergunningsactiviteiten:

- Ruimtelijke omgevingsplan activiteit
- Technische omgevingsplanactiviteit

Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, adviseer ik u om deze activiteiten in één vergunningaanvraag te bundelen. In dat geval moet u bij de aanvraag de volgende gegevens indienen:

- Situatietekening (1:1000);
- Tekeningen (plattegronden, gevels, doorsneden) schaal 1:100;
- Een akoestisch onderzoek in kader Besluit kwaliteit leefomgeving (let op: de instandhoudingstermijn van de bouwwerken wordt in totaal meer dan 10 jaar, dus moet aangetoond worden dat het binnenniveau in de woningen gehaald wordt. Dit kunt u in beeld brengen door een akoestisch rapport inclusief detailleringen (tekeningen));
- Een door u ondertekend beheerplan die onmiddellijk in werking treedt.

Locatie en planbeschrijving

De aanvraag gaat over het verlengen van de tijdelijke omgevingsvergunning voor 490 woonstudio's en 8 "skaeve huse" op Kanaalzichthof 1, 3541EW Utrecht.

Omgevingsplan

Uw aanvraag is in strijd met artikel 6.1 en 6.21 van het Omgevingsplan Utrecht. Uw aanvraag voldoet namelijk niet aan het gebruik en bouwvoorschriften. Een deel van het perceel heeft de bestemming "Groen", het gebruik voor wonen is hiermee in strijd. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde op de bestemming "Groen" worden gebouwd.

Daarnaast ligt er op een deel van het perceel een dubbelbestemming "waterstaat-Waterkering", artikel 13. Hierin staat aangegeven dat er bij het bouwen op deze locatie toestemming nodig is van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft aangegeven dat er bij hen een vergunning moet worden aangevraagd en informeert u hier rechtstreeks over. Tevens geldt de dubbelbestemming "Archeologie". Het betreft een verlenging van de instandhoudingstermijn van de bouwwerken die er nu al staan en de grond wordt niet opnieuw geroerd.

Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd af te wijken van de regels in het Omgevingsplan Utrecht.

Bindend advies

Op [2 november 2023](#) heeft de gemeenteraad aangegeven in welke gevallen zij gebruik wil maken van de mogelijkheid om bindend advies uit te brengen over een aanvraag om omgevingsvergunning (die afwijkt van het Omgevingsplan Utrecht). Aangezien uw initiatief meer dan 100 woningen betreft, zullen wij de raad -tijdens de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning- verzoeken om bindend advies uit te brengen. Het is, indien gewenst, mogelijk om de commissiebehandeling en de raadsvergadering hierover bij te wonen (zowel digitaal als fysiek op de tribune).

Omgevingsoverleg

In 2016 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor uw plan voor de duur van 10 jaar. Het privaatrechtelijke contract wat door de aanvrager is afgesloten met de gemeente loopt echter 3 jaar langer door, tot 31 juli 2029. Het is uw wens om de vergunning tot deze datum te verlengen (zodat de publiekrechtelijke toestemming in lijn gebracht wordt met de privaatrechtelijke toestemming).

Voor die verlenging heeft u eerder een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Omdat bindend advies van de raad benodigd is, bent u geadviseerd om eerst een omgevingsoverleg aan te vragen. Hieronder de overwegingen die ertoe hebben geleid om een omgevingsoverleg te adviseren:

- de omgeving van uw plan is sinds 2016 substantieel gewijzigd (in 2016 was dit plan nog vrij van omliggende bebouwing);
- het in de huidige situatie wenselijk is om een beheerplan op te stellen, terwijl dit in 2016 niet noodzakelijk werd geacht;
- het wenselijk is om dit beheerplan onmiddellijk in werking te laten treden (en niet nadat de eerdere omgevingsvergunning in 2026 verlopen is);
- geconstateerd werd dat er een aantal zienswijzen ingekomen waren (na publicatie van de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning), de onderwerpen waren onder andere verkeer/parkeren, kwaliteit van de openbare ruimte, het gedrag van beperkt aantal bewoners en de (afloop van de) tijdelijke termijn van uw plan en daarna het ontwikkelen van een park;
- de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning in aanmerking komt voor bindend advies van de raad en er in de zomer schriftelijke raadvragen over uw plan gesteld zijn ([SV 2024, nr. 141](#)).

Diverse gemeentelijke organisatieonderdelen (o.a. Ruimte (Stedenbouw/Wonen/gebiedsontwikkeling), Maatschappelijke Ontwikkeling, OOV, Volksgezondheid en het wijkbureau) hebben actief bijgedragen aan het omgevingsoverleg. Daarnaast is ambtelijk meegelezen met het concept beheerplan. U heeft de klankbordgroep van de omwonenden van dit project geactiveerd en op 11 december 2024 heeft er overleg (onder andere over het concept beheerplan) plaatsgevonden.

Tijdens het omgevingsoverleg heeft u aangegeven bereid te zijn om het nieuwe beheerplan per direct in te laten gaan (en niet pas als de verlenging (in 2026) gaat lopen).

Naar aanleiding van de omgevingstafel is de afdeling wonen samen met Woonin en Portaal bezig met het opstellen van een uitstroombplan voor de bewoners van Place2BU, dat voor de zomer gereed moet zijn.

Conclusie

Op basis van de uitgebrachte ambtelijke adviezen en hetgeen besproken is tijdens het omgevingsoverleg stel ik vast dat het -onder voorwaarden- wenselijk om medewerking te verlenen aan uw plan. Uw plan voorziet in een maatschappelijke behoefte, u heeft de klankbordgroep geactiveerd en daarmee overleg met omwonenden opgestart, omwonenden zijn op de hoogte dat er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling (tot 31 juli 2029) en dat er daarna een park gerealiseerd gaat worden. De verlenging staat niet op gespannen voet met andere ontwikkelingen in dit gebied. Daarnaast heeft u een beheerplan aangeleverd. In dit beheerplan is aangegeven wat er wordt gedaan om de sociale cohesie te verbeteren, de leefbaarheid op peil te houden en hoe om te gaan met en te communiceren over incidenten. Op basis van het voorgaande stel ik vast dat de door u gewenste verlenging van de instandhoudingstermijn van uw plan en de beheersmaatregelen die u neemt, tegemoet komt aan de leefbaarheid van de omgeving. Daarmee voldoet de verlenging aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voorwaarden voor medewerking:

- het beheerplan gaat na ondertekening hiervan onmiddellijk in werking;
- De afspraken gemaakt in het beheerplan moeten worden nageleefd
- De bouwwerken dienen direct na de in de vergunning gestelde termijn volledig worden verwijderd.

Procedure

Als voor het initiatief een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt deze behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure. Het staat een ieder vrij om tijdens de behandeling van de aanvraag schriftelijke reacties in te dienen. De ingekomen reacties weegt het college mee bij de beslissing op de aanvraag. Hierbij wordt opgemerkt dat de raad bindend advies over uw aanvraag uit zal brengen en dat het college gebonden is om het advies van de gemeenteraad te volgen bij de beslissing op de nog in te dienen aanvraag.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat u een aanvraag om omgevingsvergunning indient, adviseer ik om uw plan te bespreken met omwonenden of andere belanghebbenden. Ook is het wenselijk om met omwonenden te communiceren wanneer u verwacht een aanvraag in te gaan dienen (en hierbij aan te geven dat omwonenden een schriftelijke reactie kunnen indienen bij het college).

Documenten behorend bij de Beslissing

Onze bestandsnaam	Uw bestandsnaam	Datum ontvangst
een_omgevingsoverleg_aanvragen_12890273	een_omgevingsoverleg_aanvragen_12890273.pdf	
20240718 Geluidsonderzoek Place2BU (2)	20240718 Geluidsonderzoek Place2BU (2).pdf	
Verslag omgevingsoverleg 28 november 2024	n.v.t.	
Beheerplan versie 18 december	Beheerplan Place2BU 20224-2029 VTH versie 18 december.docx	18 december 2024
tekening totale situatie en overzicht	20160606 Totale situatie en overzicht.pdf	