

Bouwenvelop

Tijdelijke Woningen Wetering Zuid

Haalbaarheidsonderzoek &
ruimtelijke en functionele uitgangspunten

Colofon

Projectgroep

Marjolein Bracht (stedenbouw)

Tino Petradakis (verkeer)

Anne Jousma (verkeer)

Marleen Nijhuis (wonen)

Lennart Voortman (geluid)

Emma Tabak (luchtkwaliteit)

Nico van Selm (planeconoom)

Menzo Kwint (vastgoed)

Projectmanagement

Chris de Vet

Opdrachtgever

Iris Oosterbeek-Mooij

Versiedatum

18 januari 2024

Bestuurlijke besluitvorming

23 januari 2024

Inhoud

Colofon	2
Inhoud	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Initiatief	5
1.3. Doel	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	6
2.1. Ligging en begrenzing plangebied	6
2.2. Eigendomssituatie	7
2.3. Vigerend Bestemmingsplan	7
2.4. Gebiedsbeschrijving ruimtelijk en functioneel	8
2.4.1. Voorzieningen	8
2.4.2. Verkeer en parkeren	9
2.4.3. Bedrijven	9
2.4.4. Externe Veiligheid	9
2.4.5. Kabels en Leidingen	9
2.4.6. Lucht	10
2.4.7. Geluid	11
2.4.8. Bodem	12
2.4.9. Archeologie	12
2.4.10. Niet Gesprongen Explosieven	13
2.4.11. Openbare ruimte	13
2.4.12. Flora en fauna	13
2.4.13. Groen	13
2.4.14. Ontwikkelingen in de omgeving	13
3. Randvoorwaarden	14
3.1. Functies / programma: 149 tot 162 tijdelijke woningen	14
3.2. Ruimtelijk stedenbouwkundig	14
3.3. Wonen	14
3.4. Verkeer en parkeren	15
3.5. Openbare ruimte en klimaat	15
3.5.1. Algemeen	15
3.5.2. Groen, bomen, ecologie	15
3.5.3. Droogte / opvang hemelwater	15

3.6.	Gezonde leefomgeving	16
3.6.1.	Milieuzonering: geur, fijnstof, geluid en gevaar	16
3.6.2.	Externe veiligheid	16
3.6.3.	Geluid	16
3.6.4.	Bewegen en ontmoeten	17
3.7.	Energie en duurzaamheid	17
4.	Uitwerking planinitiatief	18
4.1.	Gemeenschapsvorming	18
4.2.	Stedenbouwkundige opzet	18
4.3.	Verkeer en parkeren	20
4.3.1.	Verkeer	20
4.3.2.	Parkeren	20
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.3.	Technische uitvoerbaarheid	21
6.	Verantwoording proces	23
6.1.	Het gevolgde samenwerkingsproces	23
6.2.	Het gevolgde participatieproces	23
7.	Vervolgtraject	26
7.1.	Planproces	26
7.2.	Participatieproces	26
7.3.	Planologisch juridische processen	27
7.4.	Planning	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In heel Nederland zijn te weinig sociale huurwoningen beschikbaar. In Utrecht lopen we hier ook tegenaan. Mensen moeten daardoor lang wachten op een geschikte woning. We willen dat alle Utrechters sneller een huis kunnen vinden. Het gaat immers om een basisbehoefte, namelijk het wel of niet hebben van een dak boven je hoofd.

Utrecht staat voor de urgente opgave om voldoende tijdelijke woningen te realiseren. Het gaat om minimaal 700-1.050 woningen per jaar in het sociale segment in de periode 2022 -2025. Hiervoor is in juli 2021 de Taskforce Versneld toevoegen tijdelijke woonruimte ingesteld. De locatie Wetering Zuid in Leidsche Rijn is door de Taskforce aangemerkt als kansrijke locatie.

Deze bouwenvelop is het resultaat / omvat een haalbaarheidsonderzoek naar de geschiktheid van de locatie voor tijdelijke woningbouw zoals geformuleerd door de Taskforce. Hiernaast zijn in dit document de ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgenomen voor de verdere planuitwerking en uitvoering van het versneld toevoegen van tijdelijke woonruimte.

1.2. Initiatief

In samenwerking met de gemeente Utrecht heeft Cazas Wonen een visie opgesteld voor het ontwikkelen van 150 tot 162 tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid. De tijdelijke woningen zijn bedoeld voor sociale huurders, starters en bijzondere doelgroepen.

1.3. Doel

In deze bouwenvelop worden de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de uitvoerbaarheid en de opzet van het planinitiatief voor de locatie beschreven. De bouwenvelop vormt hiermee de basis om te komen tot verdere planuitwerking en de start van de te doorlopen planologische procedure. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college kan hiermee worden gestart.

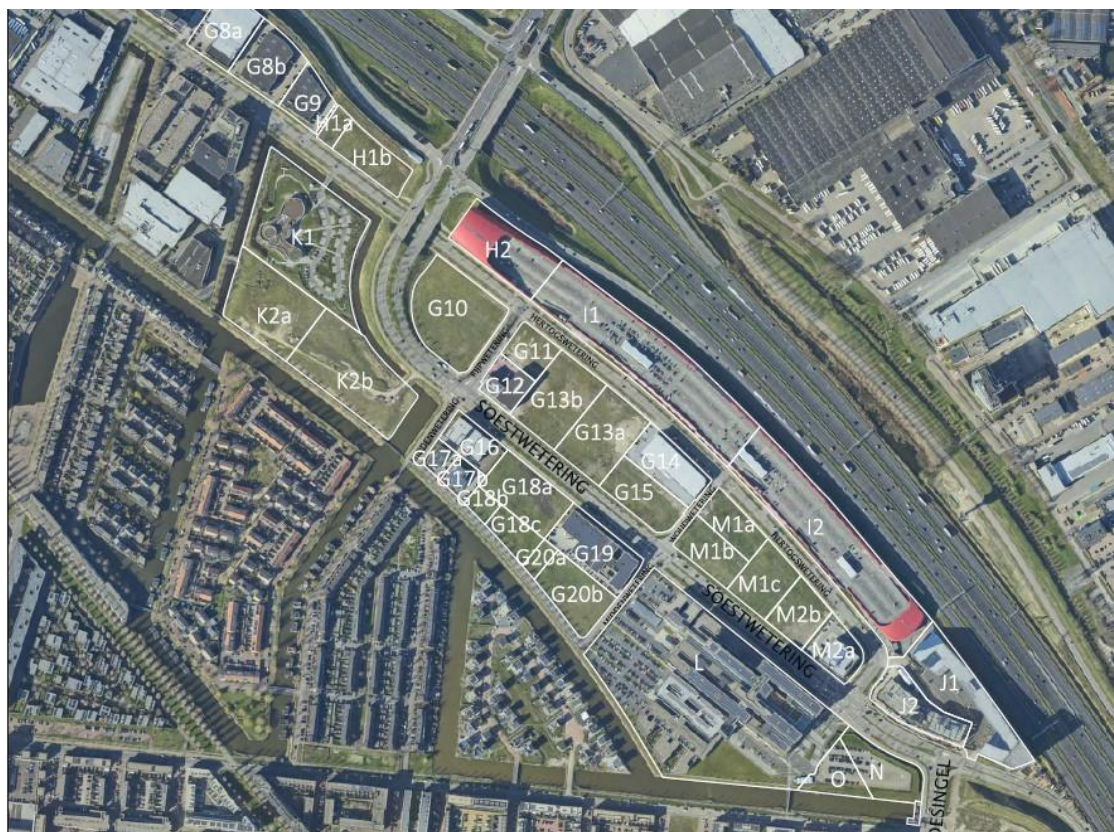
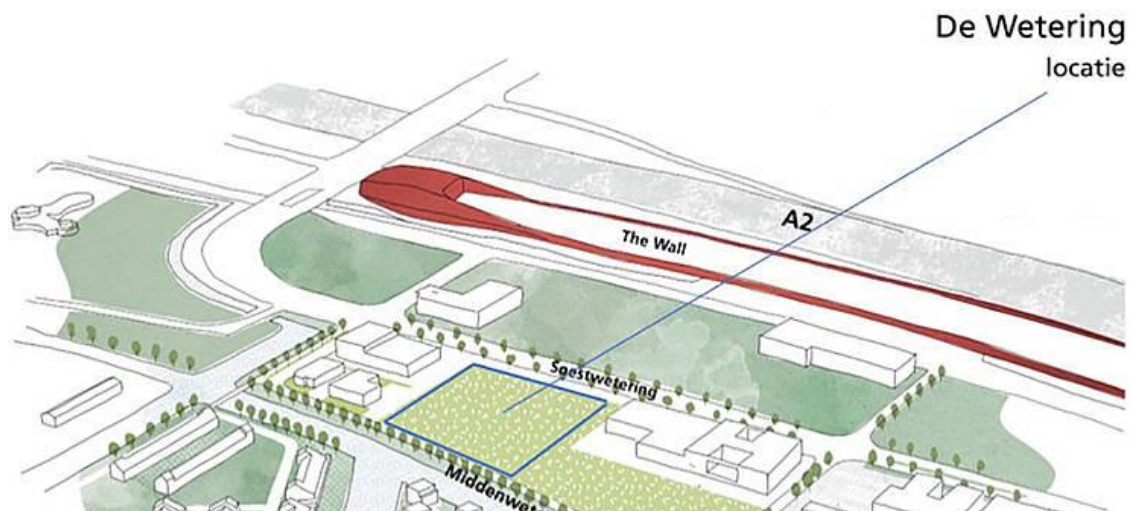
1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 3 staan de randvoorwaarden op elk beleidsveld waaraan de nieuwe ontwikkeling moet voldoen. In hoofdstuk 4 is een planinitiatief weergegeven dat aan de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voldoet. De uitvoerbaarheid, verantwoording van het gevolgde proces en het vervoltraject staan beschreven in de laatste drie hoofdstukken.

2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied



De locatie is gelegen op het Bedrijventerrein de Wetering Zuid tussen de Soestwetering en de Middenwetering. Het plangebied bestaat uit de aaneengesloten kavels G18a (6.613 m²) en G18b (1.189 m²). Het plangebied heeft een totale omvang van 7.802 m².

2.2. Eigendomssituatie

De locatie is eigendom van de gemeente Utrecht.

Optie St. Antonius ziekenhuis

Het St. Antonius Ziekenhuis had een optie om de locatie, bestaande uit de aaneengesloten kavels G18c en G20a,b - Gemeente Catharijne, sectie A, nummer 2659 (gedeeltelijk) met een totale omvang van 9.688 m2, af te nemen voor de uitbreiding van het ziekenhuis. De in gebruik name van het nieuwe deel van het ziekenhuis is voorzien in 2035. Eind 2022 / begin 2023 zijn de uitbreidingsplannen van het St. Antonius ziekenhuis concreet geworden. Gebleken is dat een deel van de locatie – de aaneengesloten kavels G18a en G18b - kansrijk is voor de realisatie van circa 150 tot 162 tijdelijke woningen voor een periode van maximaal 15 jaar. Het kavel G18c blijft onbenut tot 2029. In 2031 geeft het St. Antonius Ziekenhuis uitsluitsel of en wanneer zij ook gebruik wil maken van haar optie op kavel G18c. De initiatiefnemers willen met het ziekenhuis in overleg treden om een tuin voor de tijdelijke woningen te creëren op kavel G18c voor zolang het ziekenhuis dit kavel nog niet nodig heeft.

2.3. Vigerend Bestemmingsplan

Er is een vastgesteld bestemmingsplan de Wetering. De locatie heeft een enkelbestemming, 'gemengd – uit te werken', waarin deels maximaal categorie 3.2 en deels maximaal categorie 3.1 is toegestaan.



Artikel 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven tot ten hoogste categorie 3.2 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. sport en recreatie, volkstuinten en waterrecreatie daaronder begrepen;
- e. detailhandel die door het benodigde terrein- of vloeroppervlakte niet past binnen de reguliere winkelgebieden;
- f. horeca tot en met categorie A1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- g. verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- h. dienstverlening;

i. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, alsmede waterrecreatie, tracés voor openbaar vervoer, nutsvoorzieningen, leidingen, water, tuinen, erven en terreinen.

Het noordelijke deel van het plangebied ligt in de geluidzone – industrie, zie afbeelding hieronder.



In het bestemmingsplan is abusievelijk de term 'zone industrielawaai' gebruikt in een deel van de uitwerkingsregels. Over de 'zone industrielawaai' is in de uitwerkingsregels opgenomen: *ter plaatse van de aanduiding 'zone industrielawaai' zijn gevoelige functies zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder niet toegestaan*. Met de term 'zone industrielawaai' wordt hetzelfde bedoeld als 'geluidzone – industrie'. In de uitwerkingsregels is hierover opgenomen: *Ter plaatse van de aanduiding '[Geluidszone industrie](#)' ligt de rond het industrieterrein gelegen zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder buiten welke zone de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan*.

De maatgevende bouwhoogte is 18 meter.

Strijdigheid

Om de functie wonen en een eventuele afwijking van de maatgevende bouwhoogte op de locatie tijdelijk mogelijk te maken zal een WABO procedure doorlopen moeten worden.

2.4. Gebiedsbeschrijving ruimtelijk en functioneel

2.4.1. Voorzieningen

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van Leidsche Rijn Centrum en de voorzieningen van Terwijde. Beiden gelegen op iets meer dan een kilometer afstand, enkele minuten fietsen of ca. 15 min lopen. The Wall biedt een aantal beperkte voorzieningen op loopafstand, fastfood, koffie en een restaurant.

2.4.2. Verkeer en parkeren

Fiets

Langs de Soestwetering ligt aan de zijde van de locatie een twee richtingen fietspad gescheiden van de rijbaan door een groenstrook. Er is vanaf de Middenwetering via de Burt Bacharachstraat een fietsverbinding over het water met Terwijde.

Openbaar Vervoer

Op loopafstand van het plangebied ligt een bushalte aan de Soestwetering.

Station Leidsche Rijn Centrum is gelegen op iets meer dan een kilometer afstand, enkele minuten fietsen of ca. 15 min lopen.

Auto

De locatie is gelegen tussen de Soestwetering en de Middenwetering en via de Middenwetering met de auto bereikbaar.

De Soestwetering is een belangrijke ontsluiting richting Terwijde Centrum en Terwijde. De Soestwetering ontsluit de buurten aan de overzijde van de wetering. Hiernaast is de Soestwetering de ontsluitingsroute van en naar het St. Antonius ziekenhuis en de verderop gelegen Brandweerkazerne.

Parkeren

Het plangebied ligt in zone C2 (buitenstedelijk gebied). Er zijn geen openbare parkeerplaatsen op het bedrijventerrein. In The Wall is een parkeergarage gevestigd.

2.4.3. Bedrijven

In de omgeving liggen de volgende bedrijven:

- St. Antonius Ziekenhuis Utrecht, Soestwetering 1.
- Warmtebouw Utrecht, Middenwetering 1.
- Meekers Medical, Middenwetering 17.
- Specialistische Dierenkliniek Utrecht, Middenwetering 19.
- Basic Fit, Middenwetering 21
- AQ Group B.V., Rijkswetering 1.
- Shurgard Self Storage Utrecht Leidsche Rijn, Hertogswetering 10
- Eyescan oogzorgkliniek, Soestwetering 12
- The Wall, Hertogswetering 169 – 197 en Proostwetering 1 - 11

De meest nabij gelegen bedrijven in de omgeving van de locatie zijn: Warmtebouw Utrecht, Meekers Medical en Basic Fit. Deze bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit.

2.4.4. Externe Veiligheid

Aan de Middenwetering op het parkeerterrein van het ziekenhuis staan enkele installaties met vloeibare stikstof. De installaties leveren geen veiligheidsrisico voor een mogelijk woonprogramma in het plangebied.

2.4.5. Kabels en Leidingen

De kabels en leiding tracés liggen buiten de kavel om.



2.4.6. Lucht

Een deel van het plangebied ligt binnen een afstand van 300 meter van de snelweg A2 en binnen een afstand van 50 meter van de Soestwetering. Wanneer binnen de 300/50 meter afstand voor rijkswegen/provinciale wegen een luchtgevoelige bestemming wordt gerealiseerd wordt nader onderzoek naar de luchtkwaliteit aanbevolen, ook wanneer het een tijdelijke situatie betreft. Nader onderzoek betekent in dit geval een nadere beschouwing of de wettelijke grenswaarden voor NO₂ en fijn stof worden overschreden en hoever de WHO-advieswaarden worden benaderd voor het jaar 2030.

In onderstaande tabel zijn de concentraties luchtverontreinigende stoffen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied (afkomstig van het NSL).

	Concentratie 2020	Concentratie 2030	EU- grenswaarden	WHO advieswaarden 2005	WHO advieswaarden 2021
NO ₂	21,3 µg/m ³	15,7 µg/m ³	40 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	16,8 µg/m ³	14,9 µg/m ³	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	9,6 µg/m ³	7,9 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³

Er wordt voldaan aan de EU grenswaarden en aan de WHO advieswaarden van 2005. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke eisen en aan de ambitie van de gemeente om in 2030 aan de WHO advieswaarden van 2005 te voldoen. Er wordt nog niet voldaan aan de WHO advieswaarden uit 2021. In 2030 wordt wel voldaan aan de advieswaarde voor PM₁₀, maar nog niet voor NO₂ en PM_{2,5}. Dit beeld komt overeen met de rest van Nederland. Vanwege luchtkwaliteit zijn er geen beperkingen en wordt voldaan aan de randvoorwaarden.

2.4.7. Geluid

Woningbouw

Er is door de gemeente een quick-scan naar de toekomstige geluidsbelasting uitgevoerd om inzicht te krijgen in eventuele knelpunten voor woningbouw in het plangebied. De tijdelijke woningen zullen voor een periode van 15 jaar blijven staan, hierdoor zijn de Wet geluidhinder en de Geluidnota Utrecht onverminderd van toepassing. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidzones van: Rijksweg A2, Soestwetering, Middenwetering, Rijpwetering, Woudwetering, Hertogwetering, Proostwetering, Railverkeer en het Industrierrein Lage Weide.

De geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai van industrierrein Lage Weide is ten hoogste 50 dB(A). De geluidbelasting is hiermee gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting vanwege het industrierrein Lage Weide vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Woningbouw is echter niet zondermeer mogelijk, aangezien de maximale ontheffingswaarde door de Soestwetering wordt overschreden. Deze overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarden vindt plaats aan de kopgevels aan de Soestwetering. Dit betekent dat deze gevels 'doof' uitgevoerd moeten worden. Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde voor de Rijksweg A2 en de Soestwetering overschreden. Voor deze geluidsbronnen zal een ontheffingsprocedure moeten worden doorlopen ('hogere waarde'). Er is wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege de hoge geluidbelasting van de Rijksweg en Soestwetering behoeft het realiseren van de luwe gevel (en buitenruimte indien aanwezig) de nodige aandacht.

De voorkeursgrenswaarde voor de Rijpwetering, de Woudwetering, de Hertogwetering, de Proostwetering, de Middenwetering en railverkeer worden niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van deze bronnen vormen geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB. Deze waarde is gelijk aan de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer van 63 dB (excl. aftrek art 110g Wgh) en kan vanuit gezondheidsperspectief als acceptabel worden beschouwd.

Bedrijven

Er is door PEUTZ onderzoek gedaan naar de bedrijven en milieuzonering om inzicht te krijgen in eventuele knelpunten ten gevolge van omliggende bedrijven nabij het plangebied. Hierbij zijn de bedrijfsactiviteiten geïnventariseerd. Aan de hand hiervan is beoordeeld of wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. De inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling in de omgeving is hierbij in eerste aanleg beoordeeld op basis van de maximaal planologische mogelijkheden conform de bestemmingsplannen ter plaatse van de omgeving van het plangebied. Tevens is er beoordeeld op basis van de feitelijke situatie.

In de omgeving van de beoogde ontwikkeling zijn een aantal bedrijven gelegen. Geconcludeerd wordt dat voor de bedrijven Eyscan, Shurgard Self Storage, AQ Group B.V. en Boerhave Medisch Centrum een nadere beschouwing niet nodig is. Verder moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij ziekenhuis St. Antonius, Meekers Medical en de Basic-fit aandacht gegeven worden aan de parkeerterreinen die nabij het plangebied liggen.

Het bedrijf 'Warmtebouw' is nader beschouwd middels een akoestisch rekenmodel. De woningen komen binnen de aan te houden richtafstand van het bedrijf. Het gemiddelde geluidsniveau van het bedrijf voldoet precies aan de richtwaarde voor de omgeving waarin het bedrijf zich bevindt. Het bedrijf voldoet hiermee aan de standaard grenswaarden.

Vanuit het perspectief van een goede ruimtelijke ordening is er derhalve geen sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering door de woningen en omgekeerd.

De voorkeurswaarde voor het maximale geluidsniveau (pieken) op de woningen wordt wel overschreden. De hoogste pieken worden veroorzaakt door het dichtslaan van autoportieren en de geluidsbelasting loopt op tot 75 dB(A). In beperkte mate draagt het afblazen van remlucht van vrachtwagens bij aan de overschrijdingen. Een afwijking van +5 dB kan echter als acceptabel worden gemotiveerd als maatregelen niet doelmatig of proportioneel zijn. Een geluidsscherm van 2,5 meter langs de woningen zou benodigd zijn om de geluidsbelasting op de woningen terug te brengen tot onder de voorkeurswaarde. Omdat deze geluiden slechts op enkele momenten van de dag plaatsvinden, niet te onderscheiden zijn van gebruikelijke geluiden vanuit de openbare ruimte op het bedrijventerrein en in de avondperiode er slechts incidenteel wordt overgewerkt is een scherm van 2.5 meter over de hele erfgrens als disproportioneel te beschouwen.

Voor het bedrijf is er geen belemmering omdat onder de huidige regeling pieken als gevolg van 'laden en lossen' zijn uitgezonderd en onder de Omgevingswet pieken in de dag periode niet meer worden getoetst.

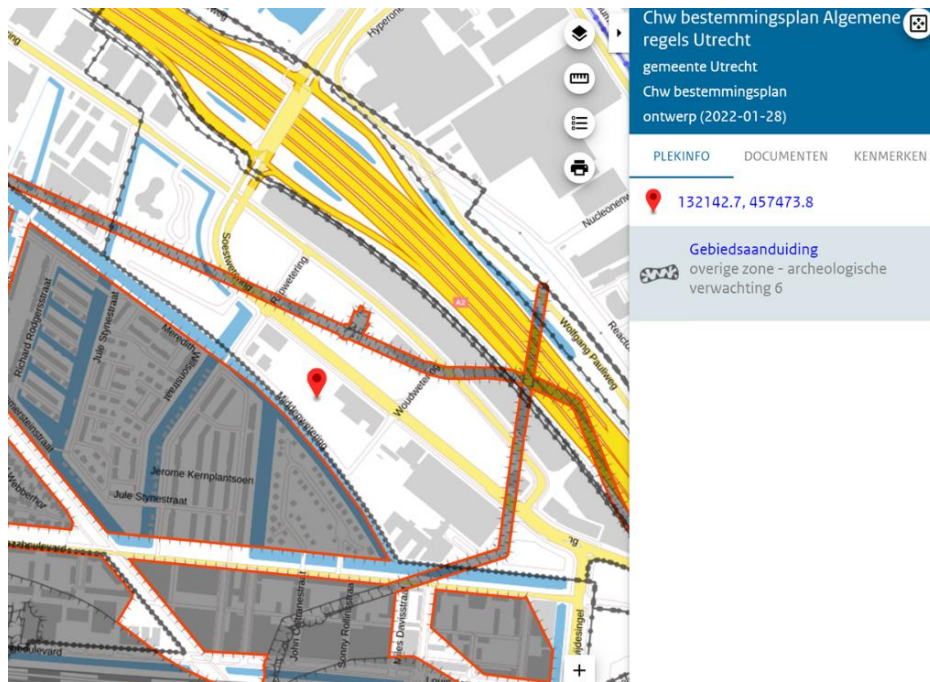
2.4.8. Bodem

In augustus 2018 is een verkennend bodemonderzoeken verricht in het plangebied.

Er blijken op basis van de onderzoeksresultaten geen (sanerings)maatregelen benodigd in het kader van de Wet bodembescherming. Ook zijn er geen belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning "activiteit bouwen". Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.

2.4.9. Archeologie

Rondom de locatie liggen enkele zones met de archeologische verwachtingswaarde 6. Op een locatie met de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachting - 6' kan worden ontwikkeld onder de voorwaarde dat het grondwerk een oppervlakte van maximaal 5.000 m² verstoort en geen verstoring veroorzaakt beneden een diepte van 50 cm onder het maaiveld. Deze zone loopt langs de beoogde locatie en zal naar verwachting geen effect hebben op tijdelijke invulling van het terrein.



2.4.10. Niet Gesprongen Explosieven

Het terrein is in 2001 bouwrijp gemaakt. Er is geen risico niet gesprongen explosieven aan te treffen.

2.4.11. Openbare ruimte

Het gebied is ingezaaid met gras en heeft een beperkte ecologische waarde.

2.4.12. Flora en fauna

Er is een analyse gedaan naar flora en fauna in het gebied. Hierbij zijn geen beschermde soorten/habitat aangetroffen.

2.4.13. Groen

Langs de Soestwetering en de Middenwetering staat een rij bomen. Binnen het plangebied zijn geen bomen.

2.4.14. Ontwikkelingen in de omgeving

De hoogbouwkavel is een van de laatst te bouwen ontwikkelingen in Leidsche Rijn Centrum Noord en ligt in de omgeving van het plangebied. Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Hoogbouwkavel Mark vastgesteld. Op het bestemmingsplan is nog bezwaar en beroep mogelijk.

3. Randvoorwaarden

Dit hoofdstuk beschrijft de randvoorwaarden voor verder planuitwerking en ontwikkeling, gebaseerd op het beleid van de Gemeente Utrecht.

3.1. Functies / programma: 149 tot 162 tijdelijke woningen

Programmatistische randvoorwaarden zijn:

- Circa 129 tot 142 woningen (studio's) met een oppervlakte van 25 - 30 m2 bvo.
- Circa 20 woningen (2-kamer app.) met een oppervlakte van 50 m2 bvo.
- Circa 145 m2 m2 bvo paviljoen voor nader in te vullen sociale functies als koffiebar, fietsreparatie of repair café.
- Autoparkeervoorziening op eigen terrein.
- Overdekte/gebouwde fietsparkeervoorziening voor bewoners.
- Fietsparkeervoorziening voor bezoekers op eigen terrein.

3.2. Ruimtelijk stedenbouwkundig

Ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- De bouwhoogte varieert van 3 tot 4 bouwlagen.
- De Soestwetering wordt begeleid door bebouwing.
- Lange blokken met een eenzijdige oriëntatie worden alleen toegepast indien daar noodzaak toe is i.v.m. bv geluidhinder.
- De koppen van de blokken hebben een open uitstraling (ramen en/of entrees) zodat ze ook zorgen voor "ogen" op de groene ruimte.
- Het collectieve "ontmoetings" paviljoen staat centraal in het plangebied en heeft een directe verbinding met een centrale groene ruimte.
- De gemeenschappelijke ruimtes zijn gekoppeld aan de entree van de woonblokken.
- De begane grond woningen hebben een buitenruimte van max 1,50 m diep. Er worden geen erfafscheidingen anders dan hagen geplaatst.

3.3. Wonen

Randvoorwaarden zijn:

- Circa 70 procent van de woningen wordt toegewezen aan mensen uit de reguliere doelgroep met een voorkeur voor starters en zorgpersoneel.
- Circa 30 procent van de woningen wordt met voorrang toegewezen aan een bijzondere doelgroep, te weten: (jonge) statushouders en/of (jonge) uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen.
- Voor de circa 129 tot 142 woningen (studio's) met een oppervlakte van 25 – 30 m2 bvo geldt een huurniveau tot maximaal de eerste aftoppingsgrens (€ 647,19 / mnd. (2023)).
- Voor de circa 20 woningen (2-kamer app.) met een oppervlakte van 50 m2 bvo geldt een huurniveau tot maximaal de liberalisatiegrens (€ 808,06,- / mnd. (2023)).
- Voor het verhuren van sociale huurwoningen zijn de regels uit de huisvestingsverordening van toepassing.
- De Experimentenregeling inzake toewijzing is van toepassing.
- De woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 voor permanente nieuwbouw.

3.4. Verkeer en parkeren

Verkeerskundige randvoorwaarden zijn:

- Er wordt een fietsverbinding gemaakt vanaf de Soestwetering het plangebied in.
- Het plangebied wordt voor auto's op één plaats ontsloten op de Middenwetering.
- De keuze voor fiets, OV, of fiets/voet wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
- Voor het fiets parkeren gelden de normen uit de Parkeervisie Utrecht (2021).
- De fietsen worden gestald, in drie geclusterde bergingen in het plangebied.
- De fietsen worden zo dicht mogelijk bij de entree van de blokken gesitueerd, om het gebruik van de fiets te stimuleren.
- De fietsvoorziening voorziet naast ruimte voor reguliere fietsen ook ruimte voor bijzondere types (bakfietsen etc.).
- Voor het auto parkeren gelden het beleid en de normen uit de Parkeervisie Utrecht (2021).
- Voor de 30% bijzondere doelgroep, bestaande uit uitstromers uit de maatschappelijke opvang, (ex) dak- en thuislozen en statushouders, wordt een autoparkeernorm aangehouden van 0,3 in navolging van het arrest van de Raad van State (202106284/1/R4)
- Bij de aanleg van parkeerplaatsen moet ruimte worden gereserveerd voor het plaatsen van bomen tussen de auto's.
- De parkeerplaatsen worden in enkele clusters op het terrein gepositioneerd zodat er geen grote parkeervelden ontstaan en de parkeerplaatsen minder anoniem zijn.
- Bij zowel de auto- als fiets parkeervoorziening worden elektrische oplaadpunten aangebracht.
- De bebouwing dient goed bereikbaar te zijn voor nood en hulpdiensten, (pakket)bezorgers en bezoekers.

3.5. Openbare ruimte en klimaat

Randvoorwaarden zijn:

3.5.1. Algemeen

- De openbare ruimte heeft voldoende verblijfskwaliteit om het ontbreken van privé buitenruimte te compenseren.
- Leidraad voor de inrichting is het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte".
- Straat meubilair is conform de Atlas Straat meubilair.
- Afvalinzameling geschiedt met ondergrondse afvalcontainers.
- Groei- en standplaatsinrichting van bomen conform Handboek Openbare ruimte en de bomenmonitor.

3.5.2. Groen, bomen, ecologie

- Langs de Soestwetering wordt een groene afscheiding gemaakt tussen de parkeerplaatsen en het fietspad langs de Soestwetering.
- De openbare ruimte is zoveel mogelijk groen, niet verhard waar dit niet nodig is en geschikt voor verblijf en bewegen (het inrichtingsprincipe "groen, tenzij").
- Voor de inrichting van het groen worden in principe inheemse soorten gekozen.

3.5.3. Droogte / opvang hemelwater

- Volgen van de voorkeursvolgorde voor het lozen van hemelwater:
 1. Vasthouden en nuttig gebruiken (geen lozing);
 2. Infiltratie op de bodem (bovengronds);
 3. Infiltratie in de bodem (ondergronds);
 4. Directe lozing in het oppervlaktewater;
 5. Lozing in een hemelwaterstelsel;

Wanneer het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van bovenstaande lozingsroutes:

6. Lozing in een vuilwaterriool.

- Minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag wordt vastgehouden op de plek waar het valt en infiltreert in de bodem
- Er wordt minimaal 15 mm berging gerekend over het verhard oppervlak binnen het plangebied. Deze berging wordt binnen het plangebied gerealiseerd in infiltratievoorzieningen (wadi's, verlaagd groen, IT-riool etc.) tenzij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid millimeters ook de vereiste 90% van de jaarlijkse neerslag kan vasthouden.
- De openbare ruimte en het hemelwatersysteem zijn zo vormgegeven dat bij buien met een intensiteit tot en met 80 mm in één uur (kans 1x/100 jaar) geen schade optreedt in gebouwen en vitale infrastructuur.
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is.
- Groenvoorzieningen, speelplekken etc. moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn.
- Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in minimaal 10 uur en maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar zijn voor nieuwe buien.
- Het vloerpeil van panden ligt minimaal 0,15 m boven het straatpeil.

3.6. Gezonde leefomgeving

Randvoorwaarden zijn:

3.6.1. Milieuzonering: geur, fijnstof, geluid en gevaar

- Om het realiseren van woningen toe te staan moet sprake zijn van een goed en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de richtafstandenlijst van de VNG publicatie "Bedrijven en Milieuzonering".

3.6.2. Externe veiligheid

- Vanuit externe veiligheid is geen RBM berekening nodig voor deze ontwikkeling. Als het plan voor de Omgevingswet in procedure gaat moet er conform het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in de onderbouwing wel worden ingegaan op de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de mogelijkheid om in geval van een (dreigende) ramp de locatie te ontvluchten of schuilen (zelfredzaamheid).

3.6.3. Geluid

- De lokale ambitiewaarde voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen (dit is 5 dB lager dan de wettelijke grenswaarde).
- De geluidbelasting binnen voldoet aan de wettelijke norm van 33dB, mèt gebruik van ventilatie.
- Iedere nieuwe woning moet de beschikking hebben over een geluidsluwe gevel (d.w.z. een geluidbelasting van maximaal de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevel) waaraan tenminste 30% van de verblijfsruimten zijn gesitueerd.
- De slaapkamers bevinden zich bij voorkeur aan de stille en schone zijde (luwe zijde).
- Voor een onzelfstandige woonruimte (bejaardencentra, studenteneenheden) of woningen met een zelfstandig woonoppervlakte van minder dan 30m² worden op individueel woningniveau geen aanvullende eisen gesteld. (De ontheffingswaarde is uiteraard wel gebonden aan een maximum en er gelden regels ten aanzien van de geluidsisolatie om een vast binnen niveau te garanderen.) Op gebouwniveau dient echter tenminste 50% van de wooneenheden te zijn

gesitueerd aan een gevel met een geluidsbelasting van maximaal 5 dB boven de voorkeursgrenswaarde.

3.6.4. Bewegen en ontmoeten

- Ontwerp de openbare ruimte zodanig dat dit beweging van de bewoners stimuleert.
- Houd bij het ontwerp van de openbare ruimte zoveel mogelijk rekening met verblijven (d.m.v. schaduwrijke zitplekken), ontmoeten, spelen en bewegen.
- Zorg bij het ontwerp van de woongebouwen dat het gebruik van trappen (i.p.v. lift) gestimuleerd wordt.
- Zorg ervoor dat ontmoeting tussen de bewoners gestimuleerd wordt door het creëren van gezamenlijke dakterrassen en ontmoetingsruimten.

3.7. Energie en duurzaamheid

Randvoorwaarden zijn:

- De woningen worden aardgasvrij en zonder stadsverwarming ontwikkeld.
- De woningen voldoen aan de BENG-regelgeving (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

4. Uitwerking planinitiatief

Met de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden uit hoofdstuk 3 is een planinitiatief uitgewerkt door HP Architecten in opdracht van Cazas Wonen en in samenwerking met de gemeente. Het betreft een eerste opzet van het ontwerp en moet na het go-no go besluit nog verder worden uitgewerkt.

4.1. Gemeenschapsvorming

Het planinitiatief geeft vorm aan een gemengd wonen concept. Het woonconcept is erop gericht dat de bewoners samen als goede burens een gemeenschap vormen. Ieder vanuit zelfstandigheid maar wel met het oog en betrokkenheid voor elkaar. Het doel is het creëren van een prettige plek voor zelfstandig wonen en het op eigen benen staan in een woning voor 'jezelf'.

Gemeenschapsvorming staat centraal, een woonplek waar bewoners bewust kiezen om elkaars 'goede buur' te zijn. Zij voelen zich sociaal betrokken en leveren een actieve bijdrage aan de woongemeenschap. Er is aandacht voor sociaal beheer, zorg en begeleiding. Er is een intensieve samenwerking tussen verschillende partijen (o.a. de begeleidende zorgpartij en de verhuurder) en er is ondersteuning op groepsniveau gericht op gemeenschapsvorming. Meestal is er een woonvereniging van en door de bewoners.

Er is continue aandacht voor beheer, veiligheid en samenleven (met elkaar en met de buurt). Veelal worden gedragsregels opgesteld, die bekend zijn en voor bewoners is duidelijk wat consequenties zijn als je de regels niet navolgt. Indien overlast of incident: snel schakelen tussen partijen is nodig. Bewoners hebben duidelijke informatie nodig met wie/welke organisatie zij contact kunnen opnemen bij een probleem of een signaal, die opvolging krijgt. De eerste 2 jaar is de fase van opbouw, erna is veelal een voortzettende rol vanuit partijen nodig (bijv. Buurtteam of andere begeleidende partijen). Ervaring leert dat het enigszins loslaten na de opbouw fase er vaak toe leidt dat het project afglijdt en er leefbaarheidsproblematiek ontstaat waardoor er vervolgens veel intensiever moet worden heropgebouwd. Alle betrokken partijen committeren zich aan hun voortzettende rol.

De bewonersgroep bestaat uit allerlei woningzoekenden, veelal onder 40 jaar. De bewoners zijn alleenstaand of samenwonend en zijn reguliere woningzoekenden (in startende positie op de woningmarkt) of behoren tot een aandachtsgroep (zij krijgen voorrang op een sociale huurwoning). De aandachtsgroepen bestaan uit statushouders, uitstromers uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen en jongvolwassenen in kwetsbare positie: o.a. uit jeugdhulp (bijv. pleegzorg), dak- of thuisloos ("bankhoppers"). 'Reguliere woningzoekenden' en aandachtsgroepen worden in een gemengd woon concept veelal gemixt in de gebouwen.

4.2. Stedenbouwkundige opzet

Stedenbouwkundig bestaat het planinitiatief uit drie blokken van verschillende hoogte en lengte waardoor er variatie ontstaat in het gebied. De woonblokken hebben een eigen identiteit om gemeenschapsvorming te bevorderen. Ook wordt hiermee voorkomen dat het geheel te massaal en anoniem oogt. Volgens een campusmodel bevinden de gebouwen zich in een groene omgeving. Het planinitiatief opent zich naar de Middenwetering en het water van de Liesveldsewetering. De bebouwing staat rondom de buitenruimte. De buitenruimte tussen de blokken is zoveel mogelijk groen ingericht. Dit omdat een privé buitenruimte bij de tijdelijke woningen ontbreekt. De groene inrichting is kwalitatief goed en heeft een uitnodigend karakter waar de bewoners gebruik van kunnen maken.

Wetering, Utrecht



Studio	25-30m ²	142x
Appartement	50m ²	20x +
		totaal 162 woningen

Parkeerplekken:		
48x	bijzondere doelgroep (0,3) =	14,4 pp
114x	gewone doelgroep (0,6) =	68,4 pp +
Totaal		83 pp



Plattegrond



Vogelvlucht aanzicht vanaf de Midden Wetering en Soestwetering

4.3. Verkeer en parkeren

4.3.1. Verkeer

Het plangebied wordt voor de auto via de Middenwetering ontsloten en voor de fiets via het vrij liggend fietspad langs de Soestwetering.

Er is een quick scan uitgevoerd naar de effecten van de verkeersgeneratie door het plan op de Soestwetering en de Middenwetering. Hierbij is rekening gehouden met de realisatie en verkeersgeneratie van het nog te realiseren bouwplan MARK.

Gebaseerd op de CROW-publicatie 381 welke richtlijnen geeft voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de verwachting dat er circa 325 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) worden gegenereerd door de ontwikkeling. De prognose van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal, gebaseerd op tellingen en modelberekeningen, laat zien dat er in 20230 (incl. Mark) tussen de ca. 18.000 mvt/etm – ca. 25.500 mvt/etm op de Soestwetering zullen zijn en ca. 2.000 mvt/etm op de Middenwetering.

Het aantal verkeersbewegingen vanwege de ontwikkeling heeft geen significante invloed op de doorstroming van het verkeer op de Soestwetering. Op de Middenwetering is de toename van het verkeer relatief gezien veel groter. De prognose van het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op de Middenwetering is echter erg laag. De weg heeft voldoende capaciteit om de verkeerstoename vanwege het plan te verwerken.

4.3.2. Parkeren

Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Het parkeerterrein voorziet in 83 parkeerplaatsen voor auto's. Ook zijn overdekte fietsparkeervoorzieningen voor 360 fietsen opgenomen in het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Gemeente

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling voor de gemeente. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten voor de gemeente worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Voor de gemeente gaat het naast de gemeentelijke plankosten (inclusief de kosten voor de behandeling van de planologische aanpassingen) om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouw- en woonrijp maken, opschonen van de locatie na afloop, BTW derving, retributie en beheer van de openbare ruimte in het plangebied.

De kosten die de gemeente maakt voor de ontwikkeling worden gedekt met de verkregen rijkssubsidie vanuit de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen voor het project Tijdelijk Wonen Wetering Zuid en inzet van de subsidie Pilot Tussenwoningen van het COA.

Cazas Wonen

Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling voor Cazas Wonen. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten voor Cazas Wonen worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling.

De kosten die Cazas Wonen maakt voor de ontwikkeling worden gedekt door de huurinkomsten van de woningen.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zie paragraaf 6.2.

5.3. Technische uitvoerbaarheid

De kwaliteit van tijdelijke bouw heeft de afgelopen jaren een vlucht genomen. Voor de uitvoering wordt aansluiting gezocht bij de beschikbare marktproducten die voldoen aan het bouwbesluit en daarmee een vergelijkbaar kwaliteitsniveau hebben als die van een permanente woning. In de onderstaande afbeelding worden als referentie vergelijkbare projecten weergegeven.





6. Verantwoording proces

6.1. Het gevolgde samenwerkingsproces

Cazas Wonen en gemeente hebben in samenwerking het plan uitgewerkt aan de hand van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten. Er is een gezamenlijk informatie-/consultatie moment georganiseerd voor de buurt om reacties op het plan op te halen. Het gevolgde samenwerkingsproces en de consultatie hebben geleid tot dit Startdocument.

6.2. Het gevolgde participatieproces

De gemeente en Cazas Wonen hebben de belanghebbenden en betrokkenen in de fase van het opstellen van het Startdocument geconsulteerd over de uitwerking van het plan.

Eerste planontwikkeling en participatie

Begin 2022 is de locatie door de Taskforce aangemerkt als kansrijk met als doel in 2023 tot realisatie van circa 500 tijdelijke woningen te komen. In samenwerking met Cazas Wonen is in 2022, vooruitlopend op de besluitvorming van de directie van het St. Antonius ziekenhuis over de uitbreidingsplannen, een visie/planopzet opgesteld voor het ontwikkelen van circa 420 tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid.

Op 1 december 2022 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de twee (woon)buurten aan de overzijde van het water van de Liesveldsewetering tegenover het plangebied. De nadruk van de informatiebijeenkomst lag op informeren en raadplegen op een aantal specifieke thema's. De participatiethema's die zijn gehanteerd om input te verkrijgen voor het aanscherpen van het Programma van Eisen waren: stedenbouw en landschap, het woonprogramma, voorzieningen, mobiliteit en parkeren en duurzaamheid. Het niveau van participatie was informeren en raadplegen.

Voorafgaand aan de bijeenkomst van 1 december 2022 zijn individuele gesprekken gevoerd met de directies van de bedrijven op de aangrenzende kavels, met de afdeling vastgoed van het St. Antonius Ziekenhuis en Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn. Ook hier lag de nadruk op informeren en raadplegen.

Op 10 januari 2023 hebben de VVD, PVV, CDA en D66 een Raadinformatiebijeenkomst georganiseerd om de zorgen van bewoners te vernemen en om concrete suggesties op te halen hoe het plan meer vormgegeven kan worden in samenspraak met de buurt. Ook wilde de raadsleden vernemen wat de gemeente kan doen om aan de zorgen tegemoet te komen.

Tijdens de informatiebijeenkomst van 1 december 2022 en de RIB van 10 januari 2023 is door bewoners een aantal zorgpunten naar voren gebracht. Deze zijn hieronder samengevat:

- Het aantal woningen en het aantal nieuwe bewoners is volgens de bewoners te groot. De conclusies uit de evaluatie van het project PlaceToBeYou zien zij niet terug. Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat, om een goede woongemeenschap te vormen, het project uit max 100-120 nieuwe bewoners zou moeten bestaan.
- Het plan is in combinatie met de uitbreiding van het ziekenhuis en de hoogbouw MARK (circa 1.200 woningen) een grote belasting voor de omgeving. Een aantal bewoners vreest dat de leefbaarheid en veiligheid van de buurt onder druk komen te staan door dit plan. Ook zouden de benodigde (extra) voorzieningen de leefbaarheid extra onder druk kunnen zetten, met name vanwege geluidsoverlast.
- Verschillende bewoners vrezen dat de bereikbaarheid van de buurt door het plan nog meer onder druk komt te staan. Zij signaleren dat het (los van alle extra plannen) tijdens de spits nu al vast staat, met name op de Soestwetering.

- Een aantal buurtbewoners vindt dat de bouw te hoog wordt.

Door de directies van de bedrijven, het St. Antonius Ziekenhuis en de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn is tijdens de individuele gesprekken voorafgaand aan de informatieavond ook een aantal zorgpunten naar voren gebracht. Tijdens de RIB van 10 januari 2023 heeft de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn deze nogmaals naar voren gebracht:

- Het bedrijventerrein waar deze woningen wellicht komen, heeft als bestemming hoogwaardige medische industrie. Met dat uitgangspunt hebben ondernemers zich ook op dit terrein gevestigd. Een aantal ondernemers vreest dat het terrein niet meer op de juiste manier ontwikkeld kan worden.
- Het bedrijventerrein is opgezet als een zorgboulevard. Hier lijkt weinig van terecht te komen.
- De bereikbaarheid van de bedrijven en het ziekenhuis komt nog meer onder druk te staan. Het verkeer staat nu al vast op drukke momenten.
- Er is vrij parkeren in de omgeving. Er is al sprake van parkeeroverlast en dat zal met het plan waarschijnlijk toenemen.
- Het bedrijventerrein heeft een verzorgde uitstraling en de bedrijven betalen een vergoeding aan de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn voor het beheer en onderhoud. Er zijn zorgen dat met de komst van de bewoners en tijdelijke woningen de uitstraling van het bedrijventerrein minder wordt. Ook vrezen de directies van de bedrijven en de Vereniging Parkmanagementbeheer geluidsoverlast en overlast van zwerfvuil.
- De directies vrezen ook dat de WOZ waarde van hun panden verminderd.
- Het ziekenhuis heeft in principe geen bezwaar tegen de tijdelijke invulling mits de gronden op tijd bouwrijp beschikbaar zijn voor de uitbreiding van het ziekenhuis waarvan de ingebruikname is voorzien in 2035.

Tweede planontwikkeling en participatie

Eind 2022 / begin 2023 zijn de uitbreidingsplannen van het St. Antonius ziekenhuis concreet geworden. Gebleken is dat de locatie kansrijk is voor de realisatie van 120 a 200 tijdelijke woningen en niet voor ruim 400. In samenwerking met Cazas Wonen is daarom een nieuwe visie/planopzet opgesteld voor het ontwikkelen van circa 150 tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid.

Op 3 juli 2023 is een tweede informatiebijeenkomst georganiseerd voor de twee (woon)buurten aan de overzijde van het water van de Liesveldsewetering tegenover het plangebied. De nadruk van de informatiebijeenkomst lag op informeren en raadplegen op een aantal specifieke thema's. De participatiethema's die zijn gehanteerd om input te verkrijgen voor het aanscherpen van het Programma van Eisen waren: stedenbouw en landschap, het woonprogramma, voorzieningen, mobiliteit en parkeren en duurzaamheid. Het niveau van participatie was informeren en raadplegen.

Voorafgaand aan de bijeenkomst van 3 juli 2023 zijn individuele gesprekken gevoerd met de directies van de bedrijven op de aangrenzende kavels, met de afdeling vastgoed van het St. Antonius Ziekenhuis en Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn. Ook hier lag de nadruk op informeren en raadplegen.

Tijdens de bijeenkomst is een aantal zorgpunten naar voren gebracht. Deze zijn hieronder samengevat:

- Verschillende buurtbewoners vinden dat er tot op heden zeer gebrekkig naar de buurt geluisterd wordt en de informatievoorziening en dialoog uitblijven. Participatie en transparantie ontbreekt. Bewoners hebben hierdoor als noodzakelijk gezien, noodgreep te doen, door een WOO-verzoek (Wet Openbare Overheid) in te dienen en aan de gevraagde informatie te komen.
- De bewoners willen een dialoog over het plan voeren en geen éénrichtingsverkeer vanuit de gemeente.
- De bewoners willen meer transparantie over het proces en tussentijds willen zij vaker op de hoogte worden gesteld over ontwikkelingen in het plan tussen de informatiebijeenkomsten door.

- Het plan is met minder woningen veel kleiner geworden maar nog steeds wordt onvoldoende gekeken naar de evaluatie van Place2BU waarin duidelijk wordt geadviseerd dat een gemengd wonen project niet groter zou moeten worden dan 100-120 bewoners (ca. 90 woningen).
- De verhouding tussen reguliere bewoners en de bijzondere doelgroep is 70% - 30% maar dit zou 75%-25% moeten zijn zoals eerder door de gemeente aangegeven tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 10 januari 2023.
- Wat van belang is voor de bewoners, is de invulling van het gemengd woonconcept en hoe dit zich inpast in de omgeving. Daarbij is aangegeven dat het van belang is dat de veiligheid in de buurt wordt gewaarborgd en niet in het geding komt door de inpassing van de tijdelijke woningen - en woongroep op de Wetering Zuid. Bewoners geven aan erg blij te zijn met de sterke sociale cohesie en de sterke buur tot buur verbinding die in de wijk aanwezig is. Dat willen ze met name zo behouden en de grootste zorg voor bewoners is dat deze wordt verstoord en of belemmerd door het plan.
- De leefomgeving komt volgens de bewoners wel onder druk te staan. De zekerheid van meer geluidsoverlast, met name over het zeer ver geluid-dragende water is een groot punt van zorg, evenals de (veronderstelde) hoge doorloopsnelheid van huurders wat een lager verantwoordelijkheidsgevoel voor de woonomgeving tot gevolg zal hebben.

Samenvatting van de door de directies van de bedrijven, het St. Antonius Ziekenhuis en de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn naar voren gebrachte punten.

- Minder woningen, parkeren goed opgelost en met een hoogte van vier lagen en een andere positionering van de bouwblokken is het plan veel beter opgezet.
- Het plan houdt rekening met de toekomstige uitbreiding van het ziekenhuis.
- De uitstraling van de tijdelijke woonruimtes moet niet afdoen aan de beeldkwaliteit in het gebied.
- De woningbouw moet de bedrijfsvoering van de ondernemingen niet belemmeren.

Afronding planontwikkeling

Eind 2023 is de planuitwerking concreet geworden. De afronding leidde tot een uitwerking die de realisatie van 150 tot maximaal 162 woningen mogelijk maakt. De planopzet wordt gehanteerd voor de tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid. De 162 tijdelijke woningen beslaan hetzelfde ruimtelijke volume als de 150 woningen, dit kan door een iets andere verdeling tussen de verschillende woningtypen toe te passen.

7. Vervolgtraject

7.1. Planproces

In deze bouwenvelop worden het resultaat van het eerste haalbaarheidsonderzoek, de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de uitvoerbaarheid en het uitgewerkte planinitiatief voor de locatie beschreven. Deze bouwenvelop vormt hiermee de basis voor de te doorlopen planologische procedure. Na vaststelling van de bouwenvelop door het college kan hiermee worden gestart.

7.2. Participatieproces

Consulteren

Bij de start van de planologische procedure zal een derde informatiebijeenkomst worden georganiseerd voor de twee (woon)buurten tegenover het plangebied. De nadruk van de informatiebijeenkomst zal liggen op informeren over de planologische procedure en raadplegen over het verder uitgewerkte plan.

Dialogoog met de bedrijven, het St. Antonius Ziekenhuis en de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn.

Met de bedrijven, het St. Antonius Ziekenhuis en de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn zal individueel contact worden onderhouden om hen te informeren en betrokken te houden bij de planvorming.

Dialogoog met de vertegenwoordiging van bewoners

Met de vertegenwoordiging van de bewoners zal contact worden onderhouden om hen te informeren en betrokken te houden bij de planvorming. De bewoners kunnen meedenken over de planopzet (positie gebouwen), de afwerking / uitstraling van de woningen en geluidsmaatregelen die kunnen worden getroffen.

Klankbordgroep

Ten behoeve van het ontwerp van de openbare ruimte rond de woningen op het kavel zal, als daar behoefte aan is, een klankbordgroep worden ingericht met vertegenwoordigers vanuit de bedrijven, de vereniging parkmanagement en de (woon)buurten tegenover het plangebied en mensen uit de doelgroep voor deze tijdelijke woningen. De deelnemers spreken niet namens de buurt of het bedrijfsterrein maar op persoonlijke titel en op basis van hun eigen kennis en inzichten. Het doel is niet om tot unanieme besluiten te komen, maar om op de verschillende onderzoeksthema's zoveel mogelijk reactie, meningen en ideeën op te halen ter verrijking van het ontwerp van de buitenruimte op het kavel.

Beheergroep

Naar analogie van het omgevingsbeheer van hostels in de stad Utrecht zal een beheergroep worden opgericht. In de beheergroep kunnen onderstaande partijen zitting hebben:

- Omwonenden (bewoners en ondernemers);
- Vertegenwoordiger van de Vereniging Parkmanagementbeheer De Wetering- Haarrijn;
- Vertegenwoordiger(s) namens de zorg leverende instellingen;
- Vertegenwoordiger(s) namens het Wijkbureau Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht;
- Vertegenwoordiger van de politie, normaal gesproken de wijkagent;
- Cazas Wonen als beheerder/exploitant van de woningen;
- Vertegenwoordiger(s) van bewoners van de woningen.

7.3. Planologisch juridische processen

Er zal een reguliere procedure onder de Omgevingswet worden gevolgd. Onderzocht wordt of onder de Omgevingswet nog steeds van de mogelijkheid gebruik kan worden gemaakt van het experiment in de Crisis- en herstelwet ten behoeve van tijdelijk wonen. Onder het eerder planologisch kader was het mogelijk om bij de aanvragen van omgevingsvergunning voor tijdelijke woningen in plaats van de uitgebreide Wabo procedure, de reguliere Wabo procedure te doorlopen. Dit maakte een procedureversnelling van 26 weken (bij geen zienswijzen) tot 42 weken (als er zienswijzen worden ingediend) mogelijk.

De AVVGB is onder de Omgevingswet niet meer van toepassing voor de nog in te dienen aanvraag voor de Omgevingsvergunning door inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op grond van de nieuwe werkwijze “dwingend advies” onder de Omgevingswet heeft een bouwplan voor tijdelijke huisvesting van minder dan 250 woningen in de ruimtelijke procedure niet te worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

7.4. Planning

Na vaststelling van het Startdocument door het college kan Cazas Wonen naar verwachting in eind 2023/begin 2024 een aanvraag indienen voor de planologische procedure. Besluitvorming door het college vindt naar verwachting in het tweede kwartaal van 2024 plaats. Als de vergunning is verleend en er geen beroep is aangetekend, kunnen de bouwwerkzaamheden naar verwachting medio 2024 aanvangen.