

Stichting Cazas Wonen

[Redacted address line]

Postbus 2171

3440 DD WOERDEN

[Barcode]

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

Datum 23 december 2025
Ons kenmerk GU-Z2025-0012773
Onderwerp Beslissing omgevingsoverleg

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte heer/mevrouw [Redacted],

Het omgevingsoverleg voor het bouwen van 162 tijdelijke woningen ter hoogte van Soestwetering en Middenwetering in Utrecht is afgerond. Wij kunnen onder voorwaarden meewerken aan uw plan. Het plan zoals wij dat hebben beoordeeld (met de bijbehorende tekeningen), is 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.

Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsoverleg zijn leges verschuldigd. U zult op een later moment een legesfactuur hierover ontvangen.

Let op

- Deze uitkomst van het omgevingsoverleg verliest zijn betekenis zodra nieuw beleid in werking treedt of in voorbereiding wordt genomen, zoals 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 wij een besluit hebben 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.
- De adviezen die zijn ingewonnen in deze aanvraag omgevingsoverleg (onder kopje Beoordeling) dienen verwerkt te worden in aanvullende stukken bij de aanvraag omgevingsvergunning.

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-stadlaten-meedenken>.

Vragen over dit besluit

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

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Utrecht
Namens deze



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Beoordeling

Hieronder leest u hoe de aanvraag om omgevingsoverleg is beoordeeld.

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

1. Afwijken van regels in het Omgevingsplan
2. Omgevingsplan (bouwactiviteit)
3. Bouwactiviteit technisch

Er dient een vergunning aangevraagd te worden voor de flora- en fauna activiteit bij de provincie Utrecht. Meer informatie hierover is te vinden op [Vergunningen en meldingen | provincie Utrecht](#).

Locatie en planbeschrijving

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein De Wetering Zuid, tussen de Soestwetering en de Middenwetering in de wijk Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht. Het plangebied is gelegen binnen het kadastrale perceelnummer 2659 (deels), sectie A.

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van 162 flexwoningen voor een periode van 15 jaar. Flexwoningen zijn woningen die voor een tijdelijke periode op een locatie mogen staan en daarna worden verplaatst naar een nieuwe locatie. Flexwoningen kunnen op die manier het woningtekort tijdelijk verlichten. Gedurende de 15 jaar dat de flexwoningen bewoond zijn, kunnen permanente woningbouwlocaties ontwikkeld worden om zo de flexwoningen uiteindelijk weer overbodig te maken.

Omgevingsplan

Ter plaatse geldt het (tijdelijke deel) van het omgevingsplan “De Wetering” en geldt de bestemming “gemengd – uit te werken”. Wonen is volgens de planologische regels niet toegestaan. Het plan is in strijd met artikel 4.16.8 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht omdat het plan tevens niet past in artikel 16 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan “De Wetering”. Hierin staat aangegeven dat het plan nog uitgewerkt moet worden (nog niet gebeurd) en de gronden niet bestemd zijn voor wonen. Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet zijn wij bevoegd af te wijken de regels in het omgevingsplan.

Procedure

Als voor het initiatief een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt deze behandeld met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Overwegingen

De gemeente heeft uw aanvraag beoordeeld. Alle aspecten zijn door de adviseurs en specialisten getoetst. Uw plan is aanvaardbaar op grond van de volgende belangenafweging:

Supervisor

Voor dit gebied geldt een Supervisor. De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd en het advies luidt als volgt:

Op het ontwerp voor de tijdelijke woningen is positief geadviseerd, mits:

- De luifel boven de entree van blok Oost wordt doorgetrokken en voorzien van de bloknaam en huisnummers, zodat voor bezoekers duidelijk is dat de entree net om de hoek ligt.
- De gemeenschappelijke ruimtes in blok Oost en blok West worden ingericht als verhuurbare kantoorruimtes voor zorgpartijen en eventueel als kleinschalige ontmoetingsruimtes.
- De gemeenschappelijke ruimte in blok Midden wordt ingericht als volwaardige ontmoetingsruimte, met extra ramen en meer zicht op de ruimte vanaf buiten.

- De balkonvloeren worden uitgevoerd als dunne betonplaten, terugliggend ten opzichte van de voorzijde van het stalen frame.

Commissie Omgevingskwaliteit

De aanvraag wordt voorzien van een positief advies onder voorwaarden. Voor het inhoudelijke advies en de voorwaarden wordt verwezen naar het advies van de supervisor.

Geluid Wegverkeer

De ruimtelijke onderbouwing en het geluidsrapport (Wgh/Omgevingswet) is akkoord bevonden evenals het plan.

Activiteiten/Bedrijven

Het geluidonderzoek ([Bijlage 2. Onderzoek milieuzonering - klein](#)) "Woningbouw Soestwetering te Utrecht; Beoordeling inpasbaarheid in relatie tot bedrijvigheid" met kenmerk: "O 16922-2-RA-003 d.d. 26 april 2024" is inhoudelijk beoordeeld. Daaruit volgt dat er een knelpunten ontstaan t.g.v. de maximale (piek)geluidniveaus.

in het rapport wordt als maatregel een scherm van van 2,5 meter hoog en 30 meter lang geadviseerd om deze knelpunten ongedaan maken. De locatie kan echter worden aangemerkt als een Activiteitenbesluit-bedrijventerrein waardoor 75 dB(A) etmaalwaarde voor piekgeluiden is toegestaan, deze waarde wordt niet overschreden.

Belangrijk: Aandachtspunt is wel dat een gevelwering van 20 dB wordt geborgd! omdat het hier om een tijdelijk bouwwerk gaat mag, conform [Artikel 4.105 Besluit bouwwerken leefomgeving](#), de gevelwering ook 10 dB minder zijn. Tijdelijkheid geldt echter niet voor bedrijvengeluid want dit is geregeld in het Omgevingsplan. Daarnaast is een acceptabel binnenklimaat ook wenselijk vanuit ETFAL en kan in het geding komen wanneer de gevelwering lager is dan 20 dB.

Gezondheid

De nieuwe aangeleverde stukken leiden tot een positief advies, maar wel met een aantal belangrijke aandachtspunten gezien de belaste locatie op het gebied van lucht en geluid:

- Sociaal
Het beheerplan voor de community building is uitgebreid. Het is positief dat er veel georganiseerd zal worden om de sociale samenhang en de leefbaarheid te verbeteren, juist voor deze kwetsbare doelgroepen.
- Milieuaspecten
Het akoestiek rapport is goedgekeurd door de geluidsexperts. Hierbij is wel de voorwaarde dat er standaard gevelwering van 20dB voor de tijdelijke woningen wordt toegepast. Daarnaast is ons advies om bewoners die gevoelig zijn voor geluid niet in de meest belaste woningen aan de zijde van Warmtebouw te plaatsen.

I.v.m. de nabijheid van de snelweg en de daarbij horende slechtere luchtkwaliteit is het van belang om geen bewoners in dit project te plaatsen die op dit gebied extra kwetsbaar zijn. Concreet gaat dit om kinderen, mensen met luchtwegklachten of mensen met een grotere fysieke ziektelast. Hoewel dit ook niet de voorziene doelgroepen zijn, moet dit ook in de toekomst voorkomen worden.

Riolering

Overwegende dat het initiatief een tijdelijk karakter heeft, er grondonderzoek is gedaan waaruit blijkt dat infiltratie van hemelwater op maaiveldniveau en in de ondergrond niet mogelijk is en er openbare systemen nabij zijn voor de inzameling en transport van vuilwater (vuilwaterriool) en hemelwater

(hemelwaterriool). Is het naar redelijkheid en doelmatigheid afgewogen dat er geen gevolgen zijn voor wateroverlast en of droogte bij het direct aansluiten op de openbare systemen bedoeld voor de inzameling en transport van water. Gebouw- en terreinriolering mogen direct worden aangesloten op de openbare systemen bedoeld voor dat type water. Hemelwater van daken en openbaar terrein mogen worden aangesloten op het openbare hemelwaterriool en op het vuilwaterriool moeten onder andere balkons, galerijen, sanitaire voorzieningen worden aangesloten.

Op tekening lijkt het dat de gebouwen een gemeenschappelijk leidingsysteem krijgen. Een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor meer dan één gebruiksfunctie is niet toegelaten. Alleen standleidingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater van recht boven elkaar gelegen identieke woonfuncties mogen worden aangesloten op een tot buiten het erf aan te brengen verzamelleiding, mits deze blijvend gemeenschappelijk wordt beheerd. (NEN 3215 art. 4.1.3).

Vanwege de omvang van het gebouw en de hoeveelheid woonfuncties daarin wordt verwezen naar NTR3216 artikel 4.5.3.1 (toelichting op NEN3215) waarin wordt gesteld dat:

In verband met de bedrijfszekerheid schrijft NEN 3215 paragraaf 4.1.3 voor dat een gemeenschappelijk leidingsysteem voor huishoudelijk afvalwater voor twee of meer gebruiksfuncties in principe niet is toegestaan, tenzij er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (zie NTR3216 paragraaf 3.4.1). Voor leidingsystemen van gebouwriolering geldt de algemene regel dat deze zoveel mogelijk een rechtlijnig beloop en zo kort mogelijke lengte moeten hebben. De gebouwriolering in een groot gebouw wordt daarom zoveel mogelijk in kleinere leidingsystemen tot buiten het gebouw gebracht om daarmee de bedrijfszekerheid te vergroten.

Voor fase haalbaarheid akkoord, mits er voor de volgende fase een uitbreiding komt van het leidingplan waarop staat aangegeven hoe hemelwaterafvoer van gebouwen wordt aangesloten op terreinriolering en hoe het vuilwater van gebouwen wordt aangesloten op terreinriolering.

Lucht/geur

De onderbouwing van de BOPA is naar aanleiding van ons vorige advies aangepast en is nu ook akkoord voor het aspect luchtkwaliteit.

Stikstof

Het onderzoek stikstofdepositie is akkoord. De berekeningen zijn juist uitgevoerd in de meest recente versie van AERIUS. Er is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename in stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura2000-gebieden. Het aspect stikstofdepositie is akkoord.

Constructie

Het toepassen van prefab heipalen kan schade en hinder geven aan de omgeving. Wij verzoeken u een trillings- en of lawaaiprognose te overleggen, waarbij rekening is gehouden met de grenzen aan trillingen en geluid die voor de Utrecht gelden, c.q. een trillingsarm uitvoeringssysteem toe te passen. Tijdens de uitvoering wordt u gehouden aan de handhaafinstructie hi 01 (hinder) en hi02 (trillingen).

Economie

Akkoord. De betreffende kavels zijn gereserveerd voor het Antonius ziekenhuis. Tot die tijd zijn de tijdelijke woningen een invulling van de kavels. We begrijpen de noodzaak hiervan. Na afloop zullen de kavels weer beschikbaar worden gesteld aan het Antonius ziekenhuis. De tijdelijke woningen hebben geen invloed op de omliggende bedrijvigheid.

Ecologie/groen/bomen

Nader onderzoek heeft aangetoond dat de planlocatie leefgebied vormt van de haas. Dit is een beschermde soort en staat sinds september 2024 niet meer op de vrijstellingslijst van de Provincie Utrecht. Er dient een vergunning aangevraagd te worden voor het permanent verstoren van dit leefgebied van de Haas. Hiervoor moet een ecologisch werkprotocol en compensatieplan voor worden opgesteld. Ontwikkeling is pas haalbaar als de provincie de vergunning verleend heeft. Ook dient hoofdstuk 7.13 van de BOPA onderbouwing te worden aangepast.

Veligheidsregio Utrecht (brandweer)

Gebruik materialen vluchtweg

Bij de gevel en balkons worden materialen toegepast die voldoen aan brandklasse B. Dit betekent echter niet dat deze materialen geen invloed hebben op een eventuele uitlaande woningbrand. De in de wetgeving geaccepteerde testmethode, de NEN-EN 13501-1, voor de brandklasse houdt geen rekening met het brandvermogen dat vrijkomt bij een daadwerkelijke woningbrand en gaat uit van een veel lager vermogen. Ondanks dat aan de wettelijke eisen wordt voldaan wat betreft brandklasse kan in deze situatie een scenario voorkomen waarbij snelle branduitbreiding naar meerdere woningen, zie afbeelding, denkbaar is. Wij adviseren dan ook dringend om in ieder geval het materiaal van de vloer van de extra beschermde vluchtroute onbrandbaar uit te voeren.

Bluswatervoorziening

Constatering:

De ondergrondse brandkranen op de Soestwetering en de Middenwetering liggen te ver weg van de opstelplaatsen voor het brandweervoertuig en de aansluitpunten droge blusleiding. Ook het voorstel voor de extra voorgestelde bluswatervoorziening is niet voldoende.

Voorschrift: Artikel 22.13 lid 2 (Omgevingsplan)

Maatregel:

Voor de woonfunctie met een droge blusleiding moet er binnen 15 meter van de opstelplaats een bluswatervoorziening met een wateropbrengst van minimaal 1.500 l/min (90 m³ /u) aanwezig zijn.

Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Constatering:

In de vergunningaanvraag staat op tekening een slagboom aangegeven. Het is onbekend of de brandweer deze slagboom altijd kan openen.

Voorschrift: Artikel 22.14 lid 5 (Omgevingsplan)

Maatregel:

De slagboom die de verbindingsweg tot het gebouw ontsluit dient snel en gemakkelijk door de brandweer geopend te kunnen worden. Hiervoor kan een VRU-regionaal toegangssysteem besteld worden.

Toelichting: Voor het bestellen van een VRU-regionaal toegangssysteem kan contact worden opgenomen met de Veiligheidsregio Utrecht, afdeling Voorbereiding Incidentbestrijding, team Operationele Voorbereiding, via brandweertoeegang@vru.nl.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Bescherming tegen geluid van installaties

Er is een akoestisch onderzoek ingediend waaruit op hoofdlijnen blijkt dat het plan haalbaar kan zijn. Bij de definitieve aanvraag dient dit onderzoek nader onderbouwd te worden. Zeer waarschijnlijk zal, indien dit nader onderbouwd wordt bij de definitieve aanvraag, in het besluit worden opgenomen dat een cumulatieve geluidmeting uitgevoerd moet worden voordat de installaties in gebruik genomen mogen worden.

Het is aannemelijk dat de omschreven uitvoering van de liften kan voldoen aan de minimale eisen die gesteld zijn voor het installatiegeluid. Desondanks verzoeken we de casemanager de meting van het karakteristieke installatie-geluidsniveau van de lift in het verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde bouwwerkperceel gelegen woonfunctie op te nemen als voorwaarde op de eventueel verstrekken vergunning.

Geluidwering tussen ruimten

Er zijn geluidmetingen uitgevoerd op een referentieproject. Voor de aanvraag omgevingsvergunning dient voldoende aannemelijk gemaakt te worden dat dit referentieproject identiek is aan de woningen die worden geplaatst in dit plan. Er dienen tekeningen aangeleverd te worden waaruit dit blijkt, tevens dient uit de meetresultaten te blijken dat er aan de minimale eisen uit artikel 4.116 van het Bbl wordt voldaan. Het is mogelijk dat uit deze aan te leveren gegevens meer gegevens kunnen worden opgevraagd of dat er aanvullende voorwaarden worden gesteld.