



Ruimtelijke afweging t.b.v. bindend advies

Aan	Griffie	Datum	3 juli 2025
		Van	Jennemieke Kleijwegt
Onderwerp	Ruimtelijke afweging aanvraag om omgevingsvergunning Tussen de Rails	Doorkiesnummer	
		E-mail	j.kleijwegt@utrecht.nl
Kopie	Wethouder Maatoug	Bijlagen	geen

Geachte heer, mevrouw,

1. Aanleiding

Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen wanneer zij gebruik wil maken van de mogelijkheid om het college te adviseren over een ingekomen aanvraag om omgevingsvergunning.

In dit kader heeft de gemeente op 31 maart 2025 een aanvraag om omgevingsvergunning¹ voor Tussen de Rails ontvangen en deze aanvraag gaat uit van meer dan 100 woningen. Deze aanvraag komt daardoor in aanmerking voor bindend advies. Op grond van de voorlopige werkafspraken rondom bindend advies zijn de bij deze aanvraag behorende stukken tijdig aan de raad aangeboden en is aan de hand van de ingewonnen ambtelijke adviezen deze ruimtelijke afweging opgesteld. Doel hiervan is om de raadsleden inzicht te geven in hoe er ambtelijk naar deze aanvraag gekeken wordt. Gezien de doorlooptijd van de behandeling van de aanvraag (in principe 8 weken) en het bindend adviesrecht van de raad, is er -overeenkomstig de voorlopige werkafspraken- geen mogelijkheid om een collegestandpunt over deze aanvraag op te halen. Het college zal na ontvangst van alle ingekomen adviezen (inclusief uw bindend advies) alle bij het besluit betrokken belangen afwegen, de ingekomen schriftelijke reacties beoordelen en afwegen en een beslissing op de aanvraag nemen.

2. Algemene werkwijze bij bindend advies

Vooraf is het wenselijk om globaal te schetsen hoe de verhoudingen liggen en waar bindend over geadviseerd kan worden (en wat dit betekent).

Rol college en toetsingskader

Het college is op grond van de Omgevingswet het bevoegd gezag als het gaat om het behandelen en beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning. Sommige aanvragen blijken na toetsing in strijd met het (door uw raad vastgestelde) Omgevingsplan. Het college is in zo'n geval wettelijk verplicht om te beoordelen of het toch wenselijk is om toch medewerking te verlenen aan een aanvraag. Uw raad kan vantevoren gevallen aangeven wanneer zij bindend wil adviseren over aanvragen die in strijd zijn met de regels van het Omgevingsplan.

In de Omgevingswet zijn 26 wetten samengevoegd. Dit betekent dat het college een aanvraag ook aan andere regels moet toetsen (dan alleen het Omgevingsplan). De raad kan alleen bindend adviseren over het afwijken van het Omgevingsplan en het onderliggende vastgestelde gemeentelijke

¹ De aanvraag was niet direct compleet/volledig, de beslistermijn is een aantal weken opgeschort geweest om de benodigde stukken en rapporten aan te vullen.

beleid en daarnaast in dit specifieke geval het op 26 september 2024 vastgestelde randvoorwaarden in het [SPVE Tussen de Rails](#).

Rol van de raad

Uw raad heeft op 2 november 2023 besloten om advies uit te willen brengen over aanvragen om omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het Omgevingsplan Utrecht. Tijdens de commissiebehandeling kunt u verdiepende vragen stellen zodat u (beter) in staat wordt gesteld om het college te adviseren.

Wat betekent bindend?

Bindend betekent zoveel dat het college het advies van de raad op moet volgen (en een aanvraag dus moet weigeren als de raad bindend adviseert om geen gebruik te maken van de bevoegdheid om af te wijken van het Omgevingsplan). Andersom werkt het ook zo dat -als de raad positief bindend adviseert- het college een aanvraag nog steeds moet weigeren als deze bijvoorbeeld niet voldoet aan de prestatie-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het college moet dus, los van een bindend advies, altijd nog beoordelen of een aanvraag voldoet aan de overige wettelijke criteria van de Omgevingswet.

3. Beoordeling aanvraag

Wijkt deze aanvraag af van het eerste bindend advies over Place2BU/Skaeve huse?

In afwijking van de eerste aanvraag voor bindend advies is het college hier de aanvragende partij. Daarnaast heeft u ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld voor deze ontwikkeling en is de hoofdvraag of de aanvraag aan die randvoorwaarden voldoet.

3.1 Toetsing

De ingekomen aanvraag ziet toe op het tijdelijk afwijken van het omgevingsplan voor het bouwrijp maken en het realiseren (van het volume) van 460 tijdelijke woningen in de driehoek Tussen de Rails in Lunetten. Daarnaast ziet de aanvraag toe op de "Paardenweide" waar de natuur- en groencompensatie -permanent- plaats zal vinden.

Wens is om de instandhoudingstermijn van de vergunning 13 jaar te laten duren zodat een netto gebruiksperiode van de woningen van 10 jaar mogelijk is. De groen- en natuurcompensatie is permanent (dit zal in een volgende omgevingsplanwijziging meegenomen (moeten) worden met de bestemming "Groen").

De locatie heeft de bestemming "Groen", met enkele stroken met de bestemming "Water", langs de rand smalle stroken met de bestemming "Verkeer-railverkeer" en "Verkeer-verblijfsgebied". Er gelden de aanduidingen waarde "Archeologie", deels de functieaanduiding "Specifieke vorm van verkeer-verkeer-1". De bestaande woning heeft de aanduiding bedrijfswoning, met de aanduidingen maximale bouwhoogte 8 meter, en maximale goothoogte 3,5 meter. Daarnaast heeft het gebied waar de natuur- en groencompensatie plaatsvindt ("Paardenweide") de bestemming "agrarisch".

Het bouwplan is in strijd met het Omgevingsplan Utrecht:

1. Het bebouwen en het gebruik van de gronden voor wonen en bijbehorende openbare ruimte is in strijd met de bestemmingen "Groen", "Water", "Verkeer-railverkeer" en "Agrarisch";
2. Er moet getoetst worden aan:
 - a. Trillingeisen;
 - b. Indelingseisen woningen (geluid);
 - c. Parkeren.
3. De gronden hebben archeologische verwachtingswaarde, en de omvang van de werkzaamheden vereisen een vergunning voor grondwerk (deze vergunning is separaat aangevraagd en maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag).

Separate (nog in te dienen) aanvragen om omgevingsvergunning

Naast deze aanvraag zullen er nog meerdere aanvragen volgen. Deze aanvragen komen niet voor bindend advies in aanmerking (omdat voorliggende aanvraag gaat over het afwijken van het Omgevingsplan voor meer dan 100 woningen en daar is bindend advies bij in beeld).

- *Andere functies dan wonen*
Om de andere functies dan wonen mogelijk te maken zal een afzonderlijke aanvraag worden ingediend om af te wijken van het omgevingsplan via een buitenplanse afwijkingsprocedure (BOPA). De tijdelijke invulling voor overige functies is 15 jaar.
- *Bouwen*
De technische activiteit bouwen wordt afzonderlijk aangevraagd door de woningcorporaties.
- *Infrastructuur*
Voor de aanleg van wegen, ontsluitingen, in- en uitritten, loopafstanden naar parkeervoorzieningen en andere infrastructuurvoorzieningen wordt een afzonderlijke omgevingsvergunning aangevraagd.

Procedure

Op grond van artikel 5.21 van de Omgevingswet is het college bevoegd af te wijken van de regels in het Omgevingsplan Utrecht. Op grond van het raadsbesluit van 2 november 2023 komt deze aanvraag in aanmerking voor bindend advies (omdat de aanvraag toeziet op het toestaan (in stand houden) van meer dan 100 woningen/wooneenheden).

Op grond van het raadsbesluit van 26 september 2024 (SPVE Tussen de Rails) moet het college deze aanvraag aan deze randvoorwaarden toetsen, aan het Omgevingsplan Utrecht en het onderliggende vastgestelde gemeentelijke beleid.

3.2 Beoordeling

De aanvraag is voorgelegd aan diverse adviseurs: Stedenbouw, Mobiliteit, Economie, Ecologie, Groen, Bodem, Archeologie, Wonen, Erfgoed, Geluid, Ondergrond, Volksgezondheid, Regionale uitvoeringsdienst Utrecht, Riolerings, Trillingen, MER-beoordeling, Luchtkwaliteit, Stikstof, Duurzaamheid, Veiligheidsregio Utrecht, Commissie Omgevingskwaliteit en Stadsbedrijven.

Bij de uitvraag van de adviezen is verzocht aan te geven of de aanvraag past binnen de randvoorwaarden van het SPVE en daarnaast is inhoudelijk verzocht aan te geven of de aanvraag vaktechnisch akkoord is.

3.3 Toets aan SPVE

Onderstaand wordt ingegaan op de aanpassingen en verschillen ten opzichte van het SPVE.

De stedenbouwkundig uitgangspunten zijn verwerkt in het ontwerp voor de openbare ruimte en de structuurplannen. Ten opzichte van het SPvE zijn de rooilijnen tevens aangepast in verband met de externe veiligheidszone die voortvloeit uit de nieuwe Omgevingswet. Om te voldoen aan de gestelde afstandseisen zijn de rooilijnen van alle bouwblokken naar het oosten verschoven, zodat de benodigde afstand van 30 meter tot de risicobron gewaarborgd blijft (zie nadere toelichting onder het thema 'Externe veiligheid'). Aan de noordzijde is de afstand van blok F minder dan 30 meter. Ondanks deze verschuiving blijft de openbare ruimte tussen de bouwblokken overal minimaal 15 meter breed, conform de uitgangspunten van het SPvE. Alleen tussen gebouw A en B, op het smalste gedeelte, is de tussenruimte iets beperkter. Deze keuze is bewust gemaakt om voldoende ruimte te behouden voor de aanleg van de natuurlijke oevers langs de Oude Wulverbroekerwetering.

Er is ook een verandering bij blokken E en F. Bij deze twee blokken is ervoor gekozen om de woon- en werkfuncties van elkaar te scheiden, wat heeft geleid tot een verandering in de verhouding tussen

deze twee blokken. Dit komt de uitvoeringsmogelijkheden van zowel bouwblok E en F ten goede waarmee het beter wordt geborgd dat beide functies ook daadwerkelijk gerealiseerd worden in het kader van een goede leefomgeving. De inzet is namelijk om uiteindelijk meer dan alleen wonen te realiseren op deze locaties.

De positie van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen in de uitwerking van de structuurplannen sluit grotendeels aan bij de kaart 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Blok A en F (beide van Portaal) hebben elk een eigen gemeenschappelijke ruimte omdat deze enigszins van elkaar qua afstand zijn gelegen. Blokken B en C hebben een gezamenlijke ruimte. Beide woongebouwen zijn van Woonin en naast elkaar gelegen.

Bij blokken B en C zijn sommige fietsenstallingen buiten het zoekgebied, aan de spoorzijde geplaatst. Aan deze zijde is de hoogste geluidbelasting op de gevel en daarmee een logische keuze. Door de fietsenstallingen daar te positioneren kan er op een andere plek een betere woning worden gerealiseerd. In blok B en C zijn per gebouw noord en zuid kant fietsenstallingen gemaakt om het fietsverkeer wat te spreiden en niet alles te concentreren op één plek. Hierdoor kunnen ook hier woningen aan de rustigere, geluidluwe kanten worden gesitueerd.

De positie van de ingangen komt overeen met de indicatieve ingangen op de kaart 'stedenbouwkundige uitgangspunten'.

Bij de aanvraag zijn structuurplannen, een definitief ontwerp van de openbare ruimte en visualisatie ingediend. Deze laten zien hoe het plan met een nadere uitwerking is te realiseren. De structuurplannen voor Blok B en C, d.d. 6 mei 2025 en Blok A en F, d.d. 7 februari 2025 geven een indicatie van de indeling van de woongebouwen en het uiterlijk van de gevels.

Het 'Definitief ontwerp openbare ruimte', d.d. 12 juni 2025, van Ontwikkelorganisatie Ruimte geeft een indicatie van de inrichting van de openbare ruimte van de woningbouwlocatie.

3.4 beoordeling aanvraag door adviseurs

Alle adviseurs hebben positief geadviseerd. Sommigen zijn akkoord onder voorwaarden, hieronder een weergave van de adviezen waarbij voorwaarden (of wensen) zijn opgenomen:

Geluid

Iedere woning moet een ventilatiesysteem hebben dat minimaal voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van ventilatiegeluid en luchtverversing. Daarnaast is het vereist dat iedere woning een acceptabel binnenniveau heeft van bij voorkeur 33 dB, en maximaal 38 dB. Daarnaast dient bij de vergunning voor de activiteit bouwen te worden onderzocht hoe onderstaande maatregelen zo veel mogelijk kunnen worden nagestreefd, waarbij er ten minste twee per woning dienen te worden toegepast:

- A) Een geluidluwe zijde;
- B) Slaapkamer aan de geluidluwe zijde;
- C) Een geluidsluwe buitenruimte;
- D) Een woonduur van, bij voorkeur, maximaal 5 jaar.

Deze voorwaarden worden als voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan verbonden.

Bomen

Er is een bomeninventarisatie gemaakt die laat zien dat er 21 bomen worden verwijderd en 4 bomen worden gesnoeid. Een groter aantal van 87 bomen wordt weer geplant. Op de tekening van het definitief ontwerp van de openbare ruimte is te zien waar bomen worden geveld en waar bomen worden geplant. Voor het mogen vellen van de bomen is een melding nodig bij de provincie (en geen omgevingsvergunning van de gemeente). De te vellen en terug te planten bomen vallen formeel niet binnen de reikwijdte van deze aanvraag.

Volksgezondheid

Het advies is positief, meegegeven wordt dat in het ontwerpproces nog verder uitgewerkt zal moeten worden welke mitigerende maatregelen er getroffen kunnen worden om de impact van trillingen op de gezondheid verder te beperken, en hoe de sociale veiligheid in het gebied gewaarborgd kan worden.

Riolering

- Met het oog op bouw- en milieuregels die gelden voor water-, en rioleringsystemen en overwegende dat in de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel een openbaar vuilwaterriool aanwezig of beoogd is waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater aangesloten kunnen worden.
- Met het oog op bouw- en milieuregels die gelden voor water-, en rioleringsystemen en overwegende dat in de nabijheid van het nieuwbouwwerk en perceel geen openbaar hemelwaterriool of stelsel aanwezig is waarop leidingsystemen of voorzieningen voor de afvoer van hemelwater aangesloten kunnen of mogen worden en er redelijkerwijs andere lozingsrouten beschikbaar zijn om hemelwater via de kortst mogelijke route in het milieu terug te brengen.

Op basis hiervan zijn diverse voorschriften van toepassing op de bouwwerk-, en/of terreininstallaties voor afvalwater. Deze voorwaarden zijn gebruikelijk en worden aan de vergunning toegevoegd.

Mobiliteit

De parkeeroplossing die voor dit autoluwe gebied is bedacht past binnen het huidige beleid. Het is wel essentieel dat betaald parkeren is ingevoerd wanneer de woningen worden betrokken.

Externe veiligheid (RUD Utrecht)

In aanvulling op het hoofdrapport worden de volgende opmerkingen gemaakt:

- De zin 'Binnen de aandachtsgebieden zullen geen woningen worden gerealiseerd, wel zal een deel worden ontwikkeld voor bedrijvigheid.' Is niet volledig. Deze is enkel gericht op de propaantank, maar dat wordt niet duidelijk. Graag de zin aanpassen naar: 'Binnen de aandachtsgebieden van de propaantank zullen geen woningen worden gerealiseerd, wel zal een deel worden ontwikkeld voor bedrijvigheid'
- Onder het kopje zelfredzaamheid wordt ingegaan op bouwkundige maatregelen die worden getroffen. Het verzoek is om hierbij aan te geven dat dit niet gaat om de bouwkundige maatregelen die gekoppeld zijn aan een brand,-explosie voorschriftengebied conform het Bbl.

Erfgoed, gebouwde omgeving

Om te toetsen of de ontwikkeling geen onaanvaardbare aantasting vormt van het Werelderfgoed, is in samenwerking met de provincie (siteholder) en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed een Heritage Impact Assessment (HIA) uitgevoerd. In navolging van de structuurplannen moet het definitieve ontwerp voor de bouwblokken A, B, C en F nog steeds voldoen aan de randvoorwaardelijke beperkende maatregelen uit de Heritage Impact Assessment (pagina 60). Dit betekent dat in het definitieve ontwerp de bouwhoogtes van de bouwblokken wat moeten aflopen richting de lunettenforten, de rooilijnen van de bouwblokken minstens 10 meter afstand houden tot de oevers aan de bouwvlakzijde

van de sloten langs de sporen, en de gevelafwerking hoofdzakelijk wordt uitgevoerd met hout of, als dat niet mogelijk is, een alternatief materiaal dat het uiterlijk en de uitstraling van hout nabootst (eventueel met uitzondering van een stenen of betonnen voet tot maximaal 50 cm boven maaiveld).

NB. Als eindadviseur over vergunningen merk ik op dat deze specifieke voorwaarde over het aflopen van de bouwhoogtes op gespannen voet staat met het belang van het realiseren van het woningbouwprogramma, het tegengaan van trillingen (dan gebeurt onder andere door hoger te bouwen met een stevige fundering) en het realiseren van een geluidsluw binnenterrein. Bij de beslissing op de aanvraag door het college vraagt dit specifieke onderdeel een belangenafweging.

Externe veiligheid, Veiligheidsregio Utrecht

In aanvulling op het advies van de RUD Utrecht over externe veiligheid is het gebruikelijk om ook de VRU om advies te vragen. Zij adviseren met name over de beperking van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de nabijgelegen risicobronnen. De VRU adviseert:

1. Zeer kwetsbare gebouwen (conform Bkl, bijlage VI) in het plangebied uit te sluiten;
2. In overweging te nemen om meer afstand te creëren tussen de tijdelijke woningen en de spoorlijn Utrecht- Houten en de bovengrondse propaantank. Onderzoek hierbij de mogelijkheid om populatiedichtheid direct langs het spoor en de propaantank te verlagen door het aantal woonlagen te verminderen;
3. Te onderzoeken of de aanwezige propaantank in het plangebied kan worden verwijderd;
4. De beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht en de implicaties voor het plangebied toevoegen aan de ruimtelijke onderbouwing BOPA;
5. Conform artikel 5.14 Bkl en de beleidsnotitie Omgevingsveiligheid Utrecht, voorschriften op te nemen in deze vergunning, waardoor er een brand- en explosievoorschriftengebied wordt aangewezen in het plangebied (voor de risicobron spoorlijn Utrecht -Houten en de bovengrondse propaantank);
6. Bij voorkeur kwetsbare gebouwen in het brandaandachtsgebied uit te sluiten (spoorlijnen en propaantank);
7. Maatwerkvoorschriften (Bbl artikel 4.90 t/m 4.96) op te nemen voor de tijdelijke bouwwerken die zich in een brand- en/of explosie-voorschriftengebied bevinden;
8. De vluchtroutes (bijv. galerij ontsluiting, portiekontsluiting e.d.) van de woongebouwen aan de risicoluwe gevels (bijvoorbeeld niet aan spoorzijde) te ontwerpen. Op deze wijze kunnen de bewoners onder bescherming van het gebouw van de risicobron af vluchten;
9. De veiligheidsrisico's van de eenzijdige ontsluiting van het plangebied m.b.t. mogelijke inzetbeperkingen voor de hulpverlening duidelijk op te nemen in de bestuurlijke besluitvorming/vergunningverlening;
10. De nadere uitwerking van de openbare bluswatervoorziening, bereikbaarheid en de ontsluiting van de woongebouwen in het plangebied, in overleg met de Veiligheidsregio Utrecht te bepalen;
11. De toekomstige bewoners in het plangebied op de hoogte te brengen van de risico's, het gewenste handelingsperspectief en de mogelijkheden die er zijn om zichzelf in veiligheid te stellen tijdens een (dreigend) incident.

NB. Bij de beslissing op de aanvraag door het college vraagt dit specifieke onderdeel een belangenafweging.

Trillingen

In het SPvE is het advies om de volgende optimalisaties af te wegen tijdens het verdere proces:

- A. Positioneer de woningen zo ver mogelijk bij het spoor vandaan.
- B. Kies voor zo hoog mogelijke woningen, liefst 5 bouwlagen of meer.
- C. Kies voor een zo zwaar mogelijke fundering.
- D. Verdiep de spoorloot (in ieder geval in de zuidoostelijke hoek van het plangebied) tot minimaal 2,5 meter onder maaiveld.

Er is een 5e bouwlaag toegevoegd om de trillingshinder te verkleinen. In de uitwerking van het ontwerp worden aanvullend funderingsmaatregelen genomen om trillingshinder verder te beperken.

Commissie omgevingskwaliteit

Tijdelijke woningen zijn niet welstandsplichtig op grond van het gemeentelijke beleid (welstandsnota/welstandscriteria/richtlijnen). Op grond van een bepaling in het Utrechtse Omgevingsplan² wordt de commissie alsnog om een reactie gevraagd. De commissie toetst op grond van het door de raad vastgestelde kader en constateert dat het bouwplan daaraan voldoet m.b.t. de uitgangspunten zoals die genoemd zijn in paragraaf 3.4 punt 1 t/m 4 (zie bullet 1 in reactie). Aan de uitgangspunten 5 en 6 is nog niet geheel voldaan (margestrook en inrichtingsplan). De commissie stelt de voorwaarden dat hieraan aandacht wordt besteed in het inrichtingsplan en dat het definitieve ontwerp nog ter beoordeling wordt voorgelegd. In het algemeen stelt ze dat de leefbaarheid onder druk staat. Ze verwijst naar haar reactie voor

suggesties en aanbevelingen.

Suggesties en aanbevelingen:

- De commissie constateert dat aan de beeldkwaliteitseisen, zoals die zijn vastgesteld door de raad in het SPvE, wordt voldaan. Er is sprake van een modulaire, flexibele bebouwing. En de bebouwing vormt een herkenbaar geheel met een tijdelijke/geïmproviseerde uitstraling. De opzet en uitstraling van de woningbouwblokken is van een "(semi)permanente kwaliteit" en er is sprake van een duurzame circulaire uitvoering. De toepassing van hout past bij de geschiedenis van het schootsveld. De uitwerking van de hoeken zijn voldoende zorgvuldig ontworpen en de balkons en terrassen dragen, mits deze goed worden ingericht, bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook aan het uitgangspunt voor de entrees is voldaan.
- De commissie is bezorgd over de **leefbaarheid** in het gebied. Het is een grote ontwikkeling met een gigantische hoeveelheid woningen op een zeer kwetsbare locatie qua geluidsbelasting en qua bereikbaarheid. De commissie mist een gelaagd verhaal over het wonen en leven in zo'n gebied.
- Bij de verdere uitwerking adviseert ze de binnenhoven zo te ontwerpen dat er 'rustige oases' ontstaan. Reuring is beter passend aan de geluidsbelaste zijden. Het is essentieel dat er aan de zijden van de slaapkamers zoveel mogelijk rust is. Voorkomen moet worden dat er een 'klankkast' ontstaat (akoestiek is een belangrijk aandachtspunt). Ze adviseert te onderzoeken of met de inrichting en de materialisering zoveel mogelijk geluid kan worden geabsorbeerd. Bij de blokken A en F zijn de beelden overtuigend, al kan ook daar in ruimere mate groen worden toegepast. De hoven in de blokken B en C ogen nog vrij 'hard' en vragen nog een ontwerpslag.

² In de eerstvolgende wijziging van het Omgevingsplan zal deze omissie hersteld worden en wordt lokaal de landelijke lijn (voor tijdelijke bouwwerken is geen welstandstoets vereist) zoals die tot 1 januari 2024 van toepassing was, weer doorgevoerd.

- De commissie adviseert maximaal in te zetten op de **privacy** van bewoners. Overlast moet worden voorkomen. De commissie raadt aan looplijnen langs woningen over galerijen zo kort mogelijk te maken. Eén lift per blok is vragen om problemen (grote aantallen woningen en veel verhuisbewegingen). Twee liften en twee volwaardige trappenhuizen per blok zouden de leefbaarheid ten goede komen.
- De margestrook heeft ook impact op de privacy van bewoners die op maaiveld wonen. Dit vraagt nog aandacht in het inrichtingsplan.
- Duurzaamheid is van het grootste belang. Het zijn tijdelijke woningen dus deze dienen zo duurzaam mogelijk te worden geproduceerd. De commissie ondersteunt de biobased gedachten en adviseert de kansen te onderzoeken voor het vergroenen van de daken. 'Bruine en groene' daken bieden een verrijking op ecologisch niveau en kunnen op die manier iets teruggeven aan de omgeving.

4. Overwegingen

De bebouwing is geprojecteerd in een gebied dat nu een groenbestemming heeft welke tot de groenstructuur behoort. Hierdoor is groencompensatie aan de orde. Bouwen in deze zone is complex gezien omgevingsfactoren zoals bijvoorbeeld geluid, trillingen, externe veiligheid en de ontsluiting. Deze zone is niet voor niets tot op heden niet bebouwd. De ruimtelijke randvoorwaarden in het door uw raad vastgestelde SPVE vormen de basis om hier tijdelijke woningen te realiseren. De aanvraag voldoet -behoudens enkele geringe afwijkingen- (zie paragraaf 3.3 Toets aan het SPVE) aan de uitgangspunten van het SPVE. De aanvraag voorziet in een maatschappelijke behoefte en voegt 460 tijdelijke woningen toe.

Flora en fauna

Los van deze vergunning loopt er bij de provincie Utrecht een traject voor de flora en fauna vergunning. Op basis van de Omgevingswet is er geen sprake meer van een "aanhaker" (tot 1-1-2024 moest -als de aanvrager dit zelf niet geregeld had- het college de flora en fauna vergunning mee coördineren met de lopende aanvraag). Wel is in het kader van de ETFAL³ beoordeling ("goede ruimtelijke ordening") noodzakelijk dat deze vergunning uitvoerbaar is. Zodra de gemeente op de hoogte is dat er een ontheffing nodig is bij de provincie is het gebruikelijk om de vergunning aan het verlenen van die flora en fauna vergunning te koppelen. Dit betekent dat voorliggende omgevingsvergunning om af te mogen wijken van het Omgevingsplan alleen gebruikt mag worden als de provincie Utrecht de noodzakelijke flora en fauna vergunning verleend.

Parkeren

De ervaring leert dat een groot deel van de beoogde doelgroepen geen of beperkt een auto bezit. Daarom is voor de locatie gekozen voor een maatwerkoplossing. De aangepaste beleidsregel 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht', die het college op 22 april 2025 heeft vastgesteld, maakt dit mogelijk via artikel 8 en 9. De aanwijzing als maatwerklocatie geeft ook de ruimte om een eigen mobiliteitsconcept te ontwikkelen. Dit is gezien de samenstelling van doelgroepen en de ligging van het gebied een vereiste om een mobiliteitsoplossing te kunnen bieden die hierop aansluit. Op maatwerklocaties kan worden ontwikkeld met betaald parkeren als uitgangspunt.

Het plangebied is nu beperkt bereikbaar voor de auto, dat betekent dat er in het gebied zelf zeer beperkt autoparkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd (gehandicapten, laden en lossen, enkele deelauto's). Het bezoekersdeel van het parkeren wordt voorzien in de wijk Lunetten, mits er betaald parkeren in Lunetten wordt ingevoerd. Er is voldoende restcapaciteit in de wijk Lunetten om binnen

³ Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties, voorheen moest het college "goede ruimtelijke ordening" plegen. Dit betekent zoveel als dat alle relevante (ruimtelijke) belangen afgewogen dienen te worden, en bijvoorbeeld beoordeeld moet worden of een bouwplan een negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat.

Lunetten het bezoekers parkeren vanuit Tussen de Rails binnen bestaande beleidsregels (max. 500m loopafstand, max. 90% parkeerbezetting) op te lossen. Uit parkeerdrukmetingen gedaan in 2023 (bijlage 23) blijkt dit uit te komen op 84%. Het invoeren van betaald parkeren zal de parkeerdruk verder verlagen.

Beheerplan

Het is wenselijk om de voorwaarde aan de vergunning te koppelen om dat de woningen pas in gebruik genomen mogelijk worden nadat het college het beheerplan goedgekeurd heeft. Op dit moment wordt de eerste hand aan het beheerplan gelegd. De woningcorporaties zullen geïnformeerd worden over uw motie (M140 Een werkend beheerplan tegen overlast bij Place2BU) over het beheerplan van Place2BU (zodat dat meegenomen kan worden).

Wonen

Onderstaand woningbouwprogramma is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen en wordt opgenomen als voorwaarde in de vergunning:

- Circa 45% van het woonprogramma bestaat uit studio's met een oppervlakte van circa 25 m2 gebruiksoppervlak (hierna te noemen: "go"). Hiervoor geldt een huurniveau tot maximaal de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96 / mnd. (prijsspeil 1 januari 2025)). Minimaal 30% van de studio's wordt verhuurd onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20 / mnd. (prijsspeil 1 januari 2025)), waarmee ook jongeren tot 23 jaar in aanmerking kunnen komen voor de woningen.
- Circa 55% van alle woningen is een 2-kamer appartement met een oppervlakte van circa 50 m2 go. Hiervoor geldt een huurniveau tot maximaal de liberalisatiegrens sociale huurwoningen (€ 900,07 / mnd. (prijsspeil 1 januari 2025)).
- Voor het verhuren van sociale huurwoningen zijn de regels uit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht, inclusief nader vastgestelde regels, van toepassing.
- Voor een deel van de 70% reguliere doelgroepen wordt gewerkt met buurtvoorrang (voor jongeren en eventueel ouderen). Bewoners krijgen voorrang wanneer ze uit de wijk Zuid willen doorverhuizen naar een van deze woningen.
- 30% van alle circa 450 tijdelijke woningen in het project Tussen de Rails toe te wijzen aan de volgende bijzondere en kwetsbare doelgroepen (aandachtgroepen): a. jongvolwassen statushouders, b. jongvolwassenen die vanuit een kwetsbare achtergrond klaar zijn voor zelfstandigheid met een lichte begeleidingsbehoefte, c. en daarbij de juiste randvoorwaarden te creëren voor een leefbare plek (zoals communitybuilding en sociaal beheer).

De woningen zullen voldoen aan de kwaliteitseisen "permanente bouw" van het Besluit bouwwerken leefomgeving wat voordelen biedt op het gebied van energiezuinigheid en geluidsisolatie ten opzichte van "tijdelijke bouw".

Op basis van voorgaande toetsing/beoordeling en overwegingen wordt ambtelijk geconcludeerd dat de gevraagde vergunning in beginsel voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wel zal het college bij de beslissing op de aanvraag nader geadviseerd worden voor wat betreft de onderwerpen externe veiligheid en het effect van de bebouwing op de Lunettenforten (uit de Heritage Impact Assessment).

4.1 Participatie

Er zijn de afgelopen jaren meerdere bewonersavonden georganiseerd (zie bijlage 17 t/m 20). Het plan is naar aanleiding van de participatie op de volgende onderdelen aangepast:

- Hoogtes zijn aangepast van gemiddeld 5-7 bouwlagen (IDOC) naar 4-5 bouwlagen (SPVE/BOPA) en daarmee ook het aantal woningen van 500-700 (IDOC), SPVE circa 450, BOPA max 460;

- Daarnaast zorgt de voorgestelde maatwerkoplossing voor parkeren, gecombineerd met de invoering van betaald parkeren in Lunetten, ervoor dat het realiseren van een parkeergarage op / nabij het Furkaplateau niet noodzakelijk is. Tijdens de bewonersavond zijn zorgen geuit over de mogelijke onveilige leefomgeving die de bouw van een (openbare) parkeergarage veroorzaakt. Door het kiezen voor de maatwerkoplossing is een zorg bij de omgeving weggenomen;
- Er zijn ook zorgen geuit over de verkeersveiligheid in relatie tot het veelgebruikte fietspad (het Maarschalkerweerdpad), zowel binnen als buiten het plangebied, en de toename van verkeer als gevolg van dit plan. In dit kader is concreet mede in overleg ook met de fietsersbond gekozen om het onmogelijk te maken voor auto's om de tunnels in te rijden (wat nu nog wel kan) en maar 1x een gelijkvloerse oversteek te creëren;
- College heeft expliciet gekozen voor de huisvesting van personen met een lichte begeleidingsbehoefte (dat anders dan normaal);
- Tot slot is de toepassing van buurtvoorrang toegezegd.

4.2 schriftelijke reacties

Het is mogelijk om tijdens de behandeling van de aanvraag schriftelijke reacties bij het college in te dienen (het aanbieden van deze inspraakmogelijkheid is wettelijk overigens niet verplicht). Die reacties weegt het college mee bij de beslissing op de aanvraag. Sinds indiening van de aanvraag en op het moment van schrijven (3 juli) zijn er drie reacties ingekomen. Hieronder een globale weergave van de punten die tot nu toe ingebracht zijn:

- Omwonenden vrezen voor schade aan hun huizen door de bouwwerkzaamheden door bijvoorbeeld trillingen;
- Omwonenden vrezen extra overlast qua parkeerdruk, omdat er geen parkeergelegenheid zal worden gerealiseerd voor de nieuwbouwwoningen;
- Ook vrezen omwonenden geluidsoverlast. Ze ervaren nu al geluidsoverlast van het spoor, en verwachten dat de nieuwbouw zal zorgen voor een klankkasteffect. Ook vrezen zij dat trillingsoverlast zal ontstaan;
- Daarnaast vinden omwonenden het onwenselijk dat het project negatieve gevolgen zal hebben voor het groen en de biodiversiteit.

Bovenstaande punten zullen worden voorzien van reacties en commentaar en worden door het college meegewogen bij de beslissing op de aanvraag.

5. Conclusie

Samenvattend sluiten de structuurplannen, het definitief ontwerp van de openbare ruimte en visualisaties in hoofdlijn aan bij het SPvE en de besluiten van de gemeenteraad. Op basis van de uitgebrachte ambtelijke adviezen, de toetsing/beoordeling van alle relevante en aangepaste stukken heb ik een positieve grondhouding ten opzichte van de gevraagde vergunning voor dit initiatief. Voordat het college een beslissing op de aanvraag kan nemen wordt eerst uw raad verzocht om bindend advies uit te brengen over deze aanvraag.

Met vriendelijke groet,

Jennemieke Kleijwegt
Directeur Vergunningen, Toezicht en Handhaving