

Project : **Utrecht “de Wetering” | Cazas**
Project nummer : 106
Onderwerp : Duurzaamheid in de 162 flexwoningen voor Cazas in de Wetering

Opgesteld door : Gapph Modular / Cazas
Datum : 03.09.2025
Gewijzigd : 10.09.2025
Aan : Gemeente Utrecht
cc :
Kenmerk : 106 Memo 005 - 250910 - duurzaamheid en circulariteit v0
Bijlagen 1 NB_CLR_UTR_BWK_TO-002 - Situatie riolering d.d. 09.09.2025 - concept

[link](#)

MEMO

AKTIE

Algemeen

Het project in de Wetering wordt tijdelijk vergund voor een periode van 15 jaar. De woningen in het project worden modulair gebouwd en voldoen aan de nieuwbouweisen van het BBL.

Programmatisch is in de uitraag een kavelpaspoort opgesteld en daarnaast is bepaald dat de woningen na een periode van 15 jaar verhuizen naar een nieuwe locatie waar deze woningen een plekje krijgen voor de resterende levensduur.

Programma

De woningen voldoen aan de nieuwbouweisen en voldoen aan de MPG en de Beng. In de tender uitgangspunten is door Cazas bepaald dat alle woningen voorzien moeten worden van actieve koeling en zonwering. De zonwering bestaat uit screens die bij alle woningen wordt toegepast. De woningen worden fabrieksmatig vervaardigd en worden als module afgemonteerd op de bouwplaats. De woningen zijn volledig afgebouwd en afgewerkt en de woningen zijn hiermee nagenoeg gebruiksklaar. De modulaire wijze van bouwen reduceert het aantal verkeersbewegingen en activiteiten op en naar de bouwplaats. Daarnaast draagt de modulaire bouw bij aan de verplaatsbaarheid van de woningen en hiermee de volledige gebouwen.

Verwarmen, koelen en warm tapwater

De woningen worden voorzien van een individuele warmtepomp die op het dak geplaatst wordt. Deze warmtepomp voorziet de woning van warmte- én koude middels een traditioneel afgifte systeem (Jaga Briza). Dit traditionele systeem draagt bij aan een lager energieverbruik en een hogere snelheid voor verwarmen / koelen van de woningen. Deze systeemkeuze draagt bij aan het reduceren van het piekvermogen van de aansluitingen op gebiedsniveau. Warmtapwater wordt geleverd door een Boilervat op woningniveau waarbij de warmte voor de boiler wordt opgewekt door de warmtepomp ook dit draagt positief bij aan het reduceren van de pieken.

De woningen en de woongebouwen behoeven, vanwege de BENG, **niet** voorzien te worden van zonnepanelen. Dit draagt eveneens bij aan het tegengaan van netcongestie en draagt bij aan laag vermogende aansluitingen van zowel de gebouwen als de woningen.

De eerste opzet van de installaties ging uit van een collectief systeem voor het opwekken van warmte en koude, met daarnaast een elektrische boilers voor de opwekking van warmtapwater. Dit concept heeft de volgende nadelen en is daarom losgelaten:

1. De systeemkeuze zorgt voor veel zonnepanelen;
2. Het oppervlak van de daken is onvoldoende om de zonnepanelen te kunnen plaatsen;

MEMO

AKTIE

3. Het elektrisch aangesloten vermogen van de gebouwen wordt extreem hoog. Dit vanwege de collectieve warmtepompen voor warmte en of koude opwekking;
4. Het groot aantal zonnepanelen en de zware gebouwaansluitingen dragen niet bij aan het tegengaan van de netcongestie;
5. De installatie kent hoge kosten voor de eigenaar.
Dit ontstaat enerzijds door het vastrecht voor de gebouwaansluiting anderzijds doordat er administratief met alle huurders warmte- en koude afgerekend moet worden;
6. De huurders worden geconfronteerd met de warmtewet en het bijbehorende vastrecht voor de aansluiting. Dit maakt de woningen ongevraagd duur;
7. De woningen zouden dure energiemeters krijgen voor warmte en koude meting. Deze meters moeten binnen 10 jaar vervangen worden. Dit draagt niet bij aan het laaghouden van de TCO.

De nadelen zoals hierboven omschreven hebben ons genoodzaakt te kiezen voor het systeem van individuele warmtepompen.

Bij de keuze hebben we rekening gehouden met:

1. de 1^e standhouding van 15 jaar en de verhuizing hierna;
2. de TCO kosten voor de eigenaar in het algemeen;
3. de lasten voor de huurders die gaan wonen op deze locatie; De woningen hebben 1 elektra aansluiting en een eigen meter en hebben hierdoor minder woonlasten.
4. De aansluitwaarde per gebouw is lager doordat er geen collectief systeem op gebouw niveau op het elektriciteitsnet hoeft aangesloten te worden.

Rekening houden met Netcongestie

De installatiekeuze is gebaseerd op comfortabel wonen en lage woonlasten, de systeemkeuze voor de verwarming en ventilatie draagt direct bij aan het tegengaan van de netcongestie. Naast bovengenoemde gevolgen draagt ook de keuze van Cazes, de woningen worden niet voorzien van een wasmachine of wasdroger aansluiting, bij aan een gemiddeld lage belasting in de wijk. In het Paviljoen wordt een wasruimte gemaakt die voorziet in wasmachines en drogers die dienstbaar zijn aan alle woningen.

Door de opstelling van de wm en wd uit de woningen te halen zouden de aansluitingen op woning niveau lager kunnen worden dan 3x25 A.

Tegengaan van Hittestress

Op gebouwniveau zijn er naast de benoemde actieve koeling en screens op alle buitengevelkozijnen van de woningen ook nog passieve maatregelen genomen.

Het gebouw heeft rondom overstekken van 1500 mm, deze overstekken dragen passief zorg voor het tegengaan van opwarming van woningen in de zomer. De overstekken zorgen er ook voor dat in de winter gebruik gemaakt kan worden van de laagstaande zonnewarmte en hiermee wordt de energiezuinigheid van de (juist georiënteerde) woning vergroot. Daarnaast is voor de balkons gekozen voor lichte kleur zodat de opwarming van de gebouwde omgeving ook wordt tegengegaan.

De inrichting van het openbaar gebied valt buiten onze opdracht, maar bij de inrichting van het gebied is relatief gezien heel weinig verharding (looppaden en terrassen) aanwezig. Daarnaast worden de gebouwen afgewerkt met (licht) houten gevels die sterk geventileerd worden door de achterliggende luchtsouw. De thermische eigenschappen van hout, de lichte kleur (lichtgrijs) en deze ventilatie (schoorsteen effect) zorgen ervoor dat warmte grotendeels buiten blijft en door natuurlijke stijging wordt afgevoerd.

Klimaat adaptief bouwen

De gekozen materialen voor de gebouwconstructie en de afwerking in combinatie met het feit dat ze verhuisbaar zijn vormen de eerste stap in de adaptie.

Voor wat betreft het hemelwater en het vuilwater in het gebied is het gebied voorbereid op 3 systemen van waterafvoer.

1. Zwart water of vuilwater voor het gebruikswater van de woningen en het paviljoen;
2. Hemelwater grijs, voor de afvoer van het hemelwater dat op het terrein en op de balkons wordt opgevangen (en afgevoerd)
3. Hemelwater schoon, voor het afvoer van het hemelwater dat op de platte daken van de woonblokken en het paviljoen opgevangen en verzameld wordt.

Het hemelwater van de daken van de fietsenbergingen wordt verzameld en geïnfiltreerd in een grindput t.p.v. de fietsenbergingen.

Het schone dakwater wordt verzameld in z.n. infiltratiekratten van Raintanks en worden gebufferd en geïnfiltreerd in het grondwatersysteem. De buffertank heeft een overloop die aansluit op het schoonwaterrioolsysteem in het gebied welke loost op het oppervlakte water in het gebied.

Het paviljoen wordt voorzien van een mossedum dak en zal vertraagd water afvoeren op het schoon hemelwater systeem. Het idee is om dit water aan te sluiten op de overstort leiding van de infiltratiekratten.

De buffervoorziening wordt door ons aangebracht de overige inrichtingsaspecten en aanleg van leidingen wordt door de gemeente gedaan.

- EINDE -



Principe rieteringschema
dimensionering en aanleghoogten
nog te bepalen i.o.m. gemeente.

Onder DWA vallen de bakens en het
huishoudelijk afvalwater.

Onder HWA valt al het schoon
regenwater.

rieteringschema afmeting oort.
berekening ruimtelijke onderbouw.

DWA-rieling rooi

HWA-rieling rooi

HWA-schoon rieling infiltratiekassen
+ overstroom naar rooi

HWA-schoon rieling grondkoffers
Existe aansluiten en lokale rieter te bepalen

Infiltratiekassen

Nieuwbouw Cazas Leidsche Rijn Utrecht

Opdrachtgever:
Cazas Wonen
Oudesteeg 5
3446 AA, Vopden

Formaat:
A0

Projectnummer:
24-001

Datum:
09-05-2025

Fast:
Technisch Ontwerp

Onderdeel:
Situatie/rietering

Gekend:
NL

Schaal:
1:500

Gewijzigd:

Archifit B.V.
0480 76 00 06

Industriepark B
3511 CM Utrecht

info@archifit.nl
www.archifit.nl

/ Beheerplan Buurtklik Wetering-Zuid



Opgesteld door
Datum

Cazas Wonen - [REDACTED]
1 juli 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Buurtklik Wetering-Zuid	3
3. Leefbaarheid Buurtklik Wetering-Zuid	4
4. Communicatie en afstemming betrokken partijen	7
5. Monitoring en evaluatie.....	7
6. Conclusie	8
Bijlage 1 Brochure buurtklik.....	8
Bijlage 2 Erkenning toewijzing woongroepmodel.....	8

1. Inleiding

Aan de rand van het bedrijventerrein Wetering-Zuid, tussen de Soestwering en de Middenwetering, realiseert Cazas Wonen een complex van 162 flexwoningen. Het complex bestaat uit 142 studio's (ca. 25m²) en 20 appartementen (ca. 50m²). Het project heet Buurtklik Wetering-Zuid. Buurtklik is een nieuwe woonvorm waarmee Cazas Wonen het tekort aan woningen in de regio kan verlichten (brochure Buurtklik, zie bijlage 1). Waar gemotiveerde bewoners bewust oog hebben voor elkaar en hun buurt. De toekomstige bewoners van Buurtklik zijn een mix van gemotiveerde mensen die bewust kiezen om met elkaar een buurt te vormen en naar elkaar om te kijken. Reguliere woningzoekenden, mensen die doorstromen naar zelfstandig wonen vanuit een woonvoorziening en statushouders. De verplaatsbare duurzame woningen zijn van hoge kwaliteit, gelijkwaardig aan blijvende nieuwbouw. De woningen in Buurtklik Wetering-Zuid hebben een tijdelijke bestemming; de woningen mogen 15 jaar blijven staan op de desbetreffende locatie. De verwachte oplevering is de tweede helft van 2026.

2. Buurtklik Wetering-Zuid

Bij Buurtklik Wetering-Zuid gaat het om ontmoeten, verbinding en eigenaarschap. Dit zie je op de volgende manieren terug in het complex:

- Er is een gemeenschappelijk paviljoen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten;
- Er is een mooie binnentuin waar alle ruimte is voor ontmoeting en eigen invulling door bewoners;
- Het complex bestaat uit drie woontorens, en in elke woontoren is een gemeenschappelijke ruimte (naast het eerdergenoemde paviljoen);
- Oprichting van een woonvereniging;
- Woningtoewijzing op basis van motivatie: woningen worden toegewezen aan reguliere huurders die zich willen inzetten voor de gemeenschap;
- We werken in dit project samen met het Leger des Heils en Abrona en maken samenwerkingsafspraken met hen over een gezamenlijke inzet op het gebied van gemeenschapsvorming;
- Inzet community manager; er wordt een community manager ingezet die de focus heeft op het ondersteunen en aanjagen van de community. De community manager heeft een onafhankelijke rol. Hiermee is hij/zij er echt helemaal voor de bewoners;
- Inzet complexbeheerder; er wordt een complexbeheerder ingezet die aandacht heeft voor het dagelijkse reilen en zeilen in Buurtklik Wetering-Zuid. De beheerder bewaakt het bijzonder woonconcept en zoekt daarbij intensieve samenwerking met bewoners en netwerkpartners;
- Community-building activiteiten: al vóór de inhuizing starten we met activiteiten die gericht zijn op het versterken van de gemeenschap. Denk bijvoorbeeld aan kennismakingsactiviteiten en sessies waarin de toekomstige bewoners kunnen meedenken over de inrichting van de binnentuin.

Buurtklik Wetering-Zuid wordt een gemeenschap waar verbinding en ontmoeting centraal staan, en waar een fijne thuisbasis gecreëerd wordt voor haar bewoners en de omgeving.

3. Leefbaarheid Buurtklik Wetering-Zuid

Cazas Wonen heeft een intensief sociaal beheerplan voor Buurtklik Wetering-Zuid. Het plan kan waar nodig tussentijds worden aangepast wanneer bepaalde zaken niet goed blijken te werken of onderbelicht zijn gebleven. In dit plan wordt met name gesproken over de leefbaarheid binnen het woonproject Buurtklik Wetering-Zuid.

Beheer van Buurtklik Wetering-Zuid

Het dagelijks sociaal beheer wordt uitgevoerd door een complexbeheerder en een sociaal beheerder van Cazas Wonen. De complexbeheerder is voor vragen aanwezig in het complex en is telefonisch bereikbaar tussen 8.30 en 17.00 uur. De complexbeheerder is het eerste aanspreekpunt voor bewoners om meldingen te doen van overlast, onveiligheid en afval op de locatie. Wanneer de complexbeheerder niet bereikbaar is dan is de sociaal beheerder het aanspreekpunt. In de avond en in het weekend kunnen bewoners politie bellen bij urgente zaken zoals extreme en langdurige (geluids)overlast.

Cazas Wonen heeft een nauwe samenwerking met bewoners en netwerkpartners zoals bijvoorbeeld het Wijkbureau en de wijkagent. Tevens werkt de complexbeheerder samen met de sociaal beheerder van Cazas Wonen die werkzaam is in het gebied. Bij complexere leefbaarheid zaken zal de sociaal beheerder betrokken worden en pakt hierin de regie.

De woonvereniging

Cazas Wonen zorgt, met behulp van een gespecialiseerde partij, voor de zorgvuldige oprichting van de woonvereniging. Hiervoor zal er een akte van oprichting worden opgesteld en gepasseerd worden bij de notaris. Alle bewoners zijn automatisch lid van de woonvereniging bij het huren van een woning bij Buurtklik Wetering-Zuid. Wij verwachten dat elke bewoner een bijdrage levert aan de woonvereniging. Dit kan op verschillende manieren. Van iets organiseren tot regelmatig met burens een praatje maken en elkaar helpen. Alles ter bevordering van het prettig wonen en het vormen van een gemeenschap bij Buurtklik Wetering-Zuid. De woonvereniging zal bestaan uit een bestuur en diverse commissies, zoals een tuincommissie of beheercommissie van het paviljoen. Elke commissie bestaat uit bewoners die zich op dat onderdeel willen richten en willen inzetten. Cazas Wonen geeft hierbij eigenaarschap aan de bewoners, maar werkt ook intensief met hen samen. Cazas Wonen maakt afspraken met de woonvereniging en zullen deze vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst. Deze afspraken zullen regelmatig worden geëvalueerd en waar nodig worden aangepast.

Community building

Een woonvereniging goed laten functioneren, gaat niet vanzelf. De bewoners worden daarom professioneel ondersteund in community building. Voorafgaand aan de oplevering van de woningen, wordt hier al aan gewerkt. De begeleiding van de woonvereniging vormt een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid binnen het project. Het kan tevens ook de verbinding met omwonenden vergroten door het ondersteunen van activiteiten die wijkgericht zijn en waarbij de omwonenden worden betrokken.

Het gemeenschappelijk paviljoen

Het gemeenschappelijk paviljoen is dé plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De bewoners krijgen eigenaarschap om deze gezamenlijk in te richten en te beheren. Hiervoor maakt de woonvereniging afspraken met betrekking tot bijvoorbeeld toelating van het paviljoen en het beheer van de ruimte. Cazas Wonen is intensief betrokken bij het maken van deze afspraken. Deze afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de woonvereniging en Cazas Wonen. De afspraken zullen regelmatig geëvalueerd worden tussen betrokken partijen. Op deze manier kan, indien nodig, tijdig bijgestuurd worden.

In het gemeenschappelijk paviljoen is er naast de plek voor ontmoeten, een gezamenlijke wasruimte, kantoorruimte voor Cazas Wonen en samenwerkende zorgpartijen, aanwezig.

Naast het gemeenschappelijk paviljoen, is er in elk woongebouw een studio op de begane grond die nader ingevuld kan worden door de woonvereniging. Ook hiervoor geldt dat er afspraken moeten worden gemaakt over het beheer van de ruimte en zal Cazas Wonen nauw betrokken zijn.

Gezamenlijke tuin

Tussen de 3 woontorens is een gezamenlijke tuin. De basisinrichting van de tuin zal worden aangelegd door Cazas Wonen, en daarnaast is ruimte voor nadere invulling in samenspraak met de bewoners. Op deze manier zullen de bewoners meer eigenaarschap over hun eigen woonomgeving ervaren. Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin wordt professioneel belegd.

Inloop voor omwonenden

Omwonenden zijn welkom in het gezamenlijk paviljoen en het kantoor van de complexbeheerder en de zorgpartijen bij vragen of zorgen over het project, maar ook voor ideeën die zij mogelijk hebben om in gezamenlijkheid op te pakken. Eveneens behoudt de complexbeheerder korte lijnen met omwonenden om hen op de hoogte te houden van ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid.

Om deze korte lijnen te bevorderen, zal er door Cazas Wonen, 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.

Meldkamer

Voor technische incidenten of calamiteiten is de meldkamer van Cazas Wonen buiten kantooruren bereikbaar, 7 dagen per week. Ook is de intentie om camera's op te hangen, welke door medewerkers van Cazas Wonen in samenwerking met de politie uitgelezen kunnen worden indien nodig.

Technische klachten

Waar mogelijk zullen (kleine) technische klachten opgepakt worden door de complexbeheerder van Cazas Wonen. Verder wordt het reguliere onderhoudsproces van Cazas Wonen gevolgd en worden meldingen zo snel mogelijk en adequaat opgepakt.

Huurvoorwaarden en aanvullende voorwaarden

Voor alle huurders zijn de algemene huurvoorwaarden in het huurcontract van toepassing met een verwijzing naar de aanvullende voorwaarden die specifiek voor Buurtklik Wetering-Zuid gelden. Deze aanvullende voorwaarden hebben speciale aandacht voor de inzet binnen de woonvereniging, leefbaarheid, overlastbeperking en veiligheid.

Tijdelijkheid project

Alle bewoners die een woning krijgen toegewezen, kunnen hun inschrijving in DAK behouden omdat het om een tijdelijk project gaat. De bewoners zijn in basis zelf verantwoordelijk voor het vinden van een nieuwe woonplek na afloop van het project. Het is daarom belangrijk dat bewoners zich bewust zijn dat zij in een tijdelijk project komen wonen én dat zij zelf hun inschrijving actief houden gedurende de periode dat zij in Buurtklik Wetering-Zuid wonen. Cazas Wonen zal zich hiervoor inzetten door:

- Heldere communicatie rondom adverteren en toewijzen woningen.
- Op verschillende momenten actief wijzen op het belang van inschrijving in DAK en het behoud daarvan.
- Gedurende het project met de zorgpartijen, WoningNet en Vluchtelingenwerk blijven monitoren en afstemmen rondom toewijzing versus resterende tijd in het project.
- Ook hierover actief de samenwerking opzoeken met de zorgpartijen en Vluchtelingenwerk

Richting einde van het project, uiterlijk twee jaar voor afronding, wordt een uitstrooplan opgesteld, mede in samenwerking met de Gemeente, zorgpartijen en Vluchtelingenwerk. Hierin worden het werkproces en afspraken rondom uitstroom van de bewoners beschreven. Het uitgangspunt is dat bewoners zelfstandig en op eigen verantwoordelijkheid uitstromen. Tevens worden er afspraken gemaakt omtrent begeleiding en ondersteuning van bewoners, daar waar dat nodig is.

Balans tussen doelgroepen

Het is van belang dat er een goede balans blijft tussen wonen en zorg. Zodra de leefbaarheid onder druk staat, kan Cazas Wonen in goed overleg met de zorgpartijen en de woonvereniging ervoor kiezen om de woning toe te wijzen aan een bewoner zonder begeleiding. Wanneer het goed gaat en er wonen inmiddels al wat bewoners die geen begeleiding meer ontvangen, kan er een extra woning toegewezen worden aan de zorgpartij. Een goede balans is hierin leidend. Voor meer informatie over het toewijzingsproces, zie de erkenning voor toewijzing middels een woongroep in bijlage 2.

Een belangrijke factor in het beheer is de samenwerking tussen Cazas Wonen en de zorgpartijen, Leger des Heils en Abrona, en Vluchtelingenwerk. Maar ook de professionals die actief zijn in de wijk zoals de wijkagent en de veiligheidsmanager. Gezamenlijk werken we preventief door signalen door te geven met inachtneming van de privacy wetgeving waardoor we vaak potentiële problemen kunnen voorkomen.

Mochten er problemen zich voordoen dan weten we elkaar snel te vinden waar nodig en kunnen we hier naar handelen.

Zowel bewoners als omwonenden ontvangen een meldkaart zodat zij weten voor welke vragen ze waar terecht kunnen.

Omgeving Buurtklik Wetering-Zuid

Alleen in de directe omgeving van het gehuurde kan Cazas Wonen invloed uitoefenen op de leefbaarheid. Mocht er buiten de directe omgeving wel wat aan de hand zijn wat de bewoners van Wetering-Zuid raakt, voert de gemeente (en politie) hierin regie. In gezamenlijk overleg (samen met bewoners/bedrijven en professionals) kan er dan gekeken worden naar hoe we in de buurt een fijne leefomgeving kunnen behouden. De beheergroep zal hier een positieve bijdrage aan leveren.

4. Communicatie en afstemming betrokken partijen

Om het beheer van Buurtklik Wetering-Zuid succesvol te laten verlopen, werken verschillende partijen samen:

- De woonvereniging: Alle bewoners van Buurtklik Wetering-Zuid zijn automatisch lid van de woonvereniging
- Bestuur: Bestuursleden houden zich bezig met de gemeenschappelijke ruimtes, financiën en activiteiten.
- Diverse commissies: Betreffende bewoners zetten zich in voor bijvoorbeeld het onderhouden van de tuin, het selecteren van nieuwe bewoners maar ook het beheer van de gemeenschappelijke ruimten.
- Woningcorporatie Cazas Wonen: Verantwoordelijk en aanspreekbaar voor het beheer, de verhuur en ondersteuning ter bevordering van zelfredzaamheid van bewoners bij problemen.
- Zorgpartijen Leger des Heils en Abrona: Bieden begeleiding aan kwetsbare bewoners en werken nauw samen met het beheerteam om een prettige, veilige en stabiele woonomgeving te behouden.
- Vluchtelingenwerk: Biedt maatschappelijke begeleiding aan statushouders. Deze begeleiding biedt ondersteuning bij praktische regelzaken maar ook de weg vinden in zijn nieuwe woonplaats en in de Nederlandse samenleving. Ook wordt er veel aandacht besteed aan het vergroten van het sociale netwerk en de zelfredzaamheid.
- Gemeente Utrecht: Ondersteunt de voortgang van Buurtklik Wetering-Zuid. Regie bij leefbaarheid in de wijk.
- Politie: Betrokken bij het waarborgen van de veiligheid en het oplossen van eventuele overlastsituaties.
- Beheergroep: Bewaakt de belangen van de omwonenden/bedrijven en biedt een platform voor constructieve dialoog.

5. Monitoring en evaluatie

Het beheer van Buurtklik Wetering-Zuid wordt regelmatig geëvalueerd om te zorgen dat we flexibel kunnen inspelen op veranderingen en eventuele knelpunten snel kunnen oplossen. Er worden vanaf de start van het project regelmatig evaluaties gehouden met bewoners, de gemeente en betrokken zorgorganisaties. Zo hou je met elkaar “een vinger aan de pols” en kan je snel schakelen. Op basis van deze evaluaties sturen we het beheer bij waar nodig.

Naast het regelmatig monitoren van het beheer door middel van evaluaties, zullen wij ook oog blijven houden voor de tijdelijkheid van het project.

6. Conclusie

Dit beheerplan draagt bij aan prettig wonen en werken voor bewoners van Buurtklik Wetering-Zuid, omwonenden en bedrijven. Cazas Wonen werkt hiervoor graag intensief samen met de genoemde zorgpartijen, bewoners, omwonenden, bedrijven en de gemeente. Dit doen wij door middel van open communicatie met elkaar en regelmatige evaluaties te voeren.

Bijlage 1 Brochure Buurtklik

Bijlage 2 Erkenning toewijzing woongroepmodel

A photograph of two women walking and talking in a modern building corridor. The woman on the left is wearing a light blue hijab, a blue and white patterned blazer, a light pink top, and blue jeans. The woman on the right is wearing a colorful floral blazer, a light blue top, and light-colored pants. They are both smiling and gesturing with their hands. The background shows a modern building with large windows and a wooden floor.

Buurtklik van Cazas Wonen

Samen sterk voor woongeluk

CAZAS
wonen

"Buurtklik is een prachtige tijdelijke woonvorm om woningzoekenden snel een kwalitatieve en betaalbare woning te bieden. In een kleinschalige, leefbare buurt met een mix van bewoners die naar elkaar omkijken. Samen sterk voor woongeluk!"

Saar Spanjaard | Directeur-bestuurder Cazas Wonen

Nú is het moment...

De woningnood in Nederland is hoog. Ook in onze regio zijn er veel woningzoekenden. Hun aantal stijgt sneller dan wij huizen kunnen bouwen. De wachttijd voor een betaalbare woning is in deze regio bijna 12 jaar! Achter deze cijfers schuilen persoonlijke verhalen. Denk aan al die jongeren, (her)starters, spoedzoekers en statushouders die nergens terechtkunnen. Hoogste tijd om dit aan te pakken. Samen kunnen we dat met Buurtklik: een nieuwe, tijdelijke woonvorm die meer biedt dan alleen een dak boven je hoofd. Laten we nu actie ondernemen tegen woningnood.



Een eigen plek was mijn redding

Jimmy: 'Ineens moest ik m'n huis uit, mijn wereld stortte in.'

Buurtklik is bestemd voor mensen die dringend woonruimte nodig hebben. Een eigen plek kan zelfs je redding zijn. Daar weet Jimmy (53) alles van. Hij had zijn leven op orde, maar kwam in de Ziektewet en kreeg schulden. Bovendien verbrak zijn vriendin hun relatie, opeens na 17 jaar. Jimmy had het al lastig en moest ook nog zijn huis uit.

Vanwege aanhoudende hartklachten werd Jimmy geopereerd. Zo kwam hij in de Ziektewet. Ondertussen liepen de schulden op. En toen kreeg hij ook nog eens de bons. Waar moest hij naartoe?

"Ik kon bij mijn neef terecht", vertelt Jimmy. "Maar na drie weken vertelde die dat hij een relatie begon met mijn ex. En weer een paar weken later vertelde hij doodleuk dat zij daar ook een tijdje kwam wonen. Ik stortte in."

Jimmy voelde zich bedrogen, vernederd en eenzaam. Hij kon nergens anders heen en kreeg ook mentale problemen. "Ik kon alleen maar huilen. Van de stress verzorgde ik me niet meer. Ik zag er niet uit en was 20 kilo afgevallen. Uiteindelijk vond ik hulp en kreeg

begeleiding. Toen kwam ik in aanmerking voor een gemengd wonen project van Cazas Wonen. Dat was mijn redding."

Ik heb een fijne klik met mijn buurtjes.

Eindelijk had Jimmy weer een eigen plek. En mensen om zich heen die naar hem omkijken. "Ik was bang en heel wantrouwend geworden. Langzaam zocht ik hier contact. En kijk waar ik nu sta. Ik heb hier een fijne klik met m'n buurtjes. Ik help ze graag met van alles. En zij helpen mij. Ik heb mijn werk terug, in een betere functie, heb geen schulden meer en voel me hier superfijn. Als ik hier niet terecht was gekomen, waren er zeker ongelukken gebeurd."

De woningmarkt staat onder druk

Iedereen heeft recht op een thuis. Dat vinden ook 437.000 woningzoekenden in Nederland, terwijl er maar 47.000 woningen beschikbaar zijn. Jaarlijks moeten er daarom 90.000 woningen bij komen. Dat lukt niet door de gestegen kosten en hogere rentes, maar ook door een tekort aan geschikte bouwlocaties, en de langdurige procedures. Buurtklik biedt hierin een oplossing. Met de kant-en-klare woningen kunnen we de woningnood snel verlichten.

Bron: volkshuisvestingnederland.nl, cijfers 2023





Wat is Buurtklik van Cazas Wonen?

Buurtklik is een nieuwe woonvorm waarmee we het tekort aan woningen in onze regio snel kunnen verlichten. Met mooie kant-en-klare woningen klikken we op tijdelijke locaties fijne leefbare buurten in elkaar. Waar gemotiveerde bewoners bewust oog hebben voor elkaar en hun buurt. Buurtklik is: woonruimte goed voor elkaar.

Verplaatsbaar
en snel



Kwalitatief, duurzaam
en betaalbaar



Samenwerken aan
leefbare buurten

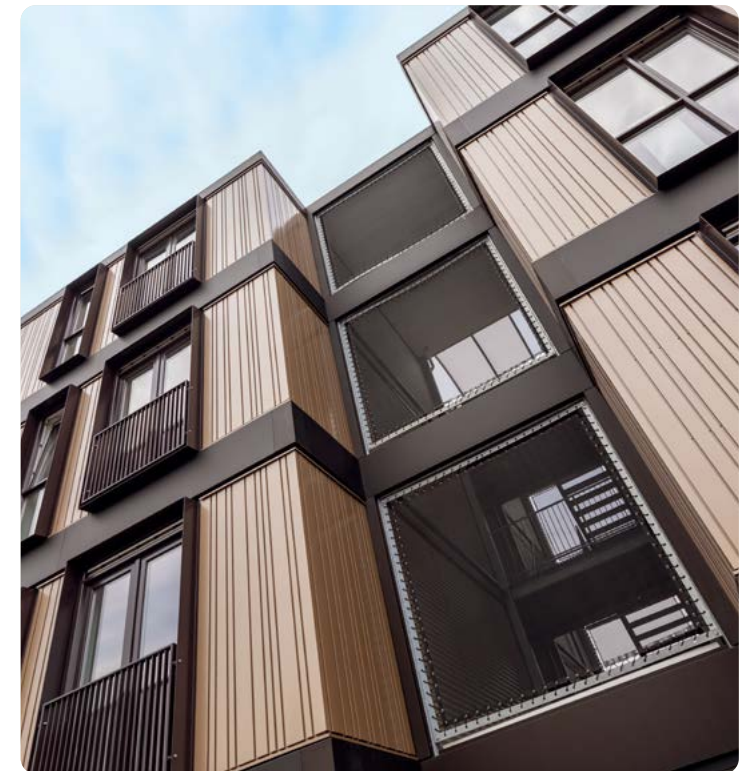
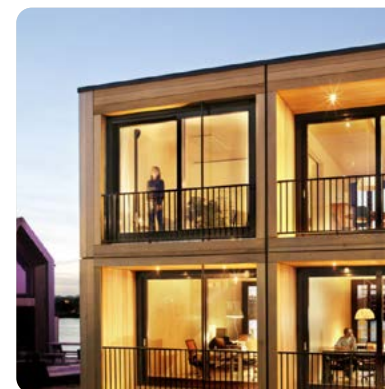
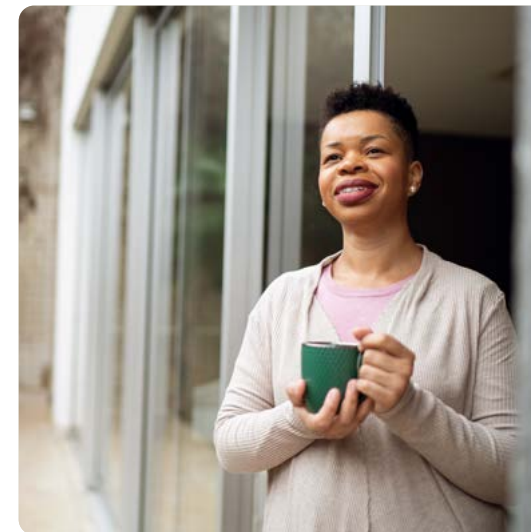
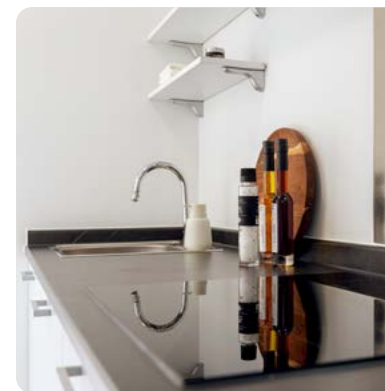
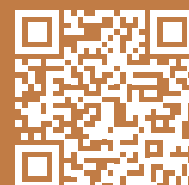


Buurtklik



‘Ik dacht dat gemengd
wonen ingewikkeld was,
maar het is juist
hartstikke leuk.’

Lees het volledige verhaal van Erik
op cazaswonen.nl/buurtklik



Verplaatsbaar en snel

De verplaatsbare woningen komen kant-en-klaar uit de fabriek. Daarmee realiseren we binnen een jaar een leefbare buurt. Op locaties die de gemeenten tijdelijk beschikbaar stellen. Vergeleken met traditionele bouw, die wel vier tot vijf jaar vraagt, is Buurtklik een snelle oplossing voor één- en tweepersoonshuishoudens die met spoed een betaalbare sociale huurwoning zoeken.

De woningen zijn duurzaam gebouwd en energiezuinig in het gebruik.



Kwalitatief, duurzaam en betaalbaar

Buurtklik-woningen zijn instapklaar. Net zo goed en mooi als een permanente nieuwbouwwoning. Zowel van binnen als van buiten straalt elke woning sfeer, warmte en kwaliteit uit. Natuurlijk zijn de woningen duurzaam gebouwd en duurzaam in het gebruik. Krijgt de locatie na 15 jaar een andere bestemming? Dan verplaatsen we de woningen naar een andere plek. De kant-en-klare bouwwijze maakt de woningen bovendien zeer betaalbaar.



- Reguliere gemotiveerde woningzoekenden.
- Bewoners die extra aandacht nodig hebben.



Samenwerken aan leefbare buurten

Buurtklik staat voor samen. In overleg met onze partners, bewoners en omwonenden realiseren we fijne buurten. Samen betekent ook dat Buurtklik-bewoners oog hebben voor elkaar. Bewoners zijn een mix van jongeren, ouderen, alleenstaanden, samenwonenden, met en zonder beperking, met en zonder zorgvraag. Mensen die bewust kiezen om met elkaar een buurt te vormen en naar elkaar om te kijken. Een combinatie van reguliere, gemotiveerde woningzoekenden en mensen die doorstromen naar zelfstandig wonen vanuit een woonvoorziening en statushouders. Gemengd wonen noemen we dat.

Woongeluk op je eigen plek

Buurtklik biedt je een fijne, duurzame woonruimte. Ideaal als je alleen of met z'n tweeën bent. Bijvoorbeeld een studio van 25 m² of 2-kamerappartement van 50 m², met moderne keuken, badkamer plus gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gezamenlijke tuin.



Tijd voor jezelf

Hoe fijn is het om na een drukke dag heerlijk tot jezelf te komen. Met een kop koffie of thee, lekker in je luie stoel. Muziekje erbij, met een goed boek, of de tv aan. Geniet van je eigen plek.



Buurtklik-woningen zijn instapklaar. En net zo goed en mooi als een permanente nieuwbouwwoning.



Zowel van binnen als van buiten straalt elke woning sfeer, warmte en kwaliteit uit.



Tijd voor anderen

Naast je eigen plek heb je bij Buurtklik alle ruimte om elkaar te ontmoeten. Letterlijk en figuurlijk. Bijvoorbeeld in de gemeenschappelijke woonkamer en de gezamenlijke tuin. Je maakt een praatje of doet een klusje voor je buur. Of je pakt die kop koffie samen. Als je wilt, kun je samen op pad of een gezamenlijke activiteit organiseren. En natuurlijk zijn ook de omwonenden welkom, bijvoorbeeld in de moestuin.





Mijn woongeluk is samen

Daisy: 'Ik koos bewust om te wonen met anderen om mij heen.'

Met Buurtklik kies je niet alleen voor jezelf, maar ook voor: samen. Je woont zelfstandig, maar hebt oog voor elkaar. Zeker voor medebewoners die af en toe wat meer aandacht nodig hebben. Daisy koos er bewust voor om te wonen in een gemengd wonen project van Cazas Wonen en vindt het geweldig.

"Ik ging drie maanden naar Portugal. Toen ik vertrok, voelde ik de liefde van de groep. En toen ik weer terugkwam, kreeg ik meteen een knuffel van de buurman. Ook de anderen hadden me gemist, merkte ik. En ik hen ook hoor", vertelt Daisy.

Zo kan de sfeer zijn bij Buurtklik. Een sfeer die Daisy bewust opzocht toen ze naar woonruimte uitkeek. "Ik vind het fijn om mensen om mij heen te hebben die er voor je zijn als je dat wilt. Omgekeerd vind ik het fijn om iets voor een ander te doen. En ook om af en toe samen wat te ondernemen. Zoals de gezamenlijke koffiemomenten in de gemeenschappelijke ruimte. Ook hebben we een paar keer per jaar groepsactiviteiten. Dan maken we bijvoorbeeld een boottocht of gaan we bowlen."

Naar elkaar omkijken

Het omkijken naar elkaar zit 'm bij Buurtklik vooral in kleine dingen. Even een praatje hier, een helpende hand daar. Dat is niet ingewikkeld. Een enkele keer vraagt het wat meer, omdat er bij Buurtklik ook mensen wonen die soms net wat extra aandacht nodig hebben.

Het omkijken naar elkaar zit 'm vooral in kleine dingen.

Maar Daisy is daar duidelijk over: "Iedereen kan het op een gegeven moment lastig krijgen. Pech discrimineert niet. En dan is het fijn als je er voor elkaar bent. Ook jongeren voor ouderen bijvoorbeeld. Deze opzet kan de oplossing zijn voor veel dingen."

Geen woongroep maar Buurtklik

Bij Buurtklik heb je op de eerste plaats je eigen, fijne woonplek. Bijvoorbeeld een gezellige, knusse eenpersoons studio of tweekamerwoning. Extra ruimte vind je in de gezamenlijke huiskamer met keuken en de tuin. Ideaal om elkaar te ontmoeten. Dat is samen wonen, zonder samenwonen. Geen commune of woongroep, maar Buurtklik.





Buurtklik is samen sterk voor woongeluk

Saar Spanjaard, directeur-bestuurder van Cazas Wonen, gelooft in Buurtklik. Het is een totaal nieuwe aanpak van het woningtekort, die meer biedt dan alleen een dak boven je hoofd.

“Er zijn grote groepen mensen die op korte termijn een woning nodig hebben. Denk aan al die afgestudeerden op zolderkamertjes bij hun ouders, gescheiden mensen, statushouders, doorstromers uit de zorg die nu nog op plekken wonen waar ze allang niet meer thuishoren. En zo ook nog eens zorgplekken bezet houden. Reguliere woningzoekers die snakken naar een eigen plek en bewust kiezen voor gemengd wonen.”

“Buurtklik is een prachtige manier om hun snel een kwalitatieve en betaalbare woning te bieden, waarmee ze hun woongeluk vinden. En wel in een kleinschalige, leefbare buurt met een mix van mensen die naar elkaar omkijken.”

Vooral de saamhorigheid is een meerwaarde volgens Spanjaard. “Die saamhorigheid faciliteren we volop. Daarmee geven we bewoners niet alleen een dak boven hun hoofd, maar dragen we ook op andere manieren blijvend bij aan hun woongeluk.

Buurtklik is een prachtige manier om snel en kwalitatief een betaalbare woning te bieden.

Met bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimten, een gezamenlijke tuin, maar ook ondersteuning bij hun eigen initiatieven. Met nadruk hun eigen initiatieven. We willen mensen niet tegen hun zin gelukkig maken met dingen die wij bedenken, maar juist de mogelijkheden scheppen voor wat zij zelf willen. En dat werkt uitstekend, is onze ervaring met eerdere gemengd wonen initiatieven.”



Samen is de sleutel tot Buurtklik

Buurtklik is een initiatief van Cazas Wonen, maar ook van veel anderen. Zo'n leefbare, fijne buurt realiseer je natuurlijk niet in je eentje. Cazas Wonen werkt nauw samen met de bewoners, de omwonenden en tal van instanties. Denk aan de gemeenten, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Voor alle betrokkenen draagt Buurtklik positief bij aan de uitdagingen waar zij voor staan. Samen maken we er een succes van.

Cazas Wonen is actief in de gemeenten Utrecht, IJsselstein, Woerden, De Ronde Venen en Montfoort. Wij zorgen hier voor aantrekkelijke, betaalbare en duurzame woningen in een plezierige woonomgeving. Dat doen we samen met onze bewoners én onze maatschappelijke partners. Dichtbij en betrokken ontwikkelen en beheren wij voor een groeiend aantal bewoners een thuis dat zoveel mogelijk aansluit bij hun wensen. Samen sterk voor woongeluk.

Meer informatie

Kijk voor het laatste Buurtklik nieuws op cazaswonen.nl/buurtklik of neem contact met ons op via buurtklik@cazaswonen.nl

Met dank aan bewoners Daisy, Erik en Jimmy voor het delen van hun ervaringen. En met dank aan Barli, De Meeuw, Finch Buildings, Gaphh Modular en Plegt-Vos voor het beschikbaar stellen van beeldmateriaal.

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

CAZAS
wonen

Stichting Cazas Wonen
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 2171
3440 DD WOERDEN

Behandeld door [REDACTED]
Doorkiesnummer
E-mail [REDACTED]@utrecht.nl
Bijlage(n)
Uw brief van 26 maart 2025

Datum 23 juni 2025
Ons kenmerk 30074824
Onderwerp Erkenning woongroep Buurtklik

Beste [REDACTED],

Op 27 mei jl. heeft u verzocht om woongemeenschap Buurtklik Wetering-Zuid, Middenwetering 11-1 t/m 11-65, 13-1 t/m 13-41 en 15-2 t/m 15-60, te Utrecht, te erkennen als woongroep. Hierdoor kan voor het tijdelijk complex met 162 flexwoningen, voor de duur van vijftien jaar, gebruik gemaakt worden van de woongroepregeling¹ voor de toewijzing van de sociale huurwoningen. Dit biedt grip op de huurderssamenstelling die passend is bij de doelstellingen van de woongroep.

Woonvereniging Buurtklik Wetering-Zuid wordt een mix van mensen die bewust kiezen om met elkaar een buurt te vormen en naar elkaar om te kijken. De woonvereniging bestaat voor 30% uit statushouders en uitstromers en voor 70% uit reguliere woningzoekenden. Het tijdelijke complex is ontworpen voor een gemeenschap waar verbinding en ontmoeting centraal staan, en waar een thuisbasis wordt gecreëerd voor de bewoners en de omgeving.

Wij ondersteunen dit initiatief. Over de overeenkomst zelf geven wij geen oordeel, wel stellen wij een aantal voorwaarden die in de overeenkomst geborgd moeten worden en waarbij de verantwoordelijkheid voor de naleving van deze voorwaarden bij u als woningcorporatie ligt. Deze voorwaarden gelden in ieder geval voor de woningen die onder de Huisvestingsverordening vallen. Indien u toe ziet op onderstaande voorwaarden erken ik hierbij Buurtklik Wetering Zuid - als woongroep en wordt deze opgenomen in de lijst van erkende woongroepen. Aan het akkoord voor erkenning van de woongroep worden de volgende voorwaarden verbonden:

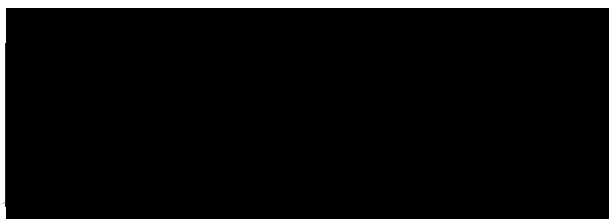
¹ Woongroepregeling conform artikel 18 van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2023 en artikel 3 van de Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht.

- De statuten en voorwaarden van de woonvereniging voldoet aan de vereisten uit de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht 2023 (art. 18), bijbehorende nadere regel (art. 3) en meest recente richtlijnen omtrent het Anders Toewijzen van sociale huurwoningen.
- De volgorde van de kandidaten komt voort uit WoningNet/DAK en wordt door de woongroep gerespecteerd. Dit houdt in dat de woongroep alleen kandidaten conform deze volgorde kan afwijzen indien niet voldaan wordt aan de doelstelling van de woongroep en dit onderbouwd kan worden.
- Dit vraagt om een transparant proces en duidelijke criteria waarop de selectie vanuit de Woongroep plaatsvindt waarbij ook de uitgangspunten uit de Wet goed verhuurderschap worden gerespecteerd.
- Voor de toewijzing van statushouders en kandidaten die uitstromen uit een instelling is het van belang dat ook zij zich committeren aan de doelstelling van de woongroep. De selectie commissie wordt betrokken bij toewijzing, maar heeft voor deze doelgroep geen doorslaggevende stem.
- In de statuten wordt opgenomen hoe kandidaten uit elke doelgroep worden geselecteerd en welke bijdrage aan de woongroep wordt verwacht.
- Het betreft een woongroep in een tijdelijk complex, de erkenning geldt voor deze locatie en voor de duur van de tijdelijkheid
- De woongroep kan geen aanspraak maken op voorrang voor vervangende woonruimte na afloop van de looptijd van het tijdelijke initiatief.
- De leden van de woongroep worden ruim op tijd geïnformeerd over de beëindiging van het huurcontract.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Jeroen Heuvelink
Afdelingshoofd Wonen



Keuze Cazas Wonen - Plan van Aanpak

Faseer werkzaamheden in ruimte en tijd:

- Werk alleen bij daglicht. Is dit niet altijd mogelijk gebruik dan armatuur waarbij het licht wordt gebundelt en op het werk wordt gericht. Voorkom lichtverstoring op de omgeving buiten het plangebied.
- Bij het inrijden van het werkterrein voor zonsopgang of voor het uitrijden van het werkterrein na zonondergang dient stapvoets te worden gereden, zodat haas tijdig kan vluchten.
- Laat vluchtroutes open naar veilige plekken: voorkom vluchten naar het water of naar de omliggende wegen, raster deze af.

Werken buiten kwetsbare periode van haas (januari-september)

- Nee? Als er geen rekening wordt gehouden met de kwetsbare periode van hazen en jonge hazen, zorg er dan voor dat het plangebied niet toegankelijk is voor hazen. Is dit niet haalbaar zorg dan dat er beschutting in de omgeving van het plangebied beschikbaar blijft in de vorm van takkenbossen, hagen/heggen of ruigtekruidenstroken.

Werkwijze en werkapparatuur aanpassen

- Stel een ecologisch werkprotocol op voor werkzaamheden binnen het plangebied en binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Stel van tevoren vast waar de bouwkeet komt te staan, waar bouwmaterialen worden geplaatst en laat deze locaties op voorhand onderzoeken en ongeschikt maken voor hazen.
- Werk binnen het bouwterrein zoveel als mogelijk met elektrische apparatuur om trillingen en overmatig geluid te voorkomen

Leefgebied ongeschikt maken (vergunningplicht)

- Het plangebied met looppaden en legers wordt afgerasterd en daarmee niet toegankelijk gemaakt voor hazen.
- Raster routes naar ongewenst gebied af, maar laat een looproute open die ander geschikt leefgebied verbindt. Zo kan de route Middenwetering, Krommewetering, Meijewetering en Marga Klompésingel leiden naar verschillende geschikte leefgebiedjes en natuurgebied buiten stedelijk gebied.
- Of het plangebied wordt deels afgerasterd maar wordt door middel van beheer kortgemaaid buiten de kwetsbare periode van hazen en jonge hazen. Of als dit niet mogelijk is wordt het terrein gemaaid na een ecologische controle (het zogenaamde 'voorlopen van het werk').
- Leg het beheer van het plangebied vast in een beheerplan tot aan de start van bouwen.
- Stel voor de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol op.

Compensatie

- Compensatie vindt plaats door het aanleggen van moestuinen die 7 jaar lang mogen worden gebruikt. Met deze moestuinen worden de voedselbronnen voor haas meer divers, zo redeneert men.
- Het aanleggen van hagen of ruigte randen helpt de jonge haas door koude en natte perioden heen.

*Resultaten verdiepend onderzoek
Haas*

Soestwetering, Utrecht

Kadastrale perceel gemeente Utrecht, CTR00 A 2666

Veldbiologische Werken

Ecologisch onderzoek en advies

vbw e 2025-157 r

Colofon

Opdrachtgever	Cazas Wonen Postbus 2171 3440 DD Woerden
Rapportage	[REDACTED]
Status rapportage	v0.0
Datum rapportage	29 juli 2025
Rapportnummer	VBW e 2025-157r
Aantal pagina's	13 (exclusief bijlagen)
Foto's/Afbeeldingen	[REDACTED]
2 ^{de} Lezing	[REDACTED]
Rapportage citeren	RESULTATENRAPPORT HAAS SOESTWETERING, UTRECHT RAPPORT VBW E 2025-157 R - VELDBIOLOGISCHE WERKEN, ROOSENDAAL

Administratieve bedrijfsinformatie

Veldbiologische Werken

Contactpersoon	[REDACTED]
Adres	Nieuwe Markt 65C, 4701 AD ROOSENDAAL
Mobiel:	[REDACTED]
Email:	info@veldbiologischewerken.eu
http:	www.veldbiologischewerken.eu
BTW-nummer:	NL863126182B01
KVK-nummer:	84188812

Veldbiologische Werken is een ecologisch onderzoeks- en adviesbureau dat werkt conform de werkwijzen welke voorgeschreven worden in Kennisdocumenten, Soortenprotocollen en onderzoeksrichtlijnen Netwerk Groene Bureaus. Veldbiologische Werken werkt objectief en consequent, is natuurlijk praktisch en pragmatisch met oog voor communicatie en educatie ten behoeve van bescherming, behoud, beheer en ontwikkeling van onze levende natuur.

Ondanks de zorgvuldigheid waarmee dit rapport is samengesteld, zijn Veldbiologische Werken V.O.F. en de auteurs niet aansprakelijk voor eventuele fouten of onvolkomenheden en eventueel daaruit voortvloeiende schade.

Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Beschrijving van het plangebied	6
2.	Bezoeken plangebied.....	8
3.	Onderzoek	9
4.	Resultaten.....	9
5.	Conclusie en advies	11



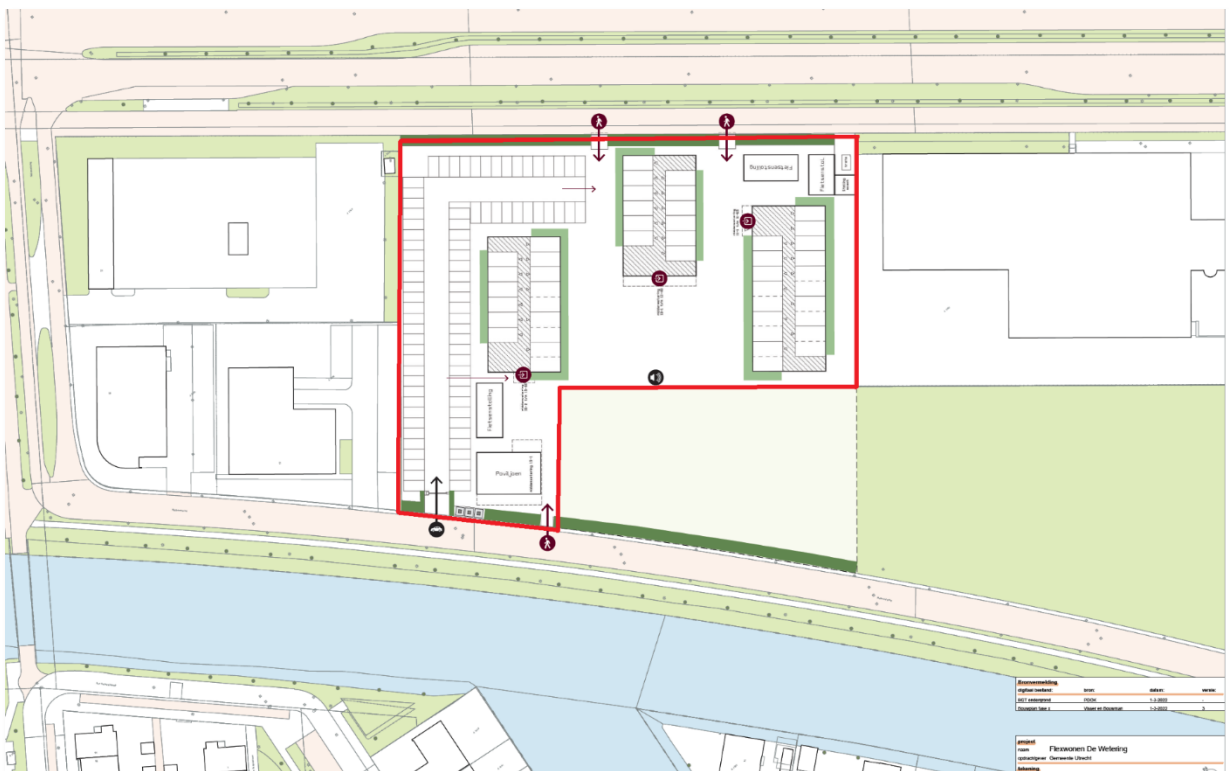
Kaart 1: Onderzocht terrein met daarin het plangebied.
[BRON: KADASTRALEKAART.COM]

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens een ruimtelijke ontwikkeling te realiseren binnen het plangebied Soestwetering, gelegen in de gemeente Utrecht. In het kader van deze ontwikkelingen zal het plangebied bouwrijp gemaakt moeten worden. De nieuwe situatie na uitvoering van de voorgenomen ingrepen is weergegeven op kaart 2.

Wegens de voorgenomen plannen heeft de initiatiefnemer door Veldbiologische Werken V.O.F. verdiepend onderzoek naar haas laten uitvoeren



Kaart 2: Nieuwe situatie plangebied Soestwetering, Utrecht.

1.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied aan Soestwetering ligt in de gemeente Utrecht. Het kadastrale perceel van het plangebied, namelijk CTR00 A 2666 ligt binnen de bebouwde kom van Utrecht.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door bedrijventerrein. Bomen zijn aangeplant langs wegen en straten. Ten noordoosten van het plangebied ligt de snelweg A2. Ten zuiden van het plangebied liggen woonwijken die zijn gescheiden door waterpartijen. Ten westen van het plangebied liggen ook woonwijken die zijn gescheiden door waterpartijen. Ten oosten van het plangebied ligt nog een grasveld en daarnaast ligt het St. Antonius ziekenhuis. Het plangebied is ten zuiden aan alle kanten omringd door water.

Op de volgende pagina's een impressie van het plangebied in de vorm van fotomateriaal.



Kaart 3: Het plangebied Soestwetering, Utrecht.



Foto 1 t/m 3: Plangebied Soestwetering in Utrecht



Foto 4 t/m 6: Sporen van Haas



Foto 7 t/m 9: Sporen van Haas



Foto 10 t/m 12: Warmtebeeldkijker

2. Bezoeken plangebied

Het onderzoek is uitgevoerd conform toetsing kader haas provincie Utrecht. Dit document geeft voor de haas een overzicht van vaak in aanmerking komende maatregelen die genomen kunnen worden als deze beschermde soort aanwezig is in of nabij een gebied waar de ruimtelijke activiteiten plaats gaan vinden. Dergelijke maatregelen voorkomen of verminderen negatieve effecten op de soort als gevolg van die voorgenomen activiteiten. Verder beschrijft het document de kenmerkende ecologische aspecten en de wijze waarop de aanwezigheid (of de afwezigheid) van de soort kan worden aangetoond.

Het Plangebied is 2 keer bezocht (Tabel 1) door een ecooloog van Veldbiologische Werken VOF. Bij de onderzoeken is het plangebied en de omgeving van het plangebied gecontroleerd op aanwezigheid van haas en telkens ook onderzocht op aanwezigheid van exemplaren (aantallen), sporen, leefgebied, activiteit en rust of verblijfplaatsen (hazenlegers).

Overzicht bezoekdata en uren Haas 2025
Plangebied Soestwetering te Utrecht

Datum	Zon op/onder	Tijd		Functionaliteit		Weer		
				Onderzoek aanwezigheid van exemplaren (aantallen), sporen, foerageergedrag, activiteit en/of rust en verblijfplaatsen in plangebied en omgeving plangebied		Wind	Neerslag	Temperatuur
16-7-2025	5.39/21.52	21.45-00.25				2	0	18
28-7-2025	5.56/21.35	21.35-23.10				2	0	17

 Exemplaren (aantallen), sporen, rust of verblijfplaatsen, foerageergedrag

Tabel 1: Bezoekmomenten aanvullend onderzoek Haas.

3. Onderzoek

Onderzoek is uitgevoerd aan de hand van toetsing kader haas provincie Utrecht. In het kader van ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van de haas binnen een plangebied in de gemeente Utrecht, zijn er twee nachtbezoeken uitgevoerd. Deze nachtbezoeken vonden plaats onder geschikte weersomstandigheden en bij een bodem temperatuur die niet hoger was dan 15 graden. Om zo de beste resultaten uit het onderzoek te halen.

Tijdens deze bezoeken is gebruikt gemaakt van een warmtebeeldkijker. Er is gebruik gemaakt van de warmtebeeldkijker Lynx Pro Le10S. Dit is een effectieve manier van onderzoek om dieren waar te nemen in het donker. Hazen zijn hiermee ook goed te onderscheiden van bijvoorbeeld konijnen, zelfs op een afstand van minimaal 300 meter. Hiermee wordt de nauwkeurigheid van de waarnemingen vergroot.

Tijdens de nachtbezoeken is gekozen voor strategische observatiepunten binnen en rondom het plangebied (zie kaart 4, geel). Deze punten hebben een goed overzicht over het plangebied met minimale visuele obstakels. Ieder punt is gedurende de avond meerdere keren bezocht. Per observatiepunt is telkens minimaal 10 minuten geobserveerd, waarbij gericht is gekeken naar de aanwezigheid van haas. Wij hebben niet alleen voor deze observatiepunten gekozen om een goed overzicht van het plangebied te krijgen, maar ook om te voorkomen dat hazen eventueel de weg op zouden kunnen rennen. Aan beide zijden van het plangebied bevinden zich namelijk wegen. Om verstoring te minimaliseren en de veiligheid te waarborgen, hebben wij er daarom voor gekozen om het gebied niet te doorkruisen, maar het onderzoek vanaf de observatiepunten uit te voeren.

Het hele onderzoeksgebied was niet langer dan 300 meter, waardoor het met de warmtebeeldkijker goed kon worden overzien. Dankzij deze aanpak is een betrouwbaar beeld verkregen van de mogelijke aanwezigheid van hazen binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt gefaseerd gemaaid. Hierdoor waren er nog enkele stroken met begroeiing aanwezig (zie kaart 4, rood). Daarnaast waren er twee lagere delen in het veld zichtbaar (zie kaart 4, blauw).



Kaart 4: Het plangebied met observatiepunten (geel) Soestwetering, Utrecht.

4. Resultaten

Tijdens de verdiepende nachtonderzoeken naar haas binnen het plangebied Soestwetering in Utrecht, zijn er verschillende waarnemingen gedaan van hazen. Tijdens beide onderzoeken op 16 juli 2025 en 28 juli 2025 zijn er meer dan 10 verschillende individuen van de haas binnen het plangebied aangetroffen. Er zijn volwassen en jonge individuen aangetroffen. Daarnaast zijn er ook rust- en verblijfplaatsen (hazenlegers), graafsporen en uitwerpselen van de haas waargenomen binnen het plangebied. Ook zijn er enkele hazen waargenomen op het stuk grasveld aangrenzend aan het plangebied.

Volwassen hazen maken het hele jaar door gebruik van hun leefgebied, waardoor voor deze dieren geen specifieke kwetsbare of minder kwetsbare periode voor werkzaamheden is aan te wijzen.

Jonge hazen zijn daarentegen wel extra kwetsbaar in de periode vanaf hun geboorte tot een leeftijd van ongeveer vier weken. Gedurende deze tijd zijn ze nog nauwelijks mobiel en sterk afhankelijk van hun schuilplek, waardoor ze bijzonder gevoelig zijn voor verstoring en vernietiging van hun leefomgeving.

De aanwezigheid van net geboren jonge hazen is mogelijk van januari tot en met september, waarbij hazen meerdere keren per jaar jongen kunnen werpen.

Deze voortplantingsperiode kan afhankelijk van de weersomstandigheden eerder of later beginnen of eindigen.

5. Conclusie en advies

Om de voorgenomen ingrepen mogelijk te maken binnen het plangebied waaronder ook de aanleg van parkeervakken zal het projectgebied bouwrijp moeten worden gemaakt.

In het kader van deze werkzaamheden is verdiepend ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de haas (*Lepus europaeus*). Het onderzoek is uitgevoerd conform toetsing kader haas provincie Utrecht.

Met het verdiepende onderzoek naar haas is aangetoond dat het plangebied jaarrond wordt gebruikt als leefgebied, foerageergebied en voortplantingsgebied door de haas. Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied en aangrenzend stuk grasveld aan de Soestwetering in Utrecht, een (levensvatbare) populatie van haas aanwezig is. Hiermee zijn de werkzaamheden binnen het plangebied vergunningplichtig voor de omgevingswet, activiteit flora en fauna.

Advies haas

Kortom haas maakt gebruik van het plangebied. Schade aan leefgebied is door de uitvoering van plannen mogelijk, ook schade aan haas is mogelijk. Wordt het Besluit activiteiten leefomgeving artikel 11.54 overtreden, dan dient een vergunning te worden aangevraagd.

Door middel van toepassen van maatregelen wordt schade aan haas voorkomen. De volgende maatregelen worden voorgesteld:

1. Faseer werkzaamheden in ruimte en tijd

Voer werkzaamheden zodanig uit dat leefgebied voor haas zo min mogelijk onder druk komt te staan, in het toetsingskader is sprake van minimaal 50% van het leefgebied blijft functioneel tijdens de werkzaamheden.

2. Werken buiten kwetsbareperiode van haas (januari-september)

Omdat jonge hazen in de voortplantingsperiode extra kwetsbaar zijn, is het van belang dat werkzaamheden buiten deze periode plaatsvinden (januari-september). Als dat niet mogelijk is, moet het projectgebied ruim vóór aanvang van de voortplantingsperiode zodanig worden aangepast dat het niet langer geschikt is als leefgebied voor hazen. Zo kan aantasting van het voortplantingssucces en directe sterfte onder jonge dieren worden voorkomen.

3. Werkwijze en werkapparatuur aanpassen

Tijdens de werkzaamheden kan worden gekozen om alleen overdag te werken en voor 19.00 uur te stoppen. Er kan worden gelet op loopsporen van hazen om die elke dag na het werk weer vrij te maken. Vegetatiestructuur en bodemstructuur ontzien. Houdt rekening met de verstoringafstand en werk zo min mogelijk met trillingen, licht en geluid of laat deze zo kort mogelijk duren.

4. Leefgebied ongeschikt maken (vergunningplicht)

Om negatieve effecten op hazen te voorkomen, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een deel van het leefgebied tijdig ongeschikt te maken. Nieuw leefgebied met foerageermogelijkheden moet worden geboden. Dit leidt tot passieve verplaatsing: hazen verlaten het gebied op eigen kracht. Door deze maatregel toe te passen, wordt voorkomen dat hazen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden worden gedood of verwond.

Compensatie

Voordat hazen kunnen worden afgesloten van het plangebied dient er gezorgd te worden dat er ergens anders leefgebied gecompenseerd wordt. Een vervangend leefgebied moet functioneel zijn en het liefst kwalitatief gelijkwaardig, voordat het huidige leefgebied aangetast wordt.

Gedacht kan worden aan ruigtekruidenstroken, weilanden, aanplanten van houtwallen of

misschien een nieuwe verbinding creëren met nieuw leefgebied door een bruggetje over een watering te leggen en nieuw leefgebied te ontsluiten. Maar ook kan nieuw leefgebied worden gevonden door bijvoorbeeld onder de weg door een tunnelbuis te leggen, daarmee wordt een barriere opgeheven naar nieuw leefgebied.

Geraadpleegde literatuur (selectie)



Zoogdiervereniging – Haas

Toetsingskader Bescherming van de haas bij flora- en fauna activiteiten in de provincie Utrecht, 10 juni 2024