

## Ruimtelijke afweging t.b.v. bindend advies

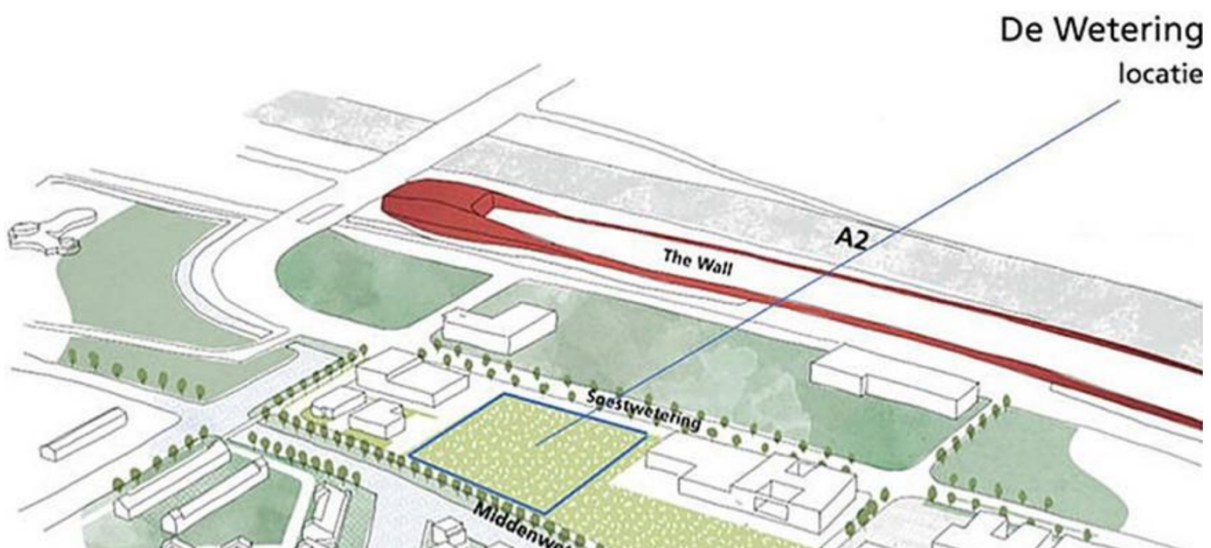
|           |                                                                                            |                |                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| Aan       | Griffie                                                                                    | Datum          | 25 februari 2026       |
|           |                                                                                            | Van            | Jennemieke Kleijwegt   |
| Onderwerp | Ruimtelijke afweging aanvraag om omgevingsvergunning 162 tijdelijke woningen Wetering Zuid | Doorkiesnummer |                        |
| Kopie     | Wethouder Schilderman                                                                      | E-mail         | j.kleijwegt@utrecht.nl |
|           |                                                                                            | Bijlagen       | geen                   |

Geachte heer, mevrouw,

### Aanleiding

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

In dit kader heeft de gemeente op 27 november 2025 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van 162 tijdelijke woningen op het bedrijventerrein Wetering Zuid, tussen de Soestwetering en de Middenwetering, in Utrecht ontvangen. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt winkelcentrum "The Wall", met daarachter de rijksweg A2. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het St. Antonius Ziekenhuis. Daarnaast is er aan de overzijde van het water woningbouw aanwezig. Het gaat om een onbebouwd perceel waar een reservering op is voor toekomstige uitbreiding van het St. Antonius Ziekenhuis.



*Impressie plangebied (bron: Gemeente Utrecht)*

De aanvraag heeft betrekking op meer dan 100 woningen en valt daarom in een categorie die in aanmerking komt voor bindend advies. Op grond van de voorlopige werkafspraken rondom bindend advies zijn de bij deze aanvraag behorende stukken conform de eerder verstuurde raadsmemo aan

uw 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 (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.

## **Inleiding**

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 van tevoren 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 beleid. Daarnaast heeft het college in dit geval op 23 januari 2024 de "[Bouwenvelop Tijdelijke Woningen Wetering Zuid, Haalbaarheidsonderzoek & ruimtelijke en functionele uitgangspunten](#)" vastgesteld, waarin de ruimtelijke en functionele kaders voor het bouwen van de woningen worden beschreven.

### *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 de gevraagde omgevingsvergunning moet verlenen. Het college kan dan niet, los van het bindend advies, zelfstandig beoordelen dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit toch niet verleend kan worden. Als in een later stadium, op grond van bijvoorbeeld nieuwe adviezen of inzichten, blijkt dat de aanvraag toch niet voldoet aan de wettelijke vereisten, moet opnieuw bindend advies over de aanvraag worden gevraagd aan de raad.

### *Algemene verklaring van geen bedenkingen (oud recht)*

Daarnaast heeft uw raad op 1 december 2022 al een [algemene verklaring van geen bedenkingen afgegeven](#) voor de oprichting van tijdelijke woningen voor de maximale duur van 15 jaar in onder andere de Wetering-Zuid. Het project blijft binnen de kaders van de verruiming van deze algemene verklaring van geen bedenkingen van de raad. Doordat op de aanvraag om omgevingsvergunning de Omgevingswet van toepassing is, kan het college echter geen gebruik maken van deze algemene verklaring van geen bedenkingen.

## **Toetsing**

### **Aanvraag**

De gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) heeft als doel voor een periode van 15 jaar 162 flexwoningen planologisch mogelijk te maken op bedrijventerrein De Wetering Zuid, tussen de Soestwetering en de Middenwetering in de wijk Leidsche Rijn van de gemeente Utrecht.

Er komt een mix van doelgroepen, maar voornamelijk jongeren en starters. Er komen 162 sociale huurwoningen, waarvan 142 voor eenpersoonshuishoudens (studio's) en 20 voor tweepersoonshuishoudens (appartementen). De beoogde woningen worden verdeeld in drie blokken. De bebouwingshoogte zal variëren tussen 3 en 4 lagen.

In de zuidwesthoek van het plangebied is een gemeenschappelijk paviljoen ten behoeve van de woningen voorzien. Hier kunnen sociale functies als een huiskamer/ontmoetingsruimte, koffiebar, fietsreparatie/repair café/werkplaats en wasruimte een plek krijgen.

Het parkeren wordt aan de westzijde van het plangebied gerealiseerd in de vorm van parkeercoffers. De ruimte tussen de woonblokken in zal een groene invulling krijgen.

### **Locatie**

In 2022 is de locatie de Wetering Zuid toegevoegd aan de lijst van mogelijke locaties die geschikt lijken voor tijdelijk wonen. De locatie betrof toen drie aaneengesloten kavels op bedrijventerrein de Wetering Zuid (18a t/m 18c) die zijn bedoeld voor de uitbreiding van het St. Antonius Ziekenhuis. De uitbreidingsplannen van het ziekenhuis waren in 2022 nog niet uitgekristalliseerd. De locatie leek geschikt voor de realisatie van ruim 400 tijdelijke woningen.

Eind 2022 / begin 2023 zijn de uitbreidingsplannen van het St. Antonius Ziekenhuis concreet geworden. Er bleek toen dat er slecht twee aaneengesloten kavels (18a en 18b) kansrijk waren voor de realisatie van 120 à 200 tijdelijke woningen en niet voor ruim 400. In samenwerking met Cazas Wonen is daarom een nieuwe visie/planopzet opgesteld voor het ontwikkelen van 162 tijdelijke woningen aan de Wetering Zuid.

### **Bouwenvelop**

Het project blijft binnen de kaders van de vastgestelde op 23 januari 2024 door het college vastgestelde "[Bouwenvelop Tijdelijke Woningen Wetering Zuid, Haalbaarheidsonderzoek & ruimtelijke en functionele uitgangspunten](#)".

### **Omgevingsplan**

De aanvraag past niet binnen de beoordelingsregels in artikel 16 van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (bestemmingsplan De Wetering, vastgesteld op 4 februari 2016). Meer concreet laat de huidige bestemming 'Gemend – Uit te werken' het gebruik (wonen) niet toe en geldt er een geheel bouwverbod binnen de bestemming, omdat de bestemming nog niet nader is uitgewerkt.

### **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 een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de aanleg van meer dan 100 woningen.

### **Beoordeling**

De aanvraag is voorgelegd aan diverse adviseurs. Bij de uitvraag van de adviezen is verzocht aan te geven of de aanvraag vaktechnisch akkoord is. Onderstaande beoordeling is aangevuld met de adviezen die tussen 9 en 25 februari nog ontvangen zijn.

Hieronder vindt u een weergave van de adviezen waarvoor een inhoudelijke onderbouwing vereist is en die positief zijn beoordeeld:

#### Externe Veiligheid

Akkoord onder voorwaarden. De locatie bevindt zich niet binnen een brand- of explosieaandachtsgebied. Mocht zich een incident met schadelijke of giftige gassen voordoen in de omgeving kunnen deze gassen het gebouw binnentreden. Het is daarom belangrijk dat mechanische ventilatie kan worden gesloten. Dit is een standaardmaatregel conform het Besluit bouwwerken leefomgeving. Aanvullend hierop is afgestemd dat de ventilatie per woning afsluitbaar dient te worden uitgevoerd en dat dient te worden gecommuniceerd over wat te doen in geval van een ramp. Aan deze twee punten dient invulling te worden gegeven.

#### Wonen

Akkoord. Wonen is inhoudelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van dit project en de gemaakte afspraken over het woonprogramma.

#### Geluid – Verkeer

Akkoord. De aanvraag c.q. het plan voldoet aan de gestelde eisen vanuit het Bkl en het gemeentelijk geluidsbeleid. Het geluid is aanvaardbaar, het plan is voorzien van een niet geluidgevoelige gevel en de indeling is overeenkomstig de eisen vanuit het geluidsbeleid. Uitwerking is ook conform de ruimtelijke onderbouwing.

#### Ondergrond

Akkoord. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik.

#### Ecologie/Groen/Bomen

Akkoord.

Aandachtspunt: de vergunning van de provincie m.b.t. de haas moet verleend zijn en de daaruit volgende maatregelen geborgd, voordat tot uitvoering kan worden overgegaan.

#### Gezondheid

Akkoord. Er is echter wel een aantal aandachtspunten en adviezen die het plan vanuit gezondheid zou verbeteren.

- Allereerst, de ontmoetingsruimtes in blok West en Oost zijn nu ook te gebruiken als kantoorruimte, omdat ze te klein zouden zijn voor ontmoetingsruimtes. Dat valt wel mee toch? Ons advies is om deze ruimtes wel in te richten als ontmoetingsruimtes voor de bewoners van elk blok. Dit is laagdrempeliger dan naar het paviljoen gaan. Het is belangrijk om ook laagdrempelige vormen van contact en ontmoeten mogelijk te maken. Daar lenen deze ruimtes binnen een woonblok zich juist voor.
- Er staan nu fietsenrekken ingetekend aan de achterzijde van blok midden, dus grenzend aan het gezamenlijke groen. Dit is zonde van de ruimte op deze gezamenlijke plek. Graag verplaatsen, bij voorkeur naar de andere zijde van het plot bij de weg.
- Verder het advies om bij de plaatsing van bewoners rekening te houden met bewoners die gevoelig zijn voor geluid door hen niet aan de zijde van Warmtebouw te huisvesten.

Tot slot staat in de BOPA nog het oude gezondheidsbeleid genoemd. Deze aanpassen naar de nieuwe nota: samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027. In de onderbouwing in 7.3 dient de nota, onderdeel gezonde leefomgeving, getoetst te worden, los van het onderwerp duurzaamheid.

#### Commissie Omgevingskwaliteit

De ontwerper heeft het plan aangevuld, naar aanleiding van de gestelde voorwaarden van de supervisor. De supervisor geeft aan dat de voorwaarden goed zijn verwerkt en dat het plan nu voor

wat de supervisor betreft akkoord is. De commissie volgt dit en geeft in lijn met het advies van de supervisor een positief advies op het plan.

#### Riolering

Akkoord.

#### Trillingen

Akkoord. Conform de Beleidsnota Geluid en Trillingen wordt in Utrecht trillingsonderzoek geëist bij bouwplannen binnen een relevante zone. De relevante zone voor hoofdspoorwegen is 100 meter. Voor lokale spoorwegen (trams) wordt bij het toelaten van nieuwe trillingsgevoelige functies uitgegaan van de [Omgevingsverordening provincie Utrecht](#). In deze verordening wordt in artikel 4.46 een beperkingengebieden aangeduid waarbinnen aandacht moet zijn voor trillingen van de tram.

De trillingsgevoelige functies liggen niet binnen de relevante zone voor trillingen. Daarnaast zijn er geen trillingsveroorzakende bronnen in de omgeving bekend en worden er geen trillingsveroorzakende bronnen voorzien in het plan. Trillingsonderzoek is niet nodig, daarom akkoord.

#### Opgave Leidsche Rijn

Akkoord.

#### Mobiliteit

Akkoord.

#### Economie

Akkoord onder voorwaarden. Onder voorwaarde dat de woningen na 15 jaar op deze locatie verwijderd worden en het kavel weer beschikbaar voor het ziekenhuis of andere bedrijven komt.

#### Duurzaamheid

Akkoord.

#### Stikstof

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.

#### Geur

Akkoord onder voorwaarden. Dat het plangebied buiten de toetspunten vallen is natuurlijk positief. Wat nog in de ruimtelijke onderbouwing moet worden toegevoegd is het feit dat daarmee blijkt dat de geurconcentratie lager is dan 1,0 Ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> en dat daarmee dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Luchtkwaliteit

Akkoord onder voorwaarden. Uit de berekeningen blijkt dat men wel gaat voldoen aan de huidige en nieuwe grenswaarden per 2030. Maar in de ruimtelijke onderbouwing moet de onderbouwing voor het voldoen aan de grenswaarden per 2030 nog toegevoegd worden.

#### Conclusie

Nog niet alle adviseurs hebben positief kunnen adviseren. Dit komt omdat er nog meer informatie van de aanvrager nodig is en/of de beoordeling nog wordt getoetst aan de planologische toetsingskaders. Hiervoor is meer tijd nodig. Het gaat dan om ~~de het aspecten Mobiliteit, Economie, Duurzaamheid,~~ Geluid (Activiteiten/Bedrijven), ~~Luchtkwaliteit, Geur en Stikstof~~. Voordat de vergunning kan worden verleend, moeten ook deze aspecten positief worden beoordeeld door onze adviseurs. Op dit moment

kan daarom nog niet worden vastgesteld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Participatie**

Er zijn drie informatiebijeenkomsten georganiseerd om de bewoners van de twee (woon)buurten aan de overzijde van de Liesveldsewetering. Ook zijn meerdere individuele gesprekken gevoerd met de directies van de bedrijven op de aangrenzende kavels te betrekken bij de planvorming.

De bewoners hebben kunnen meedenken over de planopzet (positie gebouwen), de afwerking/uitstraling van de woningen en geluidmaatregelen die kunnen worden getroffen. Ten behoeve van het ontwerp van de openbare ruimte rond de woningen zal, als daar behoefte aan is, een klankbordgroep worden ingericht met vertegenwoordigers vanuit de bedrijven, de vereniging parkmanagement en de (woon)buurten tegenover het plangebied en mensen uit de doelgroep voor deze tijdelijke woningen. Er zal een beheergroep worden opgericht. Ook omwonenden kunnen hier zitting in nemen.

Met dit participatieproces geeft de initiatiefnemer invulling aan het verzoek van de raad om de bewoners en andere belanghebbenden te betrekken bij de planuitwerking van een Tijdelijk Wonen project. Gegeven de door gemeenteraad gevraagde snelheid om tot realisatie te komen is echter niet op alle onderdelen van de planuitwerking participatie mogelijk.

### *Schriftelijke reacties*

Daarnaast is het mogelijk om tijdens de behandeling van de aanvraag schriftelijke reacties in te dienen (dit 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 (6 februari 2026) zijn er geen reacties ingekomen. Mochten er reacties worden ingediend, dan worden die meegewogen bij de beslissing op de aanvraag en beantwoord door het college.

### **Conclusie**

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 de raad in positie gebracht om bindend advies uit te brengen over deze aanvraag.

Als u een positief advies uitbrengt, kan het college – nadat de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag is afgerond – de omgevingsvergunning verlenen, mits uit de beoordeling volgt dat de gevraagde vergunning voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met vriendelijke groet,

Jennemieke Kleijwegt  
Directeur Vergunningen, Toezicht en Handhaving