



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

|           |                                                                                                                              |          |                        |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|
| Aan       | Griffie                                                                                                                      | Datum    | 6 maart 2025           |
|           |                                                                                                                              | Van      | Jennemieke Kleijwegt   |
| Onderwerp | Ruimtelijke afweging aanvraag om<br>omgevingsvergunning verlenging<br>instandhoudingstermijn plan Place2BU<br>en Skaeve huse |          | Doorkiesnummer         |
| Kopie     | Wethouder Eerenberg                                                                                                          | E-mail   | j.kleijwegt@utrecht.nl |
|           |                                                                                                                              | Bijlagen | geen                   |

Geachte heer, mevrouw,

### Aanleiding

Op 2 november 2023 heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen wanneer zij een aanvraag om omgevingsvergunning willen voorzien van bindend advies. In dat kader heeft de gemeente op 3 februari 2025 een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor meer dan 100 woningen. Deze aanvraag komt 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 er 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.

### Inleiding

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

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 de raad vastgestelde) Omgevingsplan. Het college moet in zo'n geval beoordelen of het toch wenselijk is om toch medewerking te verlenen aan een aanvraag. De 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 meerdere 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. 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.

## Toetsing

De ingekomen aanvraag ziet toe op het verlengen van de eerder verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor 510 woonstudio's en 8 "skaeve huse" op Kanaalzichthof 1, 3541EW Utrecht. Wens is om de termijn van de vergunning op 29 juni 2029 af te laten lopen. De huidige vergunning heeft een instandhoudingstermijn tot 4 augustus 2026.

Er is een omgevingsvergunning nodig omdat de aanvraag niet past binnen de regels van het omgevingsplan. Zo heeft een deel van het perceel de functie 'Groen'. Wonen past niet binnen deze functie, ook passen de gebouwen niet binnen de beoordelingsregels.

Ook geldt voor een deel van het perceel de dubbelfunctie "waterstaat-Waterkering. Het bouwen van woningen op dit stuk van het perceel is toegestaan mits de beheerder toestemming heeft gegeven. Deze toestemming is reeds aangevraagd bij Rijkswaterstaat, maar is niet vereist als voorwaarde voor het verlenen van de betreffende omgevingsvergunning. Tenslotte geldt de dubbelfunctie "Archeologie". Omdat er geen nieuwe bodemingreep wordt verricht, is hiervoor geen vergunning nodig.

Ten tijde van de eerdere aanvraag voor Place2BU in 2016 was deze strijdigheid ook aanwezig. Daarom is toentertijd ook een vergunning aangevraagd en verleend om af te wijken van het bestemmingsplan en daarmee ook bouwen op de functie 'Groen' tijdelijk toe te staan. De feitelijke situatie waar een vergunning voor nodig is, is dus ongewijzigd.

## Procedure

Wanneer een plan niet past binnen de regels van het Omgevingsplan, is een omgevingsvergunning vereist. Dit is een veel voorkomende manier om medewerking te kunnen verlenen aan ruimtelijke initiatieven die niet voldoen aan de beoordelingsregels in het omgevingsplan. Op deze manier kan het gebruik en het bouwen worden toegestaan.

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).

## Participatie

Initiatiefnemers hebben op 11 december 2024 een bijeenkomst georganiseerd voor direct omwonenden. Daarnaast is de klankbordgroep (met omwonenden) geactiveerd. Onderwerpen die tijdens de bijeenkomst besproken zijn waren: toekomst place2BU, veiligheid en de verkeerssituatie, afvalproblematiek, gedragsproblematiek en overlast, groenonderhoud en communicatie en beheer. Op de bijeenkomst van 11 december is tevens afgesproken om bij de volgende omwonendenbijeenkomst van het nieuwe jaar een bredere groep omwonenden uit te nodigen.

## 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 (5 februari) en op het moment van schrijven (28 februari) zijn er 7 reacties ingekomen. Hieronder een globale weergave van de punten die tot nu toe ingebracht zijn:

- *verlenging van Place2BU betekent uitstel van oplevering van het park. De bewoners willen dat dit deel van de buurt wordt afgerond en het 1 geheel wordt zoals beloofd bij de aankoop van de woning;*
- *problemen veroorzaakt door bewoners leiden tot overlast voor omliggende bewoners en veroorzaken een onveilig gevoel in de buurt;*
- *het project biedt niet langer een duurzame woonoplossing voor hun eigen bewoners;*
- *De huisvesting omvat kwetsbare en forensische doelgroepen (GZ gerelateerd), met name die van Skaeve Huse. Deze doelgroep vereist een prikkelarme en niet-stedelijke omgeving, terwijl Leidsche Rijn zich heeft ontwikkeld tot een prikkelrijke stedelijke stadswijk*

- *De woningen zijn van zo'n slechte kwaliteit dat bewoners met ramen open leven wat weer voor meer geluidsoverlast zorgt dan de andere woningen in deze buurt;*
- *Omwonenden ervaren al geruime tijd aanzienlijke overlast als gevolg van deze bewoners, waaronder de aanwezigheid van onpure types, onveilige situaties en criminele activiteiten. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid van de wijk;*
- *De intensiteit en de daarmee gemoeide overlast aan afval, auto's, harde muziek, wildgroei aan fietsen, invallen van de politie, onveilige situaties zijn een dagelijkse doorn in het oog van de buurt. Schreeuwende en ruziënde mensen lopen met regelmaat bij de ingangen van de panden. De vuilcontainers zijn regelmatig vol, maar ook zonder volle containers ligt er vaak huisafval, grof afval en etensresten rondom de woonpanden. Dit trekt veel ongedierte aan en geeft een zeer onwenselijk beeld. Letterlijke verpaupering van een mooie nieuwe stadswijk. De fietsenrekken in de parkeerzone zijn overvol, en onder aan de noodtrappenhuizen is een collectieve verzameling van fietsen en scooters, wat tevens een zeer slordig beeld geeft en de doorgang van het voetpad regelmatig blokkeert. Daarnaast wordt er in de openbare ruimte, rondom het woonproject, dagelijks drugs geconsumeerd en verhandeld alsof het normaal is;*
- *de gemeente heeft niet voldaan aan de inspanningsverplichting om op zoek te gaan naar een andere locatie voor het aflopen van de vergunning, althans zonder resultaat;*

Bovenstaande punten zullen worden meegewogen door het college bij de besluitvorming, en worden voorzien van een gemeentelijke beantwoording

Nu een groot deel van de reacties over door de buurt ervaren overlast door het complex gaat, is hiervoor bijzondere aandacht geweest. Bij het omgevingsoverleg dat eerder heeft plaatsgevonden is de voorwaarde gesteld dat een beheerplan zou worden ingediend. In het beheerplan staat aangegeven wat wordt gedaan om overlast en incidenten te voorkomen. Als een omgevingsvergunning wordt verleend, dan zal het naleven van het beheerplan ook als voorschrift aan de vergunning worden verbonden. Ook zal bij de gemeentelijke beantwoording van de reacties worden ingegaan op dit beheerplan. Ook kan worden aangegeven dat hierdoor wordt voldaan aan een behoefte vanuit de buurt, en dat onder de voorwaarde van naleving van het beheerplan medewerking kan worden verleend aan het plan.

### **Politiek-bestuurlijke context**

De verlenging past bij de intentie van M381, Altijd plek voor Place2BU, aangenomen op 14 november 2019. Deze motie ging reeds uit van een instandhoudingstermijn tot 2029. Daarbij sluit het initiatief aan bij de ambitie uit het coalitieakkoord om woon-zorgvormen waar verschillende doelgroepen samen wonen te stimuleren.

### **Beoordeling**

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag heeft er een omgevingsoverleg plaatsgevonden. Het omgevingsoverleg is afgerond met een brief door hoofd Vergunningen (deze brief is bijgevoegd bij de stukken). Naast initiatiefnemers (Woonin en Portaal) hebben diverse gemeentelijke organisatieonderdelen (o.a. Ruimte (Stedenbouw/Wonen/gebiedsontwikkeling), Maatschappelijke Ontwikkeling, OOV, Volksgezondheid en het wijkbureau) actief bijgedragen aan het omgevingsoverleg. Los van de afrondingsbrief heeft het omgevingsoverleg een door de aanvrager ondertekend beheerplan opgeleverd (deze is bijgevoegd bij de stukken).

De aanvraag is voorgelegd aan het toetsteam (met daarin vertegenwoordigd een stedenbouwkundige, een economisch adviseur, een adviseur voor mobiliteit en een adviseur voor volksgezondheid). Het toetsteam adviseert positief mits het beheerplan direct in werking treedt. Daarnaast hebben de adviseurs die betrokken zijn geweest bij het omgevingsoverleg ook geadviseerd (zij gaven aan dat de aanvraag overeenkomt met hetgeen besproken is tijdens het omgevingsoverleg).

### *Overwegingen*

- De bebouwing staat in een woongebied. Bij de vorige vergunningverlening was er nog geen direct naastgelegen bebouwing aanwezig. Sinds de vergunningverlening zijn verschillende woningbouwontwikkelingen gerealiseerd en is de omgeving van het bouwplan aanzienlijk veranderd.
- Het is stedenbouwkundig gezien niet onwenselijk om de vergunning voor de tijdelijke woonfunctie in dit gebied toe te staan; de aanvraag voorziet in een maatschappelijke behoefte.
- De verlenging staat geen toekomstige ontwikkelingen in de weg. Dit is afgestemd met de projectmanager en gebiedsontwikkeling.
- Privaatrechtelijk is de grond reeds verhuurd aan initiatiefnemers tot medio 2029, dit staat echter los van de ruimtelijke afweging van deze verlenging (lees: het gebruik van de gronden is eveneens afhankelijk van publiekrechtelijke toestemming).
- Daarnaast voldoet het initiatief aan het parkeerbeleid: er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.
- Wel dient er aandacht te worden besteed aan het beheer van de woongebouwen om overlast naar omwonenden zoveel mogelijk te beperken. Meegegeven wordt dat de beheervraag nu al aan de orde is, vóór het moment dat de termijn van de huidige tijdelijke vergunning afloopt. Het advies is om het beheerplan nu al in werking te stellen. In dit beheerplan is aangegeven wat er wordt gedaan om de sociale cohesie te verbeteren, de leefbaarheid op peil te houden en hoe om te gaan met en te communiceren over incidenten. De beheersmaatregelen die getroffen worden komen tegemoet aan de leefbaarheid van de omgeving.

Op basis van voorgaande overwegingen -in combinatie met het feit dat het beheerplan direct in werking kan treden- wordt ambtelijk geconcludeerd dat de gevraagde verlenging tot 30 juni 2029 in beginsel voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgebrachte ambtelijke adviezen, hetgeen besproken is tijdens het omgevingsoverleg en het aangeleverde beheerplan dat direct in werking treedt heb ik een positieve grondhouding ten opzichte van de gevraagde verlenging van de instandhoudingstermijn 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.

Met vriendelijke groet,

Jennemieke Kleijwegt

Directeur Vergunningen, Toezicht en Handhaving