Positief bindend advies aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen, het bouwrijp maken van het perceel bij Tussen de Rails te Utrecht en het gebruiken van de van het perceel UTT00-O-1483 voor groen en natuur

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders om bindend te adviseren over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, te weten een omgevingsvergunning voor het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen, het bouwrijp maken van het perceel bij Tussen de Rails te Utrecht en het gebruiken van de van het perceel UTT00-O-1483 te Utrecht voor groen en natuur.

Hierbij overwegende dat:

- De gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit als doel heeft om:
    - de grond op het perceel bouwrijp te maken;
    - het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen met een maximale gebruiksduur van 10 jaar, en;
    - het gebruik van het perceel UTT00-O-1483 voor natuur en groen mogelijk te maken voor onbepaalde tijd.
- De aanvraag past niet binnen de beoordelingsregels in artikel 3, 13.1 en 13.2, 29, 31 van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd). Meer concreet voldoet de aanvraag voor het bouwen van de woningen niet aan de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan. Voor het groen en de natuur voldoet de aanvraag niet aan de gebruiksregels.
    - Het perceel voor de woningen en het bouwrijp maken heeft grootste deel van het perceel de functie “Groen”, het gebruik voor wonen is hiermee in strijd. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde op de bestemming “Groen” worden gebouwd. Kleine delen hebben de functie Verkeer-Railverkeer of Water. Ook daar mag enkel ten behoeve van de functie worden gebouwd;
    - Het perceel voor de groen en natuur heeft de functie agrarisch, het niet toegestaan om het perceel te gebruiken voor groen.
- De aanvraag past binnen het rijksbeleid en provinciaal beleid;
- Het plan bijna geheel overeenkomt met het door de op 26 september 2024 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) “Tussen de Rails”. Voor de afwijkingen ten aanzien van het SPvE verwijzen wij naar paragraaf 2.2.2 van de bijgevoegde motivering bij de BOPA.

- Door de ontwikkeling van deze locatie met woningbouw wordt een bijdrage geleverd aan de grote maatschappelijke behoefte aan woningen. De omvang van deze behoefte is groot.
- De aanvraag voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels.

Besluit:
Positief bindend te adviseren als bedoeld in artikel 16.15b Omgevingswet over de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor:

Het bouwen van maximaal 460 tijdelijke woningen, het bouwrijp maken van het perceel bij Tussen de Rails te Utrecht en het gebruiken van de van het perceel UTT00-O-1483 te Utrecht voor groen en natuur.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden 17 juli 2025

De griffier, De voorzitter,

Miguel Israel Sharon A.M. Dijksma

Signed By: Dijksma, Sharon
20/07/2025 12:51:31 CEST
ID: 8a332972-293d-4781-8c66-356e36a67178
Auth: Scribble

Signed By: Israel, Miguel
18/07/2025 15:17:50 CEST
ID: 8a332972-293d-4781-8c66-356e36a67178
Auth: Scribble