Positief bindend advies aanvraag voor het verlengen van 510 woonstudio’s en 8 “skaeve huse” (Place2BU) aan de Kanaalzichthof te Utrecht

De raad van de gemeente Utrecht,

Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouder om bindend te adviseren over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, te weten het verlengen van een vergunning voor 510 woonstudio's en 8 "skaeve huse", gelegen aan Kanaalzichthof 1, 3541EW te Utrecht;

Hierbij overwegende dat:

- De gevraagde omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft als doel om het verlengen van de eerder verleende tijdelijke omgevingsvergunning voor 510 woonstudio's en 8 "skaeve huse" op Kanaalzichthof 1, 3541EW Utrecht mogelijk te maken. Wens is om de termijn van de omgevingsvergunning op 29 juni 2029 af te laten lopen. De huidige nog lopende omgevingsvergunning heeft een instandhoudingstermijn tot 4 augustus 2026.
- De aanvraag past niet binnen de beoordelingsregels in artikel 6.1 en 6.21 van het Omgevingsplan Utrecht. Meer concreet voldoet de aanvraag niet aan het gebruik en bouwvoorschriften. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de situatie in 2016. Daarom is een verlenging van de huidige omgevingsvergunning vereist om af te mogen blijven wijken van het bestemmingsplan voor het volgende:
    - Een deel van het perceel heeft de bestemming “Groen”, het gebruik voor wonen is hiermee in strijd. Er mogen enkel bouwwerken geen gebouw zijnde op de bestemming “Groen” worden gebouwd;
    - op een deel van het perceel geldt een dubbelbestemming “waterstaat-Waterkering”, artikel 13.
- de ontwikkeling overschrijdt niet de schaal of de structuur van de buurt of wijk;
- de aanvraag past binnen het Rijksbeleid en provinciaal beleid;
- het initiatief sluit aan bij de ambitie uit het coalitieakkoord om woon-zorgvormen waar verschillende doelgroepen samen wonen te stimuleren. Daarnaast sluit het initiatief aan bij de geest van Motie 381 “Altijd plek voor Place2BU” waar reeds werd uitgegaan dat de huidige woonstudio’s tot 2029 op de huidige locatie in stand zouden worden gehouden.
- Het effect van realisering van de aanvraag is dat de bestaande 510 woonstudio’s en 8 “skaeve huse” tot 29 juni 2029 in plaats van 4 augustus 2026 in de huidige vorm zullen blijven staan. De aanvrager heeft de omgeving betrokken bij het initiatief (participatie). De aanvrager heeft dit gedaan door een bewonersavond en een klankbordgroep. Mede op basis van de participatie is een beheerplan opgesteld om door omwonenden ervaren overlast zo veel mogelijk te beperken. Het naleven van het beheerplan wordt ook als voorschrift aan de vergunning verbonden.

Inhoudelijk
Er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) niet van provinciaal of nationaal belang. De aanvraag voldoet aan:

1. de beoordelingsregels die hiervoor gelden zoals opgenomen in art. 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl);
2. de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en;
3. het plan is niet op voorhand geheel niet uitvoerbaar.

1. Beoordelingsregels Bkl

1.1 Beoordeling: evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Bkl & ETFAL).
Op grond van de beoordelingsregels moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aanvraag voldoet aan de rijksregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en tevens aan de gemeentelijke vereisten voor een goede fysieke leefomgeving.

- Beschrijving plan past binnen Rijks- provinciaal en gemeentelijke beleid;
- Beschrijving van toetsing aan hoofdstuk 5 Bkl en provinciaal en gemeentelijk regels.

1.2 Beoordeling: evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).
Beschrijving voldoet aan aanvullende gemeentelijke thema's (*zoals het gebruik van bouwwerken, verkeer en parkeren, bomen, dierenwelzijn, energie en klimaatverandering).*

- 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. Aangezien het gaat om een tijdelijk bouwwerk is – net als bij de eerdere aanvraag – geen welstandsbeoordeling gedaan.
- De verlenging staat geen toekomstige ontwikkelingen in de weg.
- Daarnaast voldoet het initiatief aan het parkeerbeleid: er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

1.3 Overige beoordelingsregels
Er is geen sprake strijdigheid met rijk, provinciale instructies, voorbeschermingsmaatregels en er is geen belemmeringen met een projectbesluit. Om op een deel van het perceel met dubbelbestemming "waterstaat-Waterkering", artikel 13 te bebouwing te kunnen continueren is ook een vergunning vereist. Deze vergunning is aangevraagd door de aanvrager bij Rijkswaterstaat; de beoordeling hiervan valt buiten de bevoegdheid van het college van B&W en is geen voorwaarde voor de aangevraagde omgevingsvergunning.

2. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur
- Er is geen onevenredige afweging van belangen:
  - Er is geen sprake van onevenredige aantasting van woon-, leef-, werk- en ondernemersklimaat;
  - Geen sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen;

3. Uitvoerbaarheid
- Er is geen noodzaak tot kostenverhaal;
- Geen noodzaak tot of voorzien in planschaderegeling;
- Er is geen mer-beoordeling nodig;
- Er zijn geen significante nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied

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

het verlengen van een vergunning voor 510 woonstudio's en 8 "skaeve huse", gelegen aan Kanaalzichthof 1, 3541EW te Utrecht , waardoor het mogelijk wordt om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden 27 maart 2025

De griffier,	De voorzitter,
Miquel Israel	Sharon A.M. Dijksma