

MEMO

Datum	26 maart 2025
Behandeld door	Wilfred Matser
E-mailadres	w.matser@utrecht.nl
Kenmerk	GU-Z2025-0003746
Onderwerp	Aanvullende informatie rondom bindend advies Place2BU en Skaeve huse (Kanaalzichthof)
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Op 27 maart 2025 vergadert uw raad over het bindend advies voor de verlenging van de omgevingsvergunning voor het woonproject Place2BU (510 woonstudio's en 8 skaeve huse).

Bindend adviesrecht

Op grond van de Omgevingswet is het college van B&W bevoegd om te beslissen op aanvragen om omgevingsvergunning. Voor de door uw raad aangewezen gevallen heeft u een bindend adviesrecht voor aanvragen waarbij het noodzakelijk is om te overwegen om buitenplans af te wijken van het Omgevingsplan Utrecht. U heeft hiervoor op 6 maart 2025 een ruimtelijke afweging ontvangen om, mede op basis hiervan, een bindend advies uit te brengen aan het college.

Tijdens de commissiebehandeling op 13 maart 2025 heeft de CDA fractie de vraag gesteld hoe het zit met het geluid. In reactie hierop geef ik u mee dat de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw onderdeel is van de ruimtelijke afweging (waar u over adviseert). Gebleken is dat de aanvraag qua gevelbelasting voldoet aan wet- en regelgeving (meer specifiek is de aanvraag getoetst aan de geluidsnormen voor geluidsgevoelige panden in de buurt van spoorwegen, Rijkswegen en gemeentelijke wegen).

De toets of het binnenniveau qua geluid gehaald wordt valt niet onder de ruimtelijke afweging maar onder de technische toets (aan het Besluit bouwwerken leefomgeving) die door het college wordt verricht.

Als uw raad een negatief advies uitbrengt, dan kan het college de omgevingsvergunning niet verlenen. Dat is het bindende aan dit advies. Andersom kan het zo zijn dat uw raad het college positief adviseert, maar dat ik het college toch moet adviseren om de gevraagde vergunning te weigeren (op andere aspecten dan de ruimtelijke afweging waar uw raad het college over adviseert).

Beoordeling aanvraag

Los van uw advies over het ruimtelijke deel van de aanvraag, moet het college de aanvraag ook toetsen aan (bouw)technische eisen voor de gebouwen (die zijn namelijk geen onderdeel zijn van de ruimtelijke afweging). Aan de hand van de voorlopige bevindingen uit de technische toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn mijn medewerkers in gesprek met de aanvrager.

De aanvrager wordt in staat gesteld om aan te tonen dat het binnenniveau qua geluid voldoet en daarnaast zijn nog enkele vragen gesteld op het gebied van brandveiligheid.

Om ruimte te geven voor dit gesprek (eventueel aanvullend onderzoek en het doorvoeren van eventuele aanpassingen aan het plan) en het afwegen van de ingekomen schriftelijke reacties, ben ik voornemens het college te adviseren om de wettelijke beslistermijn van de aanvraag – op dit moment aflopend op 31 maart 2025 - met 6 weken te verlengen. Dit met de nuance dat als de aanvrager tijd nodig heeft om een aanvullend onderzoek aan te leveren, de wettelijke beslistermijn door de aanvrager zelf opgeschort kan worden (dit zodat de tijd die nodig is voor aanvullend onderzoek niet ten laste komt van de wettelijke beslistermijn van het college).

Met vriendelijke groet,

Jennemieke Kleijwegt
Directeur VTH