



Datum 5 april 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-21992
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een omgevingsvergunning te geven aan voor:

het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van 149 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen en commerciële/sociaalmaatschappelijke voorzieningen op het adres: Wenenpromenade, Vaduzdijk en Ljublianapromenade (E5) Utrecht.

De activiteiten waar deze vergunning over gaat en de bijbehorende voorschriften leest u in de voortzetting van dit besluit op de pagina's na de ondertekening.

Publicatie

We maken het besluit bekend op www.officielebekendmakingen.nl zodat belanghebbenden worden geïnformeerd over ons besluit en hiertegen in beroep kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning pas gebruiken na de beroepsperiode van zes weken. De beroepsperiode start de dag na de publicatie van dit besluit. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de bestuursrechtbank en daarnaast de voorzieningenrechter vragen een voorlopige uitspraak te doen. Afhankelijk van de uitspraak van de rechtbank is het mogelijk dat we een nieuw besluit moeten nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. Bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland kunt u informeren of een beroepsschrift is ingediend.

Verlengen beslistermijn

Op 12 augustus 2022 hebben we u een besluit toegestuurd over het verlengen van de beslistermijn.

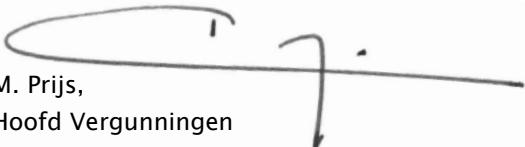
Kosten

Voor het behandelen van uw aanvraag moet u betalen. U ontvangt hiervoor een rekening. De verschuldigde leges zijn als volgt gespecificeerd.

Vragen over dit besluit

Over de inhoud van dit besluit kunt u contact opnemen met de medewerker die uw aanvraag heeft behandeld. Bovenaan deze brief vindt u de contactgegevens.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs,
Hoofd Vergunningen

Beroep aantekenen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen beroep indienen. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de publicatie van dit besluit.

U dient uw beroepschrift in bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Midden-Nederland.

Postadres: Postbus 16005, 3500 DA Utrecht

Voor het digitaal indienen van beroepschriften verwijzen wij naar de webpagina: www.rechtspraak.nl

In het beroepschrift staat in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum en uw handtekening;
- het kenmerk en de verzenddatum van het besluit of een kopie van dit besluit;
- de gronden van het beroep.

Activiteit RO (afwijken van de bestemming)

Het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een pand (Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo. 2.12, lid w, sub a, onder 3° Wabo)

Overwegingen

Het perceel ligt binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid" en het uitwerkingsplan "Leidsche Rijn Utrecht 1999, Uitwerkingsplan A2-Spoorlijn-Hogeweide" geldt. In bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid heeft het perceel de bestemming "Centrum" gekregen en in het uitwerkingsplan A2-Spoorlijn-Hogeweide de bestemming "Verkeersdoeleinden, wegverkeer en gemengde doeleinden".

Het plan is in strijd met artikel 3.3.1 uit het bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid. Op deze bestemming is 222.000m² BVO wonen toegestaan. Dit wordt met deze aanvraag met ca. 9924m² overschreden.

Het plan is ook in strijd met artikel 2.A.4 van uitwerkingsplan A2-Spoorlijn-Hogeweide. De bestemming is bedoeld voor verkeersdoeleinden en er mogen geen bouwwerken worden gebouwd die zijn bestemd voor wonen. Het bouwen van woningen op deze bestemming is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaast valt het plan binnen de bestemmingsplannen "Actualisering diverse gebieden 2021" en "parapluplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik".

Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk vanwege artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo. Er is veel behoefte aan betaalbare huurwoningen in Utrecht, het bouwplan omvat 149 woningen met een verdeling van 1/3 sociaal, 1/3 middenhuur en 1/3 vrije sector. Het bouwplan heeft als doelgroep vitale ouderen en uit verschillende onderzoeken blijkt dat ouderen in Leidsche Rijn grote behoefte hebben aan nieuw aanbod. Dit plan omvat naast de woningen een plint met voorzieningen gericht op de bewoners en verschillende gemeenschappelijke ruimten, waaronder een collectieve binnentuin. De opgave Leidsche Rijn staat dan ook positief ten opzichte van het bouwplan.

Het bouwplan van Dura Vermeer is via een tenderprocedure geselecteerd en dit plan is nader uitgewerkt. De huidige aanvraag is getoetst aan de uitgangspunten uit de tender en akkoord bevonden.

Brandweer

Bouw

Voorwaarden worden opgenomen in de vergunning voor het onderdeel bouw.

Externe veiligheid

In geval van een gifvolksscenario op de A2 of het spoor, is het van belang dat de personen in het plangebied zichzelf veilig binnen kunnen schuilen. Een voorwaarde hiervoor is de mogelijkheid om het gebouw of de ruimte waarin men zich bevindt 'luchtdicht' te kunnen afsluiten door het kunnen sluiten van deuren en ramen en, indien aanwezig, het afschakelen van mechanische ventilatiesystemen.

Milieu

Externe veiligheid

Locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van de rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Ter hoogte van de locatie ligt de A2 in een tunnel. Effecten en risico's voor de omgeving zijn daarom vooral te verwachten rond de tunnelmond. De afstand tot de tunnelmond is meer dan 200

meter. Er kan daarom worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Hierbij dient in de onderbouwing in te worden gegaan op de bereikbaarheid en voor hulpdiensten en de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen. Hier is voldoende aandacht aan gegeven.

Lucht

Door Emphasis Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies is voor het project 'Leidsche Rijn kavel E5 Legends' een onderzoek stikstofdepositie opgesteld, met datum 14 februari 2023. Dit is een aangepast onderzoek naar aanleiding van opmerkingen die wij eind vorig jaar hadden op het rapport. In het aangepaste rapport is aangetoond dat er zowel in de aanlegfase/bouwfase als de gebruiksfase geen significante verslechtering plaatsvindt van de stikstofdepositie in enig Natura2000-gebied.

De uitgangspunten die zijn gebruikt in de berekeningen waren van een eerdere berekening al akkoord bevonden. De berekeningen moesten alleen nog opnieuw worden uitgevoerd in de meest recente versie van AERIUS. Dit is nu gedaan. Het stikstofdepositieonderzoek is daarom nu akkoord. Uit de berekeningen blijkt dat er geen stikstofdepositie optreedt op Natura2000-gebieden.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd kan de conclusie getrokken worden dat er, vanuit de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstofdepositie, geen belemmeringen zijn.

Ecologie

Binnen het plangebied kunnen niet beschermde soorten en soorten waarvoor een vrijstelling geldt voorkomen, zoals de egel, de haas en het konijn. Bij het aantreffen van een haas en/of een konijn dient contact opgenomen te worden met stadsecoloog Gideon Vreeman. Dit omdat de haas en het konijn op korte termijn van de vrijstellingslijst gaan en er op Leidsche Rijn gewerkt wordt aan mitigerende maatregelen en compensatiegebieden voor deze soorten.

Via Street Smart is op foto's van 13-04-2022 aanwezigheid van grote plassen op het plangebied te zien. Deze moeten, mits nog aanwezig, voor aanvang van de werkzaamheden gecontroleerd worden op aanwezigheid van kikkers/padden en kikkervisjes. Bij het aantreffen hiervan dient een deskundige ecooloog geraadpleegd te worden.

Binnen en rond het plangebied komen mogelijk algemene broedvogels tot broeden. Er wordt geadviseerd niet te werken tijdens broedseizoen (half maart – half augustus) of een broedvogelcheck moet broedvogels overtuigend uitgesloten hebben. Als er een broedende vogel aanwezig is dan kunnen de werkzaamheden alleen doorgaan als de vogel en haar jongen niet verstoord worden. Kunnen werkzaamheden niet zonder verstoring plaats vinden dan moet men wachten tot de vogel en haar jongen zelfstandig het nest hebben verlaten.

Voor alle soorten geldt te allen tijde de algemene zorgplicht. Wanneer men tijdens de werkzaamheden dieren tegenkomt, dient men deze gelegenheid te geven om te vluchten of men dient de dieren naar een veilige plek over te zetten. Het opzettelijk verwonden of doden van dieren is verboden. Bij aantreffen van beschermde soorten, worden werkzaamheden gestaakt en dient contact te worden opgenomen met een ter zake deskundige.

De aanvraag hebben wij vier weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen tegen uw aanvraag ingediend.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan verbinden wij de voorschriften zoals hierboven bij de advisering van de diverse afdelingen staan genoemd.