



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n)

Datum 16 februari 2023
Ons kenmerk HZ_WABO-22-43861
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Verzonden

Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

We hebben besloten om een tijdelijke Omgevingsvergunning te geven aan C
voor het bouwen van tijdelijke woonunits ten behoeve van de huisvesting
van vluchtelingen op een perceel ter plaatse van Koploperstraat 50 en 52 in Utrecht. De tijdelijke
woonunits hebben de adressen Koploperstraat 24 t/m 48 gekregen.

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 bezwaar kunnen gaan.

Gebruik maken van de vergunning

U mag de vergunning al gebruiken. Wel is dit tijdens de bezwaarperiode van zes weken op eigen risico.
Het kan namelijk zijn dat de vergunning wordt bestreden waardoor we een nieuw besluit moeten
nemen. Dit kan een aangepaste vergunning zijn of een weigering. De bezwaarperiode begint op de dag
na verzenddatum van deze vergunning. U kunt navragen of bezwaar is ingediend bij het secretariaat
van de bezwaarcommissie, telefoon (030) 286 1096.

Kosten

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

Leges

Uitvoering

Uw contactpersoon voor het toezicht op de uitvoering (waaronder de melding van start en voltooiing van de werkzaamheden) is de **_____**, inspecteur van de afdeling Toezicht en Handhaving

Bebouwde Omgeving, telefoonnummer:

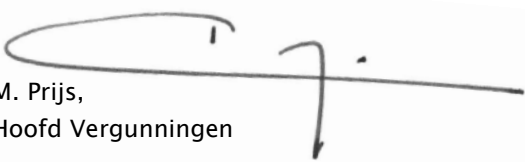
Indien tussen de ontvangst van deze vergunning en de start van de uitvoering meer dan 3 maanden zijn verstreken dan moet u via het algemene mailadres **_____** nagaan of de genoemde inspecteur voor deze vergunning nog de contactpersoon is.

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

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken. Deze termijn start de dag na de verzenddatum van deze brief. Bezwaar maken kan op de volgende manieren:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, afdeling Juridische Zaken, postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief
 - reden van uw bezwaar

Activiteit Bouw en Afwijken van de Bestemming

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo):

- Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo)
- Afwijken van de Bestemming (artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.12 van de Wabo)

Constateringen

1. Ter plaatse geldt bestemmingsplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6'. De locatie heeft de bestemmingen Groen-1 en Wonen. Het bouwplan is in strijd met de bestemming groen omdat wonen en het bouwen van gebouwen niet toegestaan is. Het bouwplan is in strijd met de bestemming Wonen omdat deels buiten het bouwvak gebouwd wordt.
2. Er kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 11 van bijlage II van de Bor aan het plan meegewerkt worden.
3. Er is in overeenstemming met artikel 2.10 lid 1 onder d van de Wabo geen advies aan de Commissie Welstand en Monumenten gevraagd omdat het een tijdelijk bouwwerk betreft.
4. Bij de toetsing van het plan aan het Bouwbesluit is uitgegaan van de Bouwbesluitfunctie Wonen, en het niveau voor tijdelijke bouw.
5. Tijdens de behandeling van uw aanvraag heeft eenieder de gelegenheid gehad om een reactie in te dienen. In deze periode hebben we geen reactie(s) ontvangen.

Overwegingen

Aanleiding

De oorlog in Oekraïne heeft een vluchtelingenstroom op gang gebracht. Het Rijk verwacht tussen de 25.000-50.000 vluchtelingen te moeten huisvesten. Voor Utrecht betekent dit (bijgesteld) 1200 plekken, die op zeer korte termijn beschikbaar moeten zijn. Dit komt bovenop alle andere opvang/huisvestingsvraagstukken die we in de stad hebben. De strategie voor de noodopvang kent meerdere categorieën opvang, waarbij wordt gefocust op zo snel mogelijk, zo zelfstandig mogelijk wonen. De opvangcapaciteit wordt gerealiseerd middels de transformatie van leegstaande (kantoor-) panden, opvangboten en het bouwen van tijdelijke woonunits.

Op 16 november 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de instroom en opvang van Oekraïense vluchtelingen. Voor de locatie aan de Koploperstraat is aangegeven dat 13 onzelfstandige woonunits op het terrein komen voor een periode tot 1 december 2024, naast het transformeren van het kantoor van de voormalige stadswerf voor 68 opvangplekken. De 13 onzelfstandige woonunits kunnen ruimte bieden aan 65 personen. Maximaal zes van deze woonunits worden indien nodig gebruikt als Covid isolatie locatie.

Doelstelling

De gevraagde omgevingsvergunning heeft als doel om het plaatsen van 13 tijdelijke onzelfstandige woningen op een terrein aan de Koploperstraat 50 planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6, en de locatie heeft deels de bestemming wonen en deels de bestemming Groen. Het bouwplan is in overeenstemming met de bestemming Wonen en in strijd met de bestemming groen. Daarnaast heeft de locatie voor een deel de aanduiding 'Geluidszone-industrie'. Buiten deze zone mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50dB(A) niet te boven mag gaan.

Tijdelijke locatie Koploperstraat geschikt

Op basis van een (omgevings)scans zijn verschillende locaties gescreend op geschiktheid. De screening is tot stand gekomen middels een integraal projectteam, bestaande onder meer uit de collega's van VTH, (technisch) beheer en het programmteam Duurzame Opvang bij de gemeente Utrecht. Geen enkele locatie is ideaal. Op basis van de screening is de locatie Koploperstraat naar voren gekomen als geschikte locatie voor de bouw van tijdelijke woonunits. Voor voorzieningen als winkels zijn mensen echter aangewezen op de Amsterdamsestraatweg, Nieuw-Engeland en Lombok.

Beschrijving plan

Koploperstraat 50-52 is de voormalige stadswerf. De locatie bestaat uit een kantoor en enkele bedrijfsgebouwen en is nagenoeg geheel verhard. Rondom het terrein is er een weg. Het kantoorgedeelte van de voormalige Stadswerf is al getransformeerd naar een tijdelijke opvang. Op het terrein zijn 13 tijdelijke vrijstaande woningen gepland. Een weg op het terrein ontsluit de woningen. De woningen zijn langs deze weg gesitueerd en staan deels langs de randen van het terrein. Ze hebben een oppervlak van circa 36 m². In de tijdelijke situatie is er bebouwing langs de randen van de locatie. Het terrein is in zijn geheel omheind en bereikbaar via toegangspoorten.

Ruimtelijke effecten

De locatie is gelegen op een bedrijfsterrein dat de komende jaren ontwikkeld wordt tot een woongebied. Enkele woongebouwen zijn al in aanbouw. Op de opvanglocatie zal over enkele jaren ook een herontwikkeling plaatsvinden. Een aantal omliggende percelen zijn deels onbebouwd of buiten gebruik. In de directe nabijheid bevinden zich geen industriële bedrijven waarvan bedrijfshinder is te verwachten. Na afloop van de tijdelijke vergunning wordt de situatie weer teruggebracht in de oorspronkelijke toestand. De tijdelijke functie vormt tot 1 december 2024 geen belemmering voor de herontwikkeling.

Verkeer en parkeren

De locatie ligt in de nieuwe A-zone. In A-gebied is het autobezit, en -gebruik lager dan in andere delen van de stad, en zijn meer andere mobiliteitsvoorzieningen zoals openbaar vervoer en deelmobiliteit beschikbaar. Hier geldt dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden aangelegd als er voldoende andere mobiliteitsoplossingen zijn/worden gerealiseerd.

Op het terrein zijn er 44 parkeerplaatsen voor auto's gepland. Bij de stadswerf waren er 69 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen zijn voor zowel voor de 13 onzelfstandige woningen als voor de huidige opvangfunctie met 68 opvangplekken. Slechts een zeer beperkte groep aan vluchtelingen zal een auto hebben. Het aantal verkeersbewegingen is gering en het verharde terrein biedt voldoende ruimte voor het parkeren van auto's. Indien noodzakelijk is er ruimte om parkeergelegenheid op het terrein uit te breiden. Ook is er op het terrein voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en een fietsenrek aan te brengen.

Geluid

Ten zuiden van de locatie bevindt zich een rangeerterrein. Het doorgaande spoor ten zuiden van de locatie ligt op meer dan 250 meter. Door deze afstand is geen belemmering te verwachten ten gevolge van het spoorweglawaai. Het terrein heeft daarbij al deels een woonbestemming.

Luchtkwaliteit/stikstofdepositie

De tijdelijke units worden direct op de reeds verharde (bestraatte) grond geplaatst. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats op het terrein, de tijdelijke units worden elders vervaardigd. De tijdelijke units

worden gebruikt voor de activiteit wonen, en elektrisch verwarmd. Er is niet te verwachten dat stikstof een rol van betekenis speelt voor de tijdelijke ontwikkeling.

Flora-fauna

De tijdelijke units worden direct op de reeds verharde (bestraatte) grond geplaatst. Er zal niet de grond in worden gegaan. Op het perceel is er een grasveld. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient de Natuurwet in acht te worden genomen.

Externe veiligheid

Ten zuiden van de locatie bevindt zich een rangeerterrein welke alleen voor passagierstreinen gebruikt wordt. Het doorgaande spoor ten zuiden van de locatie ligt op meer dan 250 meter.

Aan de Carthusiusweg bevindt zich op 200 meter afstand een lpg-tankstation. Maar de woningen bevinden zich ruim buiten het explosie-aandachtsgebied zoals dat op de Risicokaart aangegeven is en nog verder van de 10-6-contour.

Watertoets, Archeologie, Bodemonderzoek (vervuiling), Niet gesprongen explosieven

Het terrein is nagenoeg volledig verhard en dat wordt niet gewijzigd. De tijdelijke units worden direct op de reeds verharde (bestraatte) grond geplaatst. Er zal niet de grond worden gegaan. Het plan heeft geen effecten op genoemde onderwerpen.

Participatie / Communicatie naar de buurt

In de directe omgeving zijn geen woningen. De directe omgeving is geïnformeerd middels een wijkbericht. Daarnaast is het college besluit via de gebruikelijke kanalen voor raadpleging gepubliceerd.

Conclusie

Het bouwen en gebruiken van deze woningen dient een maatschappelijk belang. De woningen voorzien in de benodigde opvangcapaciteit voor Oekraïense vluchtelingen, wat de komende tijd urgent is. De ruimtelijke gevolgen zijn van tijdelijke aard, tot 1 december 2024. De bebouwing is voor deze duur voldoende ingepast op het bedrijventerrein. Vanuit de wettelijke regelgeving en het daarmee samenhangende beleid is geen belemmering te verwachten voor deze tijdelijke ontwikkeling. Na deze periode kan een herontwikkeling van het gebied plaatsvinden. De tijdelijke afwijking van de omgevingsvergunning kan voor dit initiatief worden verleend.

Besluit

Het volgende is besloten:

- Tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan.
- Omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen de tijdelijke units overeenkomstig de tekeningen bij dit besluit.

Voorschriften

1. U mag niet starten met de uitvoering voordat u hiervoor bij ons een melding hebt gedaan. U krijgt op korte termijn een e-mail van de afdeling Toezicht en Handhaving met informatie over deze verplichte melding.
2. Alle gegevens die u nog moet indienen dient u ons via het e-mailadres omgevingsloket@utrecht.nl toe te sturen. Belangrijk hierbij is dat u het kenmerk van de vergunning vermeldt.

3. De bouwwerkzaamheden moeten overeenkomstig deze vergunning, het bouwbesluit en de bouwverordening worden uitgevoerd. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd zal handhavend worden opgetreden.
4. Wij hebben kennis genomen van de hoofdlijnen van de constructie. Conform dit principe moeten de definitieve constructieberekeningen en –tekeningen worden uitgewerkt. Deze gegevens moeten uiterlijk 3 weken voor de uitvoering van de betreffende bouwwerkzaamheden worden ingediend. Over de voortgang van de constructiecontrole kunt u contact opnemen met de eerdergenoemde buiteninspecteur.
5. Van bouwproducten met verplichte prestatie/kwaliteitsverklaring moeten de attesten op de bouwplaats aanwezig zijn.
6. Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet het werk worden gereed gemeld bij de genoemde inspecteur van de afdeling Toezicht & Handhaving. Voorafgaand aan deze melding mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.
7. Deze tijdelijke vergunning geldt voor de periode tot 1 december 2024. Als deze termijn is verstreken dan dienen de vergunde wijzigingen weer ongedaan te zijn gemaakt.
8. De loodsen op het terrein moeten vrij blijven van vuurlast. Deze mogen niet gebruikt worden voor de opslag van materialen, het stallen van voertuigen, het gebruik van eclectische apparatuur (zoals wasmachines en drogers), het laden van e-bikes, rookruimte etc.

Aandachtspunten

1. Deze vergunning wordt verleend behoudens rechten van derden. Dit betekent dat privaatrechtelijke zaken de uitvoering van de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk kunnen verhinderen.
2. De omgevingsvergunning kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken indien:
 - a. blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste gegevens bij de aanvraag;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
 - c. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na bekendmaking;
 - d. de werkzaamheden met meer dan 26 weken zijn stilgelegd;
 - e. de vergunninghouder dit verzoekt.

Activiteit Bouw onderdeel Riolering.

Bouwbesluit Afd. 6.4: "Afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw".

De aanvraag is, voor zover het gaat over het leidingplan voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater, beoordeeld aan de hand van de installatietechnische eisen zoals gesteld in hoofdstuk 6, afdeling 6.4, art. 6.15 t/m 6.18 van het Bouwbesluit.

Het perceel is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater in de bestaande situatie voorzien van perceelaansluitleidingen¹ op de openbare riolering.

Door de voorgenomen wijzigingen in, en het (toekomstige) gebruik van het perceel is nieuwe aanleg van leidingwerk voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater op het perceel noodzakelijk, zo blijkt uit de aanvraag.

Gevolg hiervan is dat er, op grond van de bouw- en milieuregels, nieuwe of te wijzigen (perceel-) aansluitleidingen op een openbare voorziening voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater (hierna: de openbare riolering) noodzakelijk zijn om een negatieve situatie voor de (water-) veiligheid en de gezondheid te voorkomen.

De instructies voor het indienen van een afzonderlijk verzoek om nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op 1 of meerdere perceelaansluitleidingen van de openbare riolering vindt u onder *"Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater"*.

Voorschriften aan systemen voor de afvoer of verwerking van (stedelijk) afvalwater:

Algemene voorschriften riolering "binnen het eigen perceel" (Bouwbesluit afd. 6.4):

- Ontwerp en aanleg van nieuw leidingwerk volgens NEN 3215-2018/NTR 3216-2018.
- De leidingsystemen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten gescheiden van elkaar zijn uitgevoerd tot buiten het bouwwerk (art. 4.1.2 van NEN3215-2018) en de grens van het erf. (Bouwbesluit artikel 6.18, 4^e lid onder b.)
- Verhang in verzamelleidingen volgens NEN 3215-2018 ten minste 1:200 (0,5%), ten hoogste 1:50 (2%).
- Uitvoering van ontspanningsleiding(en) volgens art. 4.2.6 van NEN 3215-2018.

Wijzigingen/aanvullingen op het bij de aanvraag ingediende leidingplan:

Uit te voeren wijzigingen en aanvullingen op het leidingplan zijn ondermeer "in rood" aangegeven op bijgaande tekening met kenmerk **DZ_INH_RIO-34455_SWR_V1** d.d. 28-12-2022.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. a (huishoudelijk afvalwater):

- Plaats: volgens tekening DZ_INH_RIO-34455_SWR_V1 d.d. 28-12-2022, aanbrengen tot op 50 cm uit de grens van het erf en haaks door de grens van het erf.
- Bijzondere aanlegdiepte: (b.o.b. binnen onderkant buis) **NIET DIEPER DAN 0.75 meter +N.A.P.**
- Diameter: minimaal 200 mm, maximaal 250 mm op, en ter plaatse van de grens van het erf.
- Materiaal: PVC klasse SN8, kleur roodbruin RAL 8023.

Aansluitvoorschrift als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. b (hemelwater):

- Plaats, aanlegdiepte en diameter: als bestaand.

Voorschriften aan bijzondere voorzieningen als bedoeld in Bouwbesluit artikel 6.18 lid 4, sub. c:

¹ Met een perceelaansluitleiding wordt bedoeld: een buiten het perceel gelegen leiding die de particuliere riolering vanaf de kadastrale eigendomsgrens verbindt met de openbare riolering.

- De op de openbare voorzieningen voor afvalwater aan te sluiten leiding moet tegen de eigendomsgrens (binnen het erf in de terreinriolering) zijn voorzien van een “eigen” controleput.
- In binnen het erf gelegen leidingsystemen voor de afvoer van afvalwater en de afvoer of verwerking van hemelwater voldoende ontstopningsstukken en/of inspectiemogelijkheden toepassen. Dit geldt voor (kritische aansluitpunten in-) verzamelleidingen, maar ook t.b.v. individuele gebouwuittreden.
- Controleputten zijn voorzien van beton/gietijzeren putafdekkingen, inspectieputten zijn toegankelijk vanaf het maaiveld en zijn daarom niet “verdekt”. Inspectieput afdekkingen zijn op maaiveldniveau voorzien van markeringen “VW” en “RW” of vergelijkbaar en daarmee de aard van desbetreffende stelsels markeren.

Aandachtspunten (stedelijk) afvalwater:

Nieuwe of gewijzigde aanleg van- en aansluiting op perceelaansluitleidingen van de openbare riolering moet door en/of onder coördinatie van het Projectteam of opdrachtgever van de herontwikkeling Cartesiusdriehoek worden uitgevoerd.

Er worden geen werkzaamheden aan riolering en watersystemen door of vanwege Stadsbedrijven, afdeling Beheer Openbare Ruimte (BOR) uitgevoerd.