

Kaderstelling Nota van Uitgangspunten (UPG)

Versie: 18 september 2026

Kenmerk: 34288704

Conform amendement [A215 Bevoegdheden delegeren op basis van een kader](#) bij behandeling van het [raadsvoorstel Wijziging Utrechts Plan Proces](#)

Met het vaststellen in de gemeenteraad van een Nota van Uitgangspunten (NvU) in het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG), geeft de gemeenteraad richting aan de uitwerking van een complex bouwproject of gebiedsontwikkeling en stelt de kaders hiervoor vast. De NvU geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing en voor de betrokken buitenruimte voor een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van een wijziging van het omgevingsplan.

Met het vaststellen van de kaders in de NvU kan de gemeenteraad met een apart raadsbesluit de wijziging van het omgevingsplan, die nodig is voor de uitvoering van het project, delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Een Nota van Uitgangspunten heeft onderstaande inhoud.

0. Wat willen we op deze plek bereiken?

De NvU start met het weergeven van de belangrijkste doelen van het project en geeft inzicht in de keuzes die zijn gemaakt om het project haalbaar te maken. De NvU beschrijft de integrale afweging die is gemaakt bij de totstandkoming van uitgangspunten. Het betreft een toelichting op gemaakte keuzes die ruimtelijk of financieel het meest bepalend zijn geweest voor de haalbaarheid van de NvU. Per thema in de NvU worden de uitgangspunten onderbouwd. Hierbij wordt ingegaan op de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid en de opbrengst van samen stad maken. Op basis van realistische uitgangspunten geeft de NvU het kader voor de maatschappelijke, economische en juridisch-planologische afweging voor een haalbaar project.

De NvU is een onderhandelingsuitkomst en geeft antwoord op de vragen: (1) onder welke eisen, wensen en randvoorwaarden kan de gemeenteraad instemmen met een wijziging van het omgevingsplan en (2) kan de investeerder op basis van de NvU een investeringsbesluit nemen? Bij een project met een gemeentelijke grondexploitatie is de NvU het kader voor het openen van een grondexploitatie, de tender(s) en de uiteindelijke gronduitgifte.

De hoofdstukken hierna in de NvU vormen de onderbouwing van de planologische afweging. De NvU wordt in de gemeenteraad besproken en al dan niet gewijzigd vastgesteld. Uiteindelijk maakt de gemeenteraad de bestuurlijke afweging tussen al deze belangen.

1. De beschrijving van het plangebied, de huidige situatie en de omgeving

In dit hoofdstuk worden de grenzen van het plangebied gegeven. De eigendomssituatie, de historische ontwikkeling en de relatie met projecten in nabije omgeving zijn onderwerpen die in dit hoofdstuk aan de orde komen. Het gaat om de bestaande situatie.

2. De thematische uitgangspunten en bijbehorende onderbouwing per thema

De NvU beschrijft de uitgangspunten, die gericht zijn op een goede ruimtelijke inpassing van het bouwplan, die passen in de buurt, aansluiten op de gemeentelijke beleidskaders en die haalbaar zijn voor de initiatiefnemer. Hiermee is de NvU op hoofdlijn de inhoudelijke ruimtelijke onderbouwing voor de latere juridische wijziging van het omgevingsplan. Om als gemeenteraad een delegatiebesluit te nemen voor het wijzigen van het omgevingsplan door het college, moet de NvU in ieder geval een uitspraak doen over onderstaande thema's.

Programma en doelgroepen

- Het bouwprogramma (in aantallen en oppervlakte), de verdeling naar woonsegmenten en de beoogde doelgroepen.
- Uitgangspunten per woonsegment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) o.a. met maximale (huur)prijzen, servicekosten en overige elementen die van invloed zijn op de woonlasten, (woon)oppervlakte en exploitatieperiode.
- Uitgangspunten voor werken, commerciële voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen o.a. het type accommodatie en beoogde gebruik.

Stedenbouw, landschap en buitenruimte

- Stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en uitgangspunten voor de buitenruimte. Dit betreft in ieder geval uitgangspunten voor het ruimtegebruik, groen, de overgang publiek-privé, de ligging ten opzichte van de stedelijke groenstructuur en de kwaliteitseisen in het kader van beheer openbare ruimte.
- Stedenbouwkundige uitgangspunten aangegeven op een ruimtelijke randvoorwaarden kaart. Op deze kaart zijn aangegeven: de plangrenzen, het bouwvlak, de rooilijnen, de gebouwhoogte(n), aanduiding van functies en de ligging en grenzen van (eventueel) openbaar gebied.

Mobiliteit

- Uitgangspunten met betrekking tot verkeer, parkeren en toegankelijkheid. De haalbaarheid van het programma is door middel van een parkeerbalansberekening getoetst.

Gezondheid

- Uitgangspunten voor het bevorderen van sporten, spelen, bewegen en sociale vitaliteit.
- De te verwachten effecten op de gezondheid en te treffen maatregelen m.b.t. bedrijven en milieuzonering, geluidshinder, trillingen, geur, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit, kwaliteit leefomgeving (in ieder geval een bezonningsstudie).
- De conclusies van de aanmeldnotitie plan-mer (milieueffectrapportage) beoordeling, indien vereist bij het project.

Bodem

- Uitgangspunten met betrekking tot de ondergrond. Dit betreft in ieder geval het ruimtegebruik, de bodemkwaliteit en indien van toepassing bodemenergie. De ligging in een verdacht gebied van niet ontplofte oorlogsresten is onderzocht en eventuele maatregelen zijn beschreven.

Natuurbescherming en bomen

- Uitgangspunten voor natuur inclusief ontwikkelen en het verbeteren van de biodiversiteit.
- De maatregelen die getroffen moeten worden naar aanleiding van een quickscan flora en fauna.
- De verwachting van stikstofdepositie en eventuele maatregelen.
- De conclusies en uitgangspunten naar aanleiding van een bomeninventarisatie.

Water, riolering en klimaatadaptatie

- Uitgangspunten voor het uitvoeren van een watersysteemanalyse met betrekking tot regenwaterberging, piekbuien, droogte, hemelwaterverwerking, grondwater, riolering, afvalwater en waterkwaliteit. Als dit onderzocht is: een beschrijving van de eventuele maatregelen die hieruit volgen.
- Uitgangspunten in het kader van het voorkomen van hittestress.

Cultureel erfgoed

- De conclusies naar aanleiding van een check met de archeologische waardenkaart.
- De conclusies naar aanleiding van een check met de ligging van ruimtelijk en gebouwd erfgoed.

Energie en circulair

- De uit te voeren onderzoeken en principes die gelden in het kader netbewust ontwerpen, energieprestatie en hergebruik van materialen.
- De uitgangspunten waarmee invulling wordt gegeven aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.
- Er is een risicoanalyse naar netcongestie uitgevoerd.

3. De financiële haalbaarheid, samenwerking met de stad en de vervolgstappen

De NvU geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het project. De uitvoerbaarheid moet zijn aangetoond. Uitgangspunten met betrekking tot grondeigendom, erfpacht, het kostenverhaal en nadeelcompensatie zijn onderdeel van de NvU. Deze zijn onderdeel voor de verdere uitwerking in de private anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst moet door initiatiefnemer en gemeente ondertekend zijn, voordat bestuurlijk met een wijziging omgevingsplan wordt ingestemd. In het geval van een project met een gemeentelijke grondexploitatie gaat de NvU in op de ontwikkelstrategie en de fasering.

De NvU komt tot stand volgens de principes van Samen Stad Maken (SSM). Utrechters worden voor bestuurlijke besluitvorming betrokken conform [A219 Begin zo vroeg mogelijk met participatie](#). Hierdoor maakt de inbreng van de Utrechters onderdeel uit van de integrale afweging in de NvU. In het Samenwerkingsverslag wordt ook ingegaan hoe woningzoekenden een stem hebben gekregen in de afweging.

Het Samenwerkingsverslag is een informatieve bijlage van het raadsvoorstel van de NvU, zodat de gemeenteraad inzicht heeft op welke wijze de zorgen, wensen en ideeën van de Utrechters in het plan zijn verwerkt. In het Samenwerkingsverslag en de NvU zien ook de Utrechters het resultaat terug van hun inbreng.

Delegatie is een apart raadsvoorstel

De Nota van Uitgangspunten vormt het inhoudelijke kader voor een eventueel afzonderlijk delegatiebesluit als bedoeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet. De Nota van Uitgangspunten maakt onderscheid tussen:

- bindende uitgangspunten;
- uitwerkingsopgaven en onderzoeken;
- toelichtende informatie.

Alleen de bindende uitgangspunten begrenzen de bevoegdheid van het college bij een wijziging van het omgevingsplan.

Een delegatiebesluit voor het wijzigen van het omgevingsplan wordt altijd in een apart raadsvoorstel aangeboden, naast het raadsvoorstel "Vaststellen NvU". De gemeenteraad heeft per [Motie 2024-454 "Maak het makkelijk om te stemmen over delegeren"](#) gevraagd om een delegatiebesluit in het kader van het UPG altijd in een separaat raadsvoorstel aan de gemeenteraad voor te leggen.

Het afzonderlijke delegatiebesluit bevat een kaart waarop expliciet wordt aangegeven voor welk deel van het plangebied het college bevoegd is het omgevingsplan te wijzigen.

Met een apart raadsbesluit kan de gemeenteraad de NvU vaststellen en apart besluiten of delegatie aan het college wordt verleend. Als de gemeenteraad instemt met een delegatiebesluit is er geen raadsbesluit meer nodig voor de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee versnelt het planproces naar realisatie van het desbetreffende complexe bouwproject of gebiedsontwikkeling.

Terugvalbepaling

Het college legt de wijziging van de kaders dan wel de wijziging van het omgevingsplan opnieuw aan de gemeenteraad voor indien:

- a. het programma buiten de door de gemeenteraad vastgestelde bandbreedtes komt;
- b. een nieuwe functie wordt toegevoegd;
- c. de verdeling naar woonsegmenten wijzigt;
- d. een maximale bouwhoogte, rooilijn of bouwvlak wordt overschreden;
- e. een bindend uitgangspunt uit de Nota van Uitgangspunten niet wordt gehaald;
- f. de wijziging buiten het gedelegeerde gebied valt;
- g. een nieuwe beleidsmatige afweging noodzakelijk blijkt;
- h. sprake is van een wezenlijke wijziging van de uitgangspunten waarop het delegatiebesluit is gebaseerd.
- i. indien participatie hiertoe aanleiding geeft.