Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststelling TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen

Vaststellingsrapport

Versie: ~~december 2025~~januari 2026

Inhoud vaststellingsrapport

1 SAMENVATTING ..... 3~~4~~

1.1 INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT ..... 3~~4~~
1.2 KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 3~~4~~
1.3 BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN ..... 3~~4~~

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 4~~5~~

ZIENSWIJZE 1 [34007407] ..... 4~~5~~

3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP ..... 6~~7~~

3.1 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ..... 6~~7~~
3.1.1 Artikel 1 lid 1.2 Afstemming met het omgevingsplan Aan artikel 1 lid 1.2 is een sub 4 toegevoegd en deze luidt als volgt: ..... *6~~7~~*
3.1.2 Artikel 1 lid 1.3 Afstemming met het tijdelijke deel van het omgevingsplan Artikel 1 lid 1.3 is als volgt herschreven: ..... *6~~7~~*
3.1.3 Artikel 1 lid 1.4 Begrippen ..... *6~~7~~*
3.1.4 Artikel 5 Wonen ..... *7~~8~~*
3.1.5 Paragraaf 2.3.2.2.7. Beleidstekst bodem, ondergrond en water ..... *7~~8~~*
3.1.6 Paragraaf 2.3.2.2.8. Beleidstekst energie in nieuwbouw ..... *8~~9~~*
3.1.7 Paragraaf 4.2.2 Parkeren ..... *10~~11~~*
3.1.8 Paragraaf 5.2 Milieueffectrapportage en bijlage Aanmeldnotitie mer ..... *11~~12~~*
3.1.9 Paragraaf 5.11 Natuurbescherming, bijlage 19 Stikstofdepositie onderzoek en bijlage 20 Voortoets (bouwfase) ..... *12~~13~~*
3.1.10 Paragraaf 5.12 Bomen ..... *12~~13~~*
3.1.11 Juridische plantoelichting, paragraaf 7.2 Inleidende regels ..... *13~~14~~*
3.1.12 Ondergeschikte verbeteringen ..... *13~~14~~*

4 TOELICHTING ..... 15~~16~~

4.1 WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT? ..... 15~~16~~
4.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE ..... 15~~16~~
4.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN ..... 15~~16~~
4.4 PRIVACY ..... 16~~17~~

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

1.2 Korte schets van de zienswijzen

Termijn voor het indienen van zienswijzen
De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 17 oktober 2025 tot en met donderdag 27 november 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?
Er is 1 zienswijze ingediend
~~Er zijn 0 zienswijzen ingediend.~~

1.3 Belangrijkste wijzigingen

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn het corrigeren en verduidelijken van paragraaf 4.2.2 Parkeren van de motivering. Daarnaast is het stikstofonderzoek, de ecologische voortoets, de aanmeldnotitie mer en paragraaf 5.11 van de motivering van de omgevingsplanwijziging geactualiseerd vanwege een nieuwe berekening met de nieuwe versie van de Aerius calculator. In de regels zijn regels opgenomen over de woningbouwcategorieën sociale- en middenhuurwoningen.

2 Beoordeling van de zienswijzen

~~Er zijn geen zienswijzen ingediend.~~

Zienswijze 1 [34007407]

Indiener benoemd in haar zienswijze de sloop van de bestaande bebouwing en het mogelijk maken van een buurthuis en atelierwoningen.

1. Indiener geeft aan dat Woonin al is begonnen met de sloop, terwijl er nog geen besluit is genomen over de omgevingsplanwijziging. Hierdoor wordt de gemeenteraad voor een voldongen feit gesteld, omdat de woningen al zijn gesloopt. Mocht de gemeenteraad niet akkoord gaan met de omgevingsplanwijziging dan moet Woonin de huidige woningen terugbouwen. Indiener geeft aan dat Woonin dan wel de kans heeft om de huidige woningen duurzaam terug te bouwen. Daarnaast ontstaat voor bewoners die zijn uitgeplaatst de mogelijkheid om terug te keren naar de plek waar zij gelukkig konden wonen en keert de sociale cohesie die er altijd al was, weer terug. Indiener stelt dat de bewoners leed is aangedaan, doordat zij gedwongen moesten verhuizen in een tijd waarin de woningen schaars zijn. Dit heeft veroorzaakt dat de meeste bewoners er op achteruit zijn gegaan. Ook indiener heeft heel veel moeten inleveren: veel vierkante meters zowel in het huis als in de grote tuin en het schitterende inspirerende uitzicht waar indiener 30 jaar van heeft genoten.

Reactie
Op 7 oktober 2025 is er door het college van burgemeester en wethouders naar de gemeenteraad een brief gestuurd waarin de gemeenteraad geïnformeerd is over de voorgenomen sloopwerkzaamheden, die eind 2025 afgerond zouden zijn.

Wij onderkennen dat een sloop-nieuwbouwproject van woningen grote gevolgen heeft voor de bewoners die hier wonen en dat de nieuwe woningen gewijzigde situaties met zich kunnen meebrengen (zoals andere groottes, een andere buitenruimte en een ander uitzicht) ten opzichte van de bestaande situatie. De portiekflats uit 1959 voldoen echter niet meer aan de huidige standaarden, waardoor de leefbaarheid onder druk kwam te staan. Doordat de woningen verouderd waren, werd door huurders last ervaren van vocht, tocht, schimmel en ongedierte. Met de nieuwbouw worden deze ongemakken weggenomen en komen er duurzamere woningen op de locatie terug. De nieuwbouw leidt dan ook niet alleen tot nadelen, maar ook tot voordelen in vergelijking met de bestaande situatie. Zoals indiener terecht aangeeft zijn woningen schaars in Utrecht. Dit geldt nog meer voor betaalbare woningen, waaronder sociale- en middenhuurwoningen. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat er meer woningen op de locatie terugkomen. Dit heeft wel als gevolg dat een andere verhouding in woning groottes terugkomt op de locatie variërend van ongeveer 55 tot 100 m^2.
Daarom wordt voor dit sloop-nieuwbouwproject meer belang gehecht aan het spoedig kunnen starten met de bouw van de nieuwbouw en daarmee het toevoegen van extra sociale huur- en middenhuurwoningen aan de stad dan aan het eventuele risico voor het terugbouwen van de bestaande woningen. Ook wordt meer belang gehecht aan de voordelen die de nieuwbouw met zich meebrengt ten opzichte van de nadelen.

In de nieuwe situatie is er meer ruimte voor collectief groen, dat door de bewoners gezamenlijk gebruikt kan worden. Woonin zorgt ervoor dat het collectief groen ook daadwerkelijk groen blijft. Privétuinen worden over het algemeen meer verhard, doordat er bijvoorbeeld (grote) betegelde terrassen worden aangelegd. Daarnaast krijgen de woningen op de begane grond privétuinen en de woningen op de verdiepingen privé balkons.

2. Indiener vindt een buurthuis op de hoek geen goed idee. Dit kan volgens indiener echt wel op een andere plek, bijvoorbeeld op de hoek van de Bazelstraat en de Norbruislaan. Daar zijn afvalbakken waar een buurthuis minder last van heeft en het uitzicht op een trafohuis maakt daar ook niks uit. Volgens indiener kan op de hoek beter (wederom) een even grote atelierwoning komen, dit

vanwege de lichtinval. Indiener is van mening dat de bewoner bij een gedwongen verhuizing op één gezet moet worden om al het leed wat de bewoner wordt aangedaan te verzachten.

Reactie
De begane grond op de hoek Burgemeester Norbruislaan-Van Heukelomlaan (dit is bestemd als 'buurthuis') kan als ontmoetingsruimte voor bewoners in gebruik worden genomen. Woonin is momenteel in gesprek met het Leger des Heils, die dan de kwetsbare bewoners die in het complex komen wonen gaat begeleiden. Ook kan deze ruimte bijvoorbeeld in de toekomst alsnog als een woning in gebruik genomen worden (beide functies zijn mogelijk). De kop van het bouwblok op de hoek van de Burgemeester Norbruislaan/Van Heukelomlaan wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt extra aantrekkelijk in verband met de zichtbaarheid langs de As van Berlage en het Van Heukelompark. De ruimte die is bestemd als 'buurthuis' draagt daaraan bij en moet voor levendigheid op deze hoek zorgen. Dit is dan ook de reden dat het buurthuis op deze hoek (Burgemeester Norbruislaan/Van Heukelomlaan) mogelijk wordt gemaakt.

In de bestaande situatie bevinden zich in het plangebied twee ateliewoningen: één van 138 m² en één van 105 m². In de nieuwe situatie komen ook twee atelierwoningen terug in het plangebied. Deze worden met 85 m² wel kleiner dan in de bestaande situatie. Voor de sociale huur worden 2-, 3-, 4- en 5-kamerappartementen gebouwd met een omvang van ongeveer 55 tot 100 m². De 4-kamerappartementen worden ingezet voor deze atelierwoningen. De 5-kamerappartementen worden ingezet voor grote (terugkerende) gezinnen. De twee atelierwoningen komen terug op (andere) hoeken, namelijk op de hoek Burgemeester Norbruislaan/De Bazelstraat en de hoek Van Heukelomlaan/Lelimanstraat. Ook hier zal dus sprake zijn van een betere lichtinval dan bij de woningen die niet op de hoek gelegen zijn

Conclusie:
De zienswijze vormt voor ons geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Ambtshalve wijzigingen

3.1.1 Artikel 1 lid 1.2 Afstemming met het omgevingsplan

Aan artikel 1 lid 1.2 is een sub 4 toegevoegd en deze luidt als volgt:
Als een begrip uit dit plan afwijkt van het hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

3.1.2 Artikel 1 lid 1.3 Afstemming met het tijdelijke deel van het omgevingsplan

Artikel 1 lid 1.3 is als volgt herschreven:

~~De regels in dit plan treden in de plaats van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan die binnen het werkingsgebied van dit plan vallen, met inbegrip van de plankaart (verbeelding) bij die regels in het tijdelijke deel.~~

De regels in dit plan en de verbeelding bij die regels treden in de plaats van de regels en de verbeelding in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, voor zover die betrekking hebben op hetzelfde werkingsgebied.

3.1.3 Artikel 1 lid 1.4 Begrippen

3.1.3.1 Toelichting van de wijziging
De begrippen over de (doelgroepen) sociale huurwoning en middenhuurwoning zijn toegevoegd omdat hier ook regels over zijn opgenomen.

3.1.3.2 Wijziging
Aan de regels, artikel 1.4, worden vier begrippen toegevoegd:

- Doelgroep middenhuurwoning
  Huishoudens die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde eisen om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning.
- Doelgroep sociale huurwoning
  Huishoudens die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde eisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.
- Middenhuurwoning
  Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
- Sociale huurwoning
  Een sociale huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Aan voorgaande begrippen wordt de volgende motivering toegevoegd:
In lid 1.4 sub g en h wordt verwezen naar de eisen in de Huisvestingsverordening om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning of middenhuurwoning. Deze eisen staan in artikel 3 van de Huisvestingsverordening. Daarbij gaat het niet alleen om inkomenseisen, maar ook om andere eisen, zoals leeftijd en de Nederlandse nationaliteit. Bovendien moeten ook de in artikel 3 opgenomen uitzonderingsgronden meegenomen worden bij het bepalen van de doelgroepen.

Zo kunnen bijvoorbeeld op basis van artikel 3 lid 5 van de Huisvestingsverordening ook mensen met een hoger inkomen dan de inkomensgrens voor sociale huur toch een sociale huurwoning huren. Vandaar dat de definitie van de doelgroep niet alleen moet zien op inkomenseisen, maar op alle eisen uit artikel 3 van de Huisvestingsverordening.

3.1.4 Artikel 5 Wonen

3.1.4.1 Toelichting van de wijziging
Aan artikel 5 worden regels over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en middenhuurwoningen toegevoegd.

3.1.4.2 Wijziging

5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Uitsluitend de volgende activiteiten passen bij het doel van de functie:

het gebruik van de woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (De activiteit wonen) van het omgevingsplan, waarbij geldt dat het aantal sociale huurwoningen 142 bedraagt en het aantal middenhuurwoningen 48 bedraagt. Als er minder dan 190 woningen gebouwd worden, dan bedraagt het aantal sociale huurwoningen 75% van het totaal en het aantal middenhuurwoningen 25% van het totaal.

5.3 Activiteiten die niet mogen
De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:
1. Het is verboden een om een woningbouwprogramma te realiseren in afwijking van artikel 5 lid 5.2 onder 1.
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.
3. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt.

Door voorgaande invoeging vernummeren de Beoordelingsregels bouwen van hoofdgebouwen en Bouwwerken, geen gebouwen zijnde naar artikel 5 lid 5.4 en artikel 5 lid 5.5.

Vanwege voorgaande aanvullingen is de motivering bij artikel 5 met onderstaande tekst aangevuld:

Regels voor sociale huur en middenhuur
Op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) mag een gemeente in een omgevingsplan regels stellen over het realiseren en instand houden van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat deze categorieën woningen en de doelgroep per categorie in het omgevingsplan zijn gedefinieerd. In artikel 1.4 zijn hiervoor definities opgenomen. Voor de definities van de categorieën woningen sluiten wij aan bij de definities in het Bkl. Voor de definities van de doelgroepen bepaalt het Bkl dat dit lokale definities mogen zijn en sluiten wij dan ook aan bij de regels die hierover in de Huisvestingsverordening zijn gesteld.
In lid 5.2 is de verplichting opgenomen dat het aantal sociale huurwoningen 142 bedraagt en het aantal middenhuurwoningen 48 bedraagt. Als er minder dan 190 woningen gebouwd worden, dan bedraagt het aantal sociale huurwoningen 75% van het totaal en het aantal middenhuurwoningen 25% van het totaal. Hierbij zijn in lid 5.3 instandhoudingstermijnen van 20 jaar opgenomen gedurende welke er verplicht verhuurd moet worden aan de doelgroep sociale huur of middenhuur, die in lijn zijn met gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst.

3.1.5 Paragraaf 2.3.2.2.7. Beleidstekst bodem, ondergrond en water

3.1.5.1 Toelichting van de wijziging
De gemeentelijke beleidstekst voor ‘bodem, ondergrond en water’ is aangevuld met een passage over de Omgevingswet.

3.1.5.2 Wijziging
Aan de motivering, paragraaf 2.3.2.2.7, wordt de volgende tekst toegevoegd:

Omgevingswet
In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden

voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet. Er moet bodemonderzoek worden gedaan bij gevoelig gebruik en zorg dat de bodem geschikt is voor beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan

3.1.6 Paragraaf 2.3.2.2.8. Beleidstekst energie in nieuwbouw

3.1.6.1 Toelichting van de wijziging

In november 2025 (en dus na de vastgestelde bouwenvelop voor deze ontwikkeling) is de Visie op warmtevoorziening (2017) en Transitievisie Warmte (2021) vervangen door de in de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Warmte 2025-2035. De oude teksten over de Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) zijn vervangen.

3.1.6.2 Wijziging

Paragraaf 2.3.2.2.8 van de motivering is als volgt aangepast:

~~**Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)**~~

~~Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO_2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030 klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.~~
~~In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen.~~
~~De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel I van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden. Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.~~
~~In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.~~

Beleidsnota Warmte 2025-2035

Op 20 november 2025 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Warmte vastgesteld. Hierin zijn de kaders vastgelegd die we gebruiken om het warmteprogramma vast te stellen. Dit is een verplicht onderdeel onder de Omgevingswet zoals beschreven staat in de Wet gemeentelijk instrumentarium warmtetransitie (WGIW) die vanaf 1 juli 2026 van kracht is.

Het energiesysteem verandert op meerdere manieren. Energie wordt op veel meer plekken opgewekt, zowel centraal als lokaal. Elektriciteit krijgt een steeds grotere rol, maar ook warmte blijft belangrijk. Daarom investeren we in slimme oplossingen. Zoals opslag en technieken om pieken in de vraag om warmte op te vangen. Tegelijk nemen meer partijen deel aan het energiesysteem. Bewoners, bedrijven en de gemeente krijgen een actievere rol.

Een groot deel van ons energiegebruik gaat naar het verwarmen van gebouwen. Daarom is het belangrijk om ook daar snel te verduurzamen. In de Beleidsnota Warmte zijn de uitgangspunten en keuzes vastgelegd om de overstap naar duurzame warmte goed te sturen. Deze nota vormt de basis voor het Warmteprogramma. Daarin staat waarmee we de komende 10 jaar aan de slag gaan en hoe we dat aanpakken.

In de beleidsnota is ook een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart). Ook is met deze beleidsnota warmte de bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- We gaan onze inspanningen intensiveren op de realisatie van collectieve warmteoplossingen, seizoensopslag en slimme oplossingen om vraag en aanbod in het energiesysteem op elkaar af te stemmen.
- We zetten in op collectieve warmteoplossingen voor het merendeel van de buurten in Utrecht, het voorkeursalternatief per buurt is het startpunt voor de invulling van het warmtekavel.
- We gaan ruimte reserveren voor de energie-infrastructuur en we sturen op het vergroten van inzet van duurzame warmtebronnen, deze eerlijk te verdelen en efficiënt in te zetten.
- We gaan samen met gebouweigenaren, -gebruikers en buurtinitiatieven invulling geven aan een. warmteleveringsgebied (warmtekavel) en de keuze van het warmtebedrijf.
- We gaan samenwerking met lokale spelers verder vormgeven en buurtinitiatieven actief ondersteunen om op te groeien tot volwaardige warmtegemeenschappen.
- We zetten de aanwijsbevoegdheid in om de haalbaarheid van collectieve warmteoplossingen te vergroten en hoge maatschappelijke kosten te voorkomen.
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmte-transitie.
- We gaan nog meer inzetten op energiebesparing en we zetten in op het verminderen van de behoefte aan actieve koeling.
- We gaan integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw.

Plangebied

In november 2025 (en dus na de vastgestelde bouwenvelop voor deze ontwikkeling) is de Visie op warmtevoorziening (2017) en Transitievisie Warmte (2021) vervangen door de in de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Warmte 2025-2035. Voor de warmtevoorziening wordt ingezet op een WKO installatie met open bronnen en een collectieve warmtepomp voor de opwekking van verwarming, koeling en warm tapwater. De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen van deze beleidsnota.

Regionale Energiestrategie (2021)

De Ruimtelijke Strategie Utrecht voorziet tot 2050 in de realisatie van 85.000 woningen en de bijbehorende groei van maatschappelijke voorzieningen en bedrijven. Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. De eisen voor bijna energie-neutrale gebouwen (BENG) zorgen ervoor dat nieuwbouw goed geïsoleerd is en een lage warmtevraag heeft. We gaan daarom integraal sturen op energiesystemen voor de nieuwbouw die klimaatbewust, netbewust, ruimte- bewust en omgevingsbewust zijn.

We gaan daarom integraal sturen op energiesystemen voor de nieuwbouw. Dit betekent dat we sturen op:

- Klimaatbewust: Het klimaat verandert en daardoor worden de zomers steeds warmer. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust: Dit betekent inzetten op energie-systemen die zorgen voor beperking van de piek-belasting van het elektriciteitsnet.
- Ruimtebewust: De transitie naar een toekomstig duurzaam energiesysteem vraagt om extra ruimte, zowel boven- als ondergronds en heeft daarmee een effect op de ruimtelijke kwaliteit (zie 4.1). Bij het ontwerpen van gebouwen is daarom een integrale afweging van ruimtelijke belangen nodig. Het gaat daarbij om beperking van het ruimtegebruik voor energiesystemen en een integrale afweging voor de verdeling van de ruimte die nog wel nodig is. We gaan daarom sturen op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk inpandig gerealiseerd en de WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust: De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad. Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen. De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige TVW en een RES vastgesteld. De TVW is inmiddels opgegaan in de eerder genoemde beleidsnota Warmte 2025-2035. In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken.

Plangebied
Voor de warmtevoorziening wordt ingezet op een WKO installatie met open bronnen en een collectieve warmtepomp voor de opwekking van verwarming, koeling en warm tapwater. Bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de landelijke minimumeisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Door alle daken maximaal vol te leggen, rekening houdend met installaties, is het mogelijk 2,68 zonnepanelen per woning toe te passen waarmee invulling wordt gegeven aan het principe 'geen dak onbenut'. De toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust en voldoet daarmee aan de regionale energiestrategie.

3.1.7 Paragraaf 4.2.2 Parkeren

3.1.7.1 Toelichting van de wijziging
Nadat het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage is gelegd, is het mobiliteitsonderzoek herzien. Uit dit nieuwe onderzoek is gebleken dat er voor deze ontwikkeling 46 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in plaats van de 47 parkeerplaatsen die in het ontwerp is opgenomen. Daarnaast zijn er twee tabellen opgenomen om de paragraaf te verduidelijken.

3.1.7.2 Wijziging
Onderdeel 4.2.2 van de motivering wordt als volgt gewijzigd:

Aan het onderdeel 'toekomstige situatie' is ter verduidelijking een tabel toegevoegd en is de begeleidende tekst hierop aangepast:
Tabel 2: Parkeerberekening zonder gebruik van afwijkmogelijkheden

functie	parkeernorm B*	aantal	parkeereis
bewoners maisonnette type 1	0,69	17	11,73
bewoners maisonnette type 2	0,69	16	11,04
bewoners etagewoning type 1	0,67	34	22,78
bewoners etagewoning type 2	0,67	33	22,11
bewoners etagewoning type 3	0,69	1	0,69
bewoners etagewoning type 4	0,67	1	0,67
bewoners etagewoning type 5	0,81	1	0,81
bezoekers woningen	0,20	103	20,60
totaal huidig		**103**	**90,43**
bewoners appartement (2-kamer)	0,47	55	25,85
bewoners appartement (3-kamer)	0,49	88	43,12
bewoners appartement (4-kamer)	0,49	36	17,64
bewoners appartement (5-kamer)	0,49	10	4,90
bezoekers woningen	0,20	-	37,80
cultureel centrum/wijkgebouw	0,85	99 m²	0,84
totaal toekomstig		**189**	**130,15**
totaal na saldering			**40**

De tekst van het onderdeel ‘Deelauto’s’ is verduidelijkt:
Het parkeerbeleid staat via afwijkmogelijkheid 3 het gebruik van deelauto's toe ter vervanging van reguliere parkeerplaatsen waarmee de parkeereis kan worden verlaagd. Hoeveel deelautoplekken gerealiseerd mogen worden, hangt af van de extra parkeerbehoefte die een ontwikkeling veroorzaakt en de parkeerzone. In dit geval mag 10% van de parkeereis vervangen worden door deelauto's, wat uitkomt op 1 deelauto. Er mogen 4 reguliere parkeerplaatsen vervangen worden door 1 deelautoplek. ~~Na het toepassen van dubbelgebruik betekent dit dat er (inclusief de deelautoplek) 34 extra parkeerplekken moeten worden aangelegd.~~

Aan het onderdeel ‘dubbelgebruik is ter verduidelijking een tabel toegevoegd en is de begeleidende tekst hierop aangepast:
Tabel 3: Parkeerberekening na toepassing afwijkmogelijkheden

	zonder dubbel gebruik	werkdag					zaterdag		zondag
		ochtend	middag	avond	koopavond	nacht	middag	avond	middag
bewoners woningen	69,83	34,94	34,94	62,85	55,86	69,83	41,9	55,86	48,89
bezoekers woningen	20,60	2,06	4,12	16,48	14,42	0,00	12,36	20,60	14,42
totaal huidig	**90,43**	**36,98**	**39,04**	**79,33**	**70,28**	**69,83**	**54,26**	**76,46**	**63,30**
Bewoners appartement	91,51	45,76	45,76	82,37	73,21	91,51	54,9	73,21	64,06
bezoekers woningen	37,80	3,78	7,56	30,24	26,46	0,00	22,68	37,80	26,46
cultureel centrum/wijkgebouw	0,84	0,08	0,34	0,84	0,84	0,00	0,50	0,76	0,21
reductie deelmobiliteit (10%)	-4,00	-2,00	-2,00	-3,60	-3,20	-4,00	-2,40	-3,20	-2,80
aantal deelauto’s	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
totaal toekomstig	**127,15**	**48,62**	**52,65**	**110,84**	**98,31**	**88,51**	**76,69**	**109,57**	**88,93**
totaal parkeereis incl. saldering	**36,72**	**11,64**	**13,62**	**31,51**	**28,03**	**18,68**	**22,43**	**33,10**	**25,63**
totaal parkeereis (afgerond)	**37**	**12**	**14**	**32**	**28**	**19**	**22**	**33**	**26**

In de onderdelen ‘Deelauto’s en Conclusie’ zijn de aantallen parkeerplaatsen aangepast:
Waar 34 parkeerplaatsen genoemd stonden, is nu opgenomen:33. Waar gesproken werd van 47 parkeerplaatsen, is nu opgenomen: 46.

3.1.8 Paragraaf 5.2 Milieueffectrapportage en bijlage Aanmeldnotitie mer

3.1.8.1 Toelichting van de wijziging

Het stikstofdepositie onderzoek en de voortoets zijn geactualiseerd vanwege een nieuwe versie van de Aerius calculator. Op het moment van vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet een stikstofberekening bijgevoegd waarbij de meest recente versie van de Aerius calculator gebruikt wordt.

3.1.8.2 Wijziging
De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Plangebied
De gemeente heeft dan ook op 7 oktober 2025 (zie hiervoor Bijlage 1) besloten dat voor dit plan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld. Hierbij is ten onrechte naar de (verouderde) aanmeldnotitie van 10 juli 2025 verwezen.
Na dit collegebesluit zijn de Aerius berekeningen en voortoets vanwege een nieuwe versie geactualiseerd. Deze actualisatie is ook verwerkt in de aanmeldnotitie mer-beoordeling. De conclusie, namelijk dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en dat er daarom geen aanleiding is om een milieueffectrapportage op te stellen, is ongewijzigd gebleven. Gezien de verwijzing naar de onjuiste aanmeldnotitie versie van 10 juli 2025 (dit had de aanmeldnotitie van 2 september 2025 moeten zijn), is op 6 januari 2026 een nieuw collegebesluit genomen.
De geactualiseerde aanmeldnotitie is opgenomen in Bijlage ~~2~~3. Het nieuwe collegebesluit is opgenomen in Bijlage 2.

Daarnaast is de aanmeldnotitie mer van 2 september 2025 vervangen door een nieuwe versie van 9 december 2025.

3.1.9 Paragraaf 5.11 Natuurbescherming, bijlage 19 Stikstofdepositie onderzoek en bijlage 20 Voortoets (bouwfase)

3.1.9.1 Toelichting van de wijziging
Het stikstofdepositie onderzoek en de voortoets zijn geactualiseerd vanwege een nieuwe versie van de Aerius calculator. Op het moment van vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan moet een stikstofberekening bijgevoegd waarbij de meest recente versie van de Aerius calculator gebruikt wordt.

3.1.9.2 Wijziging
De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Natura 2000 en stikstofdepositie
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Oostelijke Vechtplassen, dat op ongeveer 3 kilometer afstand van het plangebied ligt. Om de bijdrage aan de stikstofdepositie van het plan te bepalen zijn er berekeningen gemaakt met de AERIUS Calculator versie ~~2024.1.3.~~ 2025.0.1. Hierbij is de referentiesituatie vergeleken met de toekomstige situatie (zie voor een nadere toelichting en de berekeningen Bijlage 19). Uit de berekening blijkt dat tijdens het eerste bouwjaar de ~~(~~tijdelijke~~)~~ ~~sloop- en bouwfase de~~ stikstofdepositie maximaal 0,0~~3~~4 mol stikstofdepositie/hectare/per jaar bedraagt op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en maximaal 0,01 mol stikstofdepositie/hectare/per jaar bedraagt op het Natura-2000 gebied Naardermeer. Tijdens het tweede bouwjaar is de tijdelijke stikstofdepositie maximaal 0,02 stikstofdepositie/hectare/per jaar ~~gedurende respectievelijk het eerste en tweede jaar van de sloop- en bouwfase bedraagt~~ op het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Hierdoor kunnen significante gevolgen niet worden uitgesloten, waardoor een voortoets (zie Bijlage 20) gemaakt is om na te gaan of significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden waaronder de Oostelijke Vechtplassen uitgesloten kunnen worden vanwege de tijdelijke stikstofdepositie. Uit de voortoets komt naar voren dat significante gevolgen op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten voor de tijdelijke stikstofdepositie die de wijziging van dit omgevingsplan met zich meebrengt.

- Het stikstofdepositie onderzoek van 18 april 2025 is vervangen door een nieuwe versie van 30 oktober 2025.
- De voortoets (bouwfase) van 19 mei 2025 is vervangen door een nieuwe versie van 12 november 2025.

3.1.10 Paragraaf 5.12 Bomen

3.1.10.1 Toelichting van de wijziging
De geplande struikroofactie heeft inmiddels plaatsgevonden en de resultaten hiervan zijn opgenomen in de paragraaf.

3.1.10.2 Wijziging
De motivering wordt als volgt gewijzigd:

Plangebied
(…)

- de 18 niet-vergunningplichtige te verplanten bomen zijn gratis ~~weggegeven~~ aangeboden via het Struikroven. ~~Woonin probeert het voor belangstellenden nog gemakkelijker te maken om deze bomen mee te nemen, zodat ze mogelijk alsnog verplant worden buiten het plangebied.~~

(…)

Aantal te kappen/niet te behouden bomen
Er worden vanwege de herontwikkeling binnen het plangebied tien vergunningplichtige bomen gekapt en 20 niet-vergunningplichtige bomen kunnen niet op de huidige plek blijven staan. Hierbij is van belang dat de 18 niet-vergunningplichtige te verplanten bomen gratis ~~worden~~ zijn ~~weggegeven~~ aangeboden via het Struikroven~~, waardoor deze bomen alsnog buiten het plangebied verplant kunnen worden (en in dat geval niet gekapt hoeven te worden)~~. Van deze 18 bomen zijn vijf bomen verplant bij een school in Oog in Al. Naar aanleiding van de BEA wordt één boom (met boomnummer 50) naar een andere locatie binnen het plangebied verplant en wordt één boom (met boomnummer 53) behouden door de torenkraan te verplaatsen.

(…)

Conclusie
Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven. Dit gaat om tien vergunningplichtige bomen en 20 niet-vergunningplichtige bomen. Er zijn 18 niet-vergunningplichtige bomen te verplanten en deze ~~worden~~ zijn gratis aangeboden via het Struikroven. Er zijn enkele hagen en veel planten, bloemen en struiken gered. Van de 18 niet-vergunningplichtige bomen die voor dit initiatief beschikbaar waren, hebben er vijf een nieuwe plek gevonden. Deze zijn onder leiding van Woonin & Heijmans uit de grond gehaald en vervoerd naar een school in de wijk Oog in Al. Van de tien vergunningplichtige bomen zijn drie bomen gemeentelijke bomen en zeven bomen zijn in eigendom bij Woonin. Naar aanleiding van de BEA wordt één boom (met boomnummer 50) naar een andere locatie binnen het plangebied verplant en blijft één boom behouden door de torenkraan te verplaatsen (met boomnummer 53). Er komen 24 nieuwe bomen in het plangebied en deze worden aangevuld met heesters, klimplanten en kruiden. Bij de herinrichting van het gebied worden de biotopen voor onder andere merel en egel hersteld.

3.1.11 Juridische plantoelichting, paragraaf 7.2 Inleidende regels

3.1.11.1 Toelichting van de wijziging
Onder de juridische plantoelichting is een tekst opgenomen ter verduidelijking van het gebruik van de verwijzingen in het TAM-omgevingsplan naar het omgevingsplan van Utrecht, omdat het omgevingsplan in de toekomst zal wijzigen en dat mogelijk effect heeft op de artikelnummers.

3.1.11.2 Wijziging
De volgende tekst wordt aan de motivering toegevoegd.

In lid 1.4 sub c wordt verwezen naar het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan zal in de toekomst steeds gewijzigd worden en dus kan het zijn dat de verwijzingen in de regels of motivering van dit TAM-omgevingsplan naar artikelen in het omgevingsplan in de loop der tijd niet meer kloppen. De verwijzingen in dit TAM-omgevingsplan zijn gemaakt op basis van het omgevingsplan van 27 december 2024.

3.1.12 Ondergeschikte verbeteringen
- In onderdeel 5.11 van de motivering is een subkop hernoemd: ~~Specifieke~~ Algemene zorgplichten.

- In onderdeel 5.20 van de motivering mist het woord ‘lokaal’ in de tweede alinea: Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie lokaal op te wekken met duurzame (…)
- In onderdeel 5.20 van de motivering is een duidelijkere verwijzing opgenomen naar de tabel: ~~Hieronder~~ In de onderstaande tabel staan de belangrijke energiedoelstellingen (…)
- In paragraaf 5.11 (onder kader) is de volgende zin als volgt aangepast: Als er een passende beoordeling nodig is, ~~geldt~~ kan er ook een plan-mer-plicht gelden (artikel 16.36 Ow).

4 Toelichting

4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.
In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.
De wijzigingen die in paragraaf 3.1.12 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

4.2 De vaststellingsprocedure

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'[1].
In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.
De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.
Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

4.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

[1] Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

4.4 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt[2]. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

[2] Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.