Gemeente Utrecht

TAM-Omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten

Vastgesteld, juni 2025



TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Geldende plannen 6
1.4 Juridische aspecten 6
1.5 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 9

2.1 Rijksbeleid 9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 10
2.3 Gemeentelijk beleid 11
2.4 Conclusie 15

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 17

3.1 Beschrijving van het plangebied 17
3.2 Conclusie 17

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 19

4.1 Projectbeschrijving 19
4.2 Verkeer en openbare ruimte 20

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 21

5.1 Inleiding 21
5.2 Bomen 21
5.3 Milieueffectrapportage 23

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 25

6.1 Economische uitvoerbaarheid 25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 25
6.3 Handhaving 26

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 27

7.1 Inleiding 27
7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels) 27
7.3 Regels (hoofdstuk 2 van de regels) 28

Motivering wijzigingsbesluit

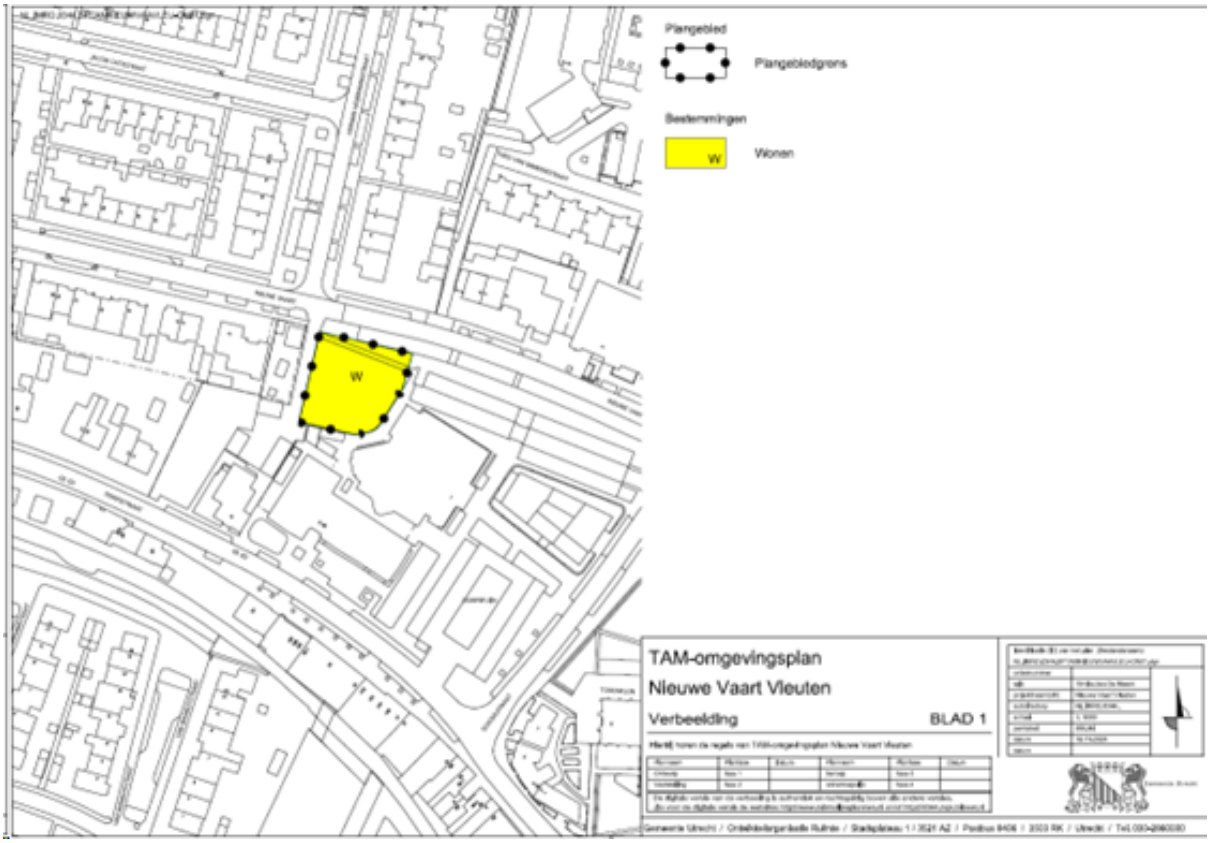
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De hoofddoelstelling van het TAM-omgevingsplan Nieuwe Vaart Vleuten is het verwijderen van de bouwmogelijkheid die bestaat op grond van bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten. De hoofdreden voor het verwijderen van de bouwmogelijkheid is het sparen van bomen die binnen het bouwvlak staan. Van de bouwmogelijkheid is nog geen gebruik gemaakt. Er zijn nu plannen om via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) het bouwen van 4 tot 8 woningen mogelijk te maken. Voor het bouwen van deze woningen moet in de toekomst een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden aangevraagd. De gemeente gaat in een overeenkomst met de initiatiefnemers regelen dat de woningen zuidelijker komen te liggen dan op basis van het huidige bouwvlak mogelijk is. Hiermee komen de woningen dichter tegen het wijkservicecentrum aan te liggen en verder van de bomen vandaan. De bomen kunnen hiermee worden behouden. Als de omgevingsvergunning wordt verleend kan op basis daarvan worden gebouwd. Het is onwenselijk dat er twee bouwmogelijkheden komen te bestaan, één op basis van de omgevingsvergunning en één op basis van het omgevingsplan. Met een omgevingsvergunning kan de bouwmogelijkheid niet uit het omgevingsplan worden geschrapt. Dit kan alleen met een omgevingsplanwijziging. Dit is de reden van voorliggende omgevingsplanwijziging. Een nieuwe bouwmogelijkheid is expliciet geen doelstelling van dit plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in Vleuten, in de wijk Vleuten-De Meern. Het plangebied beslaat het meest noordelijke gele bestemmingsvlak van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten. Zie voor het plangebied de afbeelding hieronder en ook artikel 1.4 onder b. Ten noorden van het plangebied ligt de straat Nieuwe Vaart met daaraan woningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern. In het zuiden staat een gebouw waarin diverse zorgverleners zijn gevestigd en een restaurant. Ten westen staat een woning waarin een accountantskantoor is gevestigd.



Huidige situatie bouwvlak (bouwvlak bij de rode marker)



1.3 Geldende plannen

Dit plan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen die deel uitmaken van het tijdelijke deel van omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door Raad	Onherroepelijk
Dorpsplein, Vleuten	18 juli 2019	20 september 2019

1.4 Juridische aspecten

1.4.1 Het TAM-omgevingsplan is een wijziging van het omgevingsplan

Elke gemeente moet op grond van de Omgevingswet alle regels over de leefomgeving in het omgevingsplan van de gemeente opnemen. Op het moment dat dit plan is opgesteld, is het technisch nog niet mogelijk om tegelijkertijd een aantal wijzigingen van het omgevingsplan aan te brengen. Dat betekent dat de gemeente ontwikkelplannen één voor één in procedure zou moeten brengen, met veel vertraging als gevolg. Daarom heeft het Rijk gezorgd voor een Tijdelijke Administratieve Maatregel (TAM), die de gemeente toestaat om het omgevingsplan te wijzigen met een “TAM-IMRO-omgevingsplan”. Dat is een plan in de vorm van een bestemmingsplan dat met de standaardcoderingen IMRO wordt opgesteld. Het TAM-omgevingsplan geldt juridisch als wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. De gemeente moet te zijner tijd het TAM-omgevingsplan invoegen in het “echte” omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 bevat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. Voor dit plan zijn geen onderzoeken nodig. In hoofdstuk 5 wordt slechts uitgelegd dat er geen milieueffectrapportage nodig is. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan. In hoofdstuk 7 komt de juridische toelichting op de planregels aan bod.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de Rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn ook wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, omgevingsveiligheid, behoefte aan stedelijke ontwikkeling enzovoorts geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en Rijkswegen. In hele bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied
Er is geen instructieregel uit het Bkl die van belang is voor dit plan. Hiermee staan de rijksinstructieregels uit het Bkl niet aan de uitvoering van dit plan in de weg.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. De provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

De provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's
De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

- Stad en land gezond
  Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. De provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
- Klimaatbestendig en waterrobuust
  Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
- Duurzame energie
  Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
- Vitale steden en dorpen
  Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met de trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
  Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur
  Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw
  Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. De provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld. De laatste versie is gewijzigd op 1 september 2024.

De opbouw van de Omgevingsverordening ziet er als volgt uit:

- er staan instructieregels over ontwikkelingen die met water te maken hebben in;
- instructieregels die zien op grondwaterbeheer;
- instructieregels ten aanzien van bereikbaarheid;
- instructieregels die zien op windenergie, zonne-energie en biomassa;
- instructieregels ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour en Weidevogelkerngebieden;
- instructieregels over werelderfgoed en kwaliteit van landschappen;
- instructieregels over agrarische bedrijven;
- en instructieregels over stedelijke functies in stedelijk of landelijk gebied, recreatie en stiltegebieden.

Uitvoering
In drie regio's werkt de provincie Utrecht het beleid verder uit. De samenhang tussen de thematische ambities krijgt hier aandacht. Voor Utrecht is de regio U16 van belang. In deze uitwerking gaat het over de verstedelijkingsstrategie. De verwachting is dat er tot 2040 in de regio ongeveer 99.000 tot 125.000 extra woningen nodig zijn. Na 2040 tot 2050 is er verdere ruimte voor woningbouw onder meer over ontwikkelingen langs de A12 tussen knooppunten Lunetten en Oudenrijn en het benutten van bestaande OV-knooppunten in de regio.

Plangebied
Er is geen instructieregel uit de omgevingsverordening van de provincie Utrecht die van belang is voor dit plan. Hiermee staan de provinciale instructieregels niet aan de uitvoering van dit plan in de weg.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student & Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

De groeiende ongelijkheid in de stad
De coalitiepartijen zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.

De grote woningnood
Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen de coalitiepartijen ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. De coalitiepartijen vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen de coalitiepartijen in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen,

zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

De klimaatcrisis
De coalitiepartijen kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. De coalitiepartijen benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen de Utrechtse gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en de coalitiepartijen gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. De coalitiepartijen blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen en om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. De coalitiepartijen geven groen in de stad een flinke impuls en maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren de coalitiepartijen natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien de coalitiepartijen ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat de gemeente Utrecht al jaren heeft: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Plangebied

Dit plan zorgt voor een verwijdering van de bouwmogelijkheid die nu bestaat. Door de verwijdering bestaat er op het perceel geen bouwmogelijkheid meer en kunnen bomen worden behouden. Het belang van bomen en het behoud daarvan voor een fijnere stad, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit komt tot uitdrukking in het coalitieakkoord (hoofdstuk 3.2). Zuidelijker op het perceel wordt ruimte geboden voor een woningbouwontwikkeling. Voor het mogelijk maken van deze voorgenomen ontwikkeling zal te zijner tijd een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd. Dit plan draagt direct bij aan het behoud van bomen en indirect aan woningbouwontwikkeling en staat daarmee niet aan de doelen van het coalitieakkoord in de weg.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

- De koers: het beleid voor de lange termijn.
  Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
- Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
  Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
- Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
  In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via: https://omgevingsvisie.utrecht.nl/

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 juli 2024 in werking is getreden. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die vanaf 1 januari 2024 in het omgevingsplan worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen.

Plangebied

De verwijdering van het bouwvlak zorgt ervoor dat er niet meer kan worden gebouwd op de locatie en dat er bomen kunnen worden behouden. De wens bestaat om zuidelijker op het perceel een woningbouwontwikkeling van acht woningen mogelijk te maken. Door het bouwvlak te verwijderen ligt niet meer vast waar de woningen precies gaan komen. Dit laat ruimte om via een omgevingsvergunning voor een BOPA te zijner tijd de woningbouwontwikkeling zuidelijker op het perceel mogelijk te maken. Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning voor een BOPA wel een vereiste en deze zal te zijner tijd moeten worden aangevraagd. De omgevingsplanwijziging draagt indirect bij aan de woningbouw en dus de volkshuisvesting in Utrecht zoals genoemd in de omgevingsvisie Utrecht. Daarnaast draagt dit plan direct bij aan de bescherming van het bestaand stedelijk groen (hoofdstuk 1.3 groenstructuurplan Utrecht). Dit plan staat hiermee niet aan de doelen van de omgevingsvisie in de weg.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Wonen

Woonvisie Utrecht beter in balans

De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. We streven naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. De horizon voor de visie op de Utrechtse woningmarkt is 2040. Onze ambities vragen meerjarige inzet en meervoudig sturen. Vanuit die visie en aanpak zijn voor de korte termijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd en uitgewerkt die we volgen en zo nodig tussentijds bijstellen. Voor de komende jaren zijn dat:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
  We benutten de groei van onze stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te

houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar streefpercentages voor de lange termijn.
- Meer gemengde wijken;
  De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming;
  Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.
- Een (t)huis voor iedereen;
  We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alles (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid;
  We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Plangebied

Dit plan draagt primair bij aan het behoud van bomen. Door het bouwvlak te verwijderen ligt niet meer vast waar de woningen precies gaan komen. Dit laat ruimte om via een omgevingsvergunning voor een BOPA te zijner tijd de woningbouwontwikkeling zuidelijker op het perceel mogelijk te maken.Hiermee draagt dit plan bij aan het verhogen van de bouwproductie en daarmee een passend woningaanbod voor (toekomstige) inwoners van Utrecht.

2.3.2.2.2 Natuur

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied

Dit plan heeft primair het doel om vier bomen te behouden. Dit draagt bij aan het hoofddoel van het bomenbeleid Utrecht (2009) dat 'bomen een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefkwaliteit van de stad. De zorg en aandacht voor beheer, behoud en ontwikkeling van bomen is een belangrijke taak en verantwoordelijkheid van de gemeente'.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern

Utrecht groeit hard en gaat richting 400.000 inwoners. Dit heeft ook gevolgen voor Vleuten–De Meern. De groei van de stad brengt kansen met zich mee, maar de ontwikkeling moet wel passen bij de wijk en bij de wensen en waarden van inwoners. Vleuten–De Meern voelt als een dorp in een stad. Dit is een belangrijke en unieke waarde voor de wijk. De koers in Vleuten–De Meern is dan ook ontwikkelen met dorps karakter. De huidige leefomgeving is al erg goed.

Bewoners hebben input gegeven aan de gemeente over wat zij belangrijk vinden. Daaruit kwamen de volgende thema's:

- voldoende groen;
- elkaar makkelijk ontmoeten;
- fijne woon- en werkomgeving;
- prettig kunnen verplaatsen.

Nieuwe ontwikkelingen en trends, bijvoorbeeld de groei van de stad, kunnen bijdragen aan het goed houden, verbeteren van deze thema's. In de omgevingsvisie is met een lijst 'kaders en ambities' beschreven welke initiatieven een bijdrage kunnen leveren aan de wijk.

Plangebied

Dit plan heeft bij uitstek het doel om voldoende groen in Vleuten te laten bestaan. Groen draagt namelijk bij aan een fijne woon- en werkomgeving. Doordat de bouwmogelijkheid met dit plan wordt geschrapt kan er op een andere locatie op het perceel woningbouw plaatsvinden. De vier bomen worden hiermee gespaard en deze bomen dragen bij aan een fijne woonomgeving.

2.4 Conclusie

Dit plan is in lijn met alle bovengenoemde regels en beleidskaders. Er zijn geen provinciale instructieregels en rijksinstructieregels van belang voor het plan. Het plan is in lijn met het coalitieakkoord omdat het plan ervoor zorgt dat er bomen worden behouden en omdat het plan indirect ruimte biedt aan een woningbouwontwikkeling zuidelijker op het perceel. Het belang van groen en het belang van de volkshuisvesting in Utrecht komen ook tot uiting in de omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan deze belangen. Het plan sluit aan bij de 'Woonvisie Utrecht beter in balans' omdat het plan bijdraagt aan het verhogen van de bouwproductie en daarmee passend woningaanbod voor (toekomstige) inwoners van Utrecht. Daarnaast draagt het plan bij aan het hoofddoel van het bomenbeleid Utrecht (2009) dat 'bomen een wezenlijke bijdrage leveren aan de leefkwaliteit van de stad'. Tot slot draagt het plan bij aan het gebiedsbeleid uit de 'Omgevingsvisie deelgebied Vleuten-De Meern' waarin voldoende groen als belangrijkste thema naar voren is gekomen. Dit plan heeft namelijk bij uitstek het doel om voldoende groen in Vleuten te laten bestaan wat bijdraagt aan een fijne woon- en werkomgeving.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een kleine kavel. De kavel is onbebouwd en bestaat uit een grasveld. Het plangebied bevindt zich in Vleuten, in de wijk Vleuten-De Meern. Het plangebied beslaat het meest noordelijke gele bestemmingsvlak van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten. Ten noorden van het plangebied ligt de straat Nieuwe Vaart met daaraan woningen. Aan deze straat staan ook de bomen die worden behouden. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het wijkservicecentrum Vleuten-De Meern. Ten zuiden staat een gebouw waarin diverse zorgverleners zijn gevestigd en een restaurant. Ten westen staat een woning waarin een accountantskantoor is gevestigd.

3.2 Conclusie

Gezien het voorgaande bestaan er geen knelpunten in de huidige situatie.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Projectbeschrijving

4.1.1 Toekomstige ontwikkeling

Het doel van dit plan is het verwijderen van het bestaande bouwvlak zodat er op het perceel geen bouwmogelijkheid meer bestaat en waardoor vier bomen kunnen worden behouden. Voor de toekomstige woningbouw op dit perceel moet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden aangevraagd. De exacte locatie van de bebouwing staat nog niet vast. De vergunning voor de bopa zal worden aangevraagd door een groep toekomstige bewoners. De woningen zullen worden gebouwd door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

4.1.2 Programma

De gemeente geeft de kavel uit aan een groep belangstellenden die samen middels een CPO maximaal acht woningen willen realiseren. De uitwerking gebeurt in samenspraak met de gemeente Utrecht. Voor de ontwikkeling van de woningen moet uiteindelijk een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd (bopa). De ontwikkeling past namelijk niet in het omgevingsplan. Dit plan maakt de bouw van de woningen niet expliciet mogelijk maar schrapt een bouwmogelijkheid met als doel het sparen van bomen. Een randvoorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een bopa is dat de woningen op een locatie komen waarbij de bomen kunnen worden behouden. Uiteraard zijn er andere vereisten waaraan moet worden voldaan. De aanvraag moet bijvoorbeeld conform de afspraken met de gemeente zijn. Met dit plan worden geen nieuwe functies toegevoegd. De functie is namelijk al wonen en dit blijft ook wonen. Alleen het bouwvlak wordt verwijderd om bomen te sparen zodat er een omgevingsvergunning voor een bopa kan worden aangevraagd om een nieuwe bouwmogelijkheid te creëren.

4.1.3 Stedenbouwkundig plan

Voor dit plan bestaat geen stedenbouwkundig plan. Wel bestaan er stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de eventuele toekomstige ontwikkeling moet een omgevingsvergunning voor een bopa worden aangevraagd. De toekomstige initiatiefnemers stemmen hun bouwplannen af met de gemeente en zorgen ervoor dat hun plan voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige uitgangspunten. In het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan staat dat aan de Nieuwe Vaart wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur van de aangrenzende wijk. Hier is ruimte voor een kleinschalig appartementengebouw (ongeveer 6 tot 8 woningen) of enkele grondgebonden woningen (ongeveer 4). Dit blijft hetzelfde in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. In het stedenbouwkundige plan is het volgende toegestaan: twee bouwlagen met kap en in geval van een appartementengebouw is er aan de achterzijde ruimte voor een ondergeschikt volume van maximaal 1 bouwlaag met kap. De nieuwe stedenbouwkundige eisen gaan uit van maximaal 2 bouwlagen met daarbovenop een kap, of 3 bouwlagen met een derde bouwlaag die minimaal 2 meter verder naar achteren ligt aan de kant van de Nieuwe Vaart en de parkeerplaats. De maximum bouwhoogte is volgens de stedenbouwkundige randvoorwaarden 11 meter. Bij een gebouw met een kap is de maximumgoothoogte 6 meter; Deze bouwhoogten komen overeen met de bouwhoogten uit het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De woningen moeten zich volgens de stedenbouwkundige eisen met de voorkant richten naar de Nieuwe Vaart. Dit is in de oude situatie ook verplicht. Ook is het verplicht op dezelfde rooilijn te bouwen als de andere gebouwen aan de Nieuwe Vaart. De bebouwing moet een cluster gaan vormen met de gezondheidscentrum en het wijkcentrum. Ook moet de bebouwing uitstralen dat het een woongebouw is. De entree van het gebouw moet aan de Nieuwe Vaart liggen en de strook aan de voorkant van het perceel moet groen worden ingericht. Eventuele balkons mogen niet over de uiterste bouwgrens of rooilijn heen hangen. Installaties zoals airco's en warmtepompen worden uit het zicht geplaatst.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

Aangezien er met dit plan geen ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt is er geen analyse vereist ten aanzien van verkeer (langzaam verkeer, autoverkeer en openbaar vervoer), openbare ruimte en groen en parkeren. In het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan is deze analyse al gemaakt. Dit plan is nog steeds in werking en zo ook de analyse daarin. Wanneer er voor de woningbouwontwikkeling een vergunning voor een bopa wordt aangevraagd zal in de motivering van de omgevingsvergunning de analyse ten aanzien van verkeer indien nodig worden aangepast of aangevuld. Voor de CPO-groep zijn al wel parkeerplaatsen aangelegd. Daarbij is uitgegaan van maximaal 8 appartementen en minimaal 1,35 parkeerplaats per woning. De parkeerplaatsen zullen mandelig eigendom zijn. Dat betekent dat meerdere mensen eigenaar zijn van de parkeerplaats, namelijk de CPO-groep. De parkeerplaats zal dus niet openbaar zijn. Er mogen geen extra parkeerplaatsen op de bouwkavel worden aangelegd.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Dit plan haalt de bestaande bouwmogelijkheid op het perceel aan de Nieuwe Vaart weg zodat er op het perceel geen bouwmogelijkheid meer bestaat. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan behoudt zijn werking. De onderzoeken daarin kunnen echter verouderd zijn. Als dat nodig is worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwontwikkeling nieuwe onderzoeken gedaan ter onderbouwing van die ontwikkeling.

5.2 Bomen

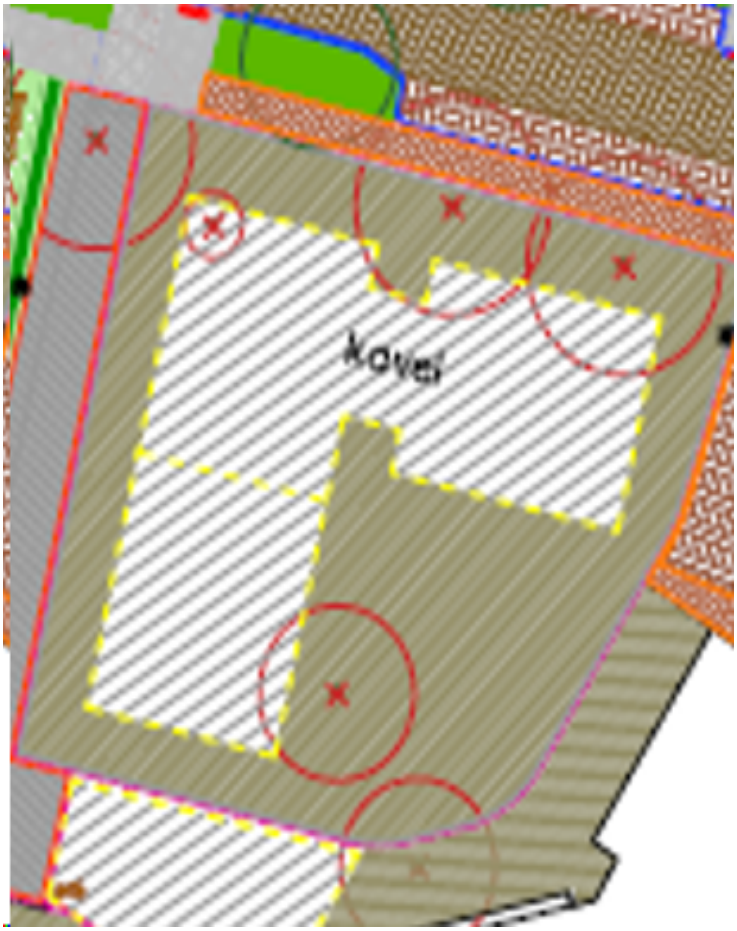
Plansituatie

In dit plangebied staan vier bomen die allen vergunningplichtig zijn. Dit plan haalt de bouwmogelijkheid weg die bestond in het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten (vastgesteld op 18 juli 2019). In het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten werd een ontwikkeling mogelijk gemaakt op de kavel zoals op de afbeelding uit de toelichting van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten hieronder is aangegeven (afbeelding 1). Hiervoor konden de bomen, zoals aangegeven in de afbeelding met rode cirkels met een kruis in het midden, niet blijven staan.

De meest zuidelijke boom op afbeelding 1 bestaat niet meer. Op afbeelding 2 (bomensituatie in 2025) is deze boom daarom niet te zien. De kastanjeboom (1508531) is in slechte conditie. Voor de oorspronkelijke ontwikkeling kon deze boom niet behouden blijven. Op afbeelding 1 staat deze boom aangegeven in het rood met een kruis erdoorheen. Deze boom staat er nog. Als deze boom gekapt moet worden dan zal hiervoor een kapvergunning aangevraagd moeten worden. Boom 1988081 kan door het verwijderen van de bouwmogelijkheid behouden blijven. Dit geldt eveneens voor de bomen 1985671 en 1985687.

Conclusie

In het plangebied zijn vier bomen aanwezig. Door de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten mogelijk maakt zouden deze vier bomen niet behouden kunnen blijven als er gebruik zou worden gemaakt van deze bouwmogelijkheid. Door het verwijderen van het bouwvlak kunnen deze vier bomen wel behouden blijven. Boom 1508531 kan vanwege de slechte conditie in de toekomst mogelijk niet behouden blijven. Dit staat los van voorliggende omgevingsplanwijziging



Afbeelding 1: Bomensituatie ten tijde van vaststelling Bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten



Afbeelding 2: Huidige boomsituatie plangebied met boomnummers: 1988081, 1985671, 1985687, 1855031.

5.3 Milieueffectrapportage

Kader
Het doel van een milieueffectrapportage (mer) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die projecten mogelijk maken welke aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt aangegeven welke projecten mer-(beoordelings)plichtig zijn. Wanneer projecten mer-beoordelingsplichtig zijn moet worden beoordeeld of het project aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit deze mer-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie
Dit plan maakt geen ontwikkeling mogelijk en is geen project.

Conclusie
Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Deze wijziging van het omgevingsplan maakt geen gebiedsontwikkeling mogelijk in het plangebied Nieuwe Vaart Vleuten. Voor de uiteindelijk beoogde gebiedsontwikkeling moet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden aangevraagd.

Financiële uitvoerbaarheid
De gemeente is eigenaar van de grond. De grond zal via een gronduitgifteovereenkomst in erfpacht worden uitgegeven aan een te selecteren groep initiatiefnemers. De realisatie van het bouwplan komt ten laste van de initiatiefnemer. De kosten voor het bouwrijp maken en eventuele inrichting van de openbare ruimte komen ten laste van de gemeente. In de gemeentelijke grondexploitatie is hiermee rekening gehouden met de opbrengsten en kosten. De wijziging van het omgevingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid

Vanwege de geprognosticeerde groei van Utrecht naar circa 400.000 inwoners, de aantrekkende woningmarkt en de grotere vraag dan aanbod wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan CPO Nieuwe Vaart in Vleuten voldoende aannemelijk geacht.

Kostenverhaal

Gemeenten zijn op grond van de Omgevingswet verplicht om bepaalde kosten te verhalen. Het verhalen van deze kosten is bij deze wijziging van het omgevingsplan is verzekerd door uitgifte van bouwrijpe grond (gronden die in eigendom zijn van de gemeente). Er is daardoor geen noodzaak tot het vaststellen van kostenverhaalsregels bij deze wijziging van het omgevingsplan.

Nadeelcompensatie

Mogelijke nadeelcompensatie komt ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie. Er is geen nadeel te verwachten als gevolg van het verwijderen van het bouwvlak. De grond is van de gemeente. Wanneer de vergunning voor een bopa wordt verleend kan de gemeente het perceel verkopen en kan het perceel bebouwd worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen

Aangezien met dit plan alleen een bouwmogelijkheid wordt verwijderd is er geen aanleiding voor afstemming en samenwerking met andere bestuursorganen. Er speelt geen provinciaal belang dus de provincie wordt ook niet betrokken,

6.2.2 Participatie

Op 10 december 2024 heeft een informatieavond voor de omwonenden van de kavel aan de Nieuwe Vaart Vleuten plaatsgevonden. Op de avond zijn omwonenden door middel van panelen ingelicht over de plannen om een CPO-groep nieuwe woningen te laten ontwikkelen. Er zijn 12 mensen op deze avond afgekomen. Een aantal omwonenden was blij dat de onbebouwde kavel eindelijk bebouwd gaat worden. Dit zou volgens hen kunnen bijdragen aan de sociale controle in de wijk. Er is geen concrete kritiek geleverd op het plan voor de ontwikkeling van woningen door een CPO-groep. De informatieavond heeft daarom geen aanleiding gegeven om de plannen te herzien.

6.3 Handhaving

Doel handhavend optreden

Toezicht en handhaving van de regels in het omgevingsplan draagt bij aan een veilige, gezonde, duurzame, bereikbare en leefbare fysieke leefomgeving. Handhaving bestaat uit controle (toezicht en opsporing) en uit het opleggen van bestuursrechtelijke sancties.

De gemeente handhaaft de regels van het omgevingsplan, zoals de regels over het bouwen, over het gebruik van gebouwen en milieuregels. Voor sommige activiteiten is er een vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan. Controle op de regels vindt dan vooraf plaats, via het beoordelen van een aanvraag voor een vergunningplichtige activiteit, bijvoorbeeld voor het kappen van bomen.

Er zijn daarnaast ook activiteiten waarvoor geen vergunningplicht geldt, maar waarvoor algemene regels zijn opgenomen in het omgevingsplan. De gemeente houdt toezicht op de naleving van deze algemene regels en treedt handhavend op tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld bij het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans of bij het gebruik van een winkel als café.

De gemeente houdt ook toezicht op bedrijven. In het omgevingsplan kunnen toelatingsregels opgenomen worden voor nieuwe bedrijven. Deze regels richten zich op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties en zorgen ervoor dat het bedrijf geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt voor de omgeving. Bijvoorbeeld door geluid, externe veiligheid of geur.

Door te handhaven op de regels in het omgevingsplan, zorgt de gemeente ervoor dat de regels nageleefd worden en de leefomgeving veilig, gezond, duurzaam, bereikbaar en leefbaar blijft.

Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan het college de regels van het omgevingsplan op verschillende manieren handhaven: via bestuursdwang, met een dwangsom of met een bestuurlijke boete.
Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het illegale bouwwerk of de illegale activiteit) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dat kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer op de overtreder worden verhaald.

Bij het opleggen van een last onder dwangsom moet het illegale gebruik worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. De dwangsom is bedoeld om de overtreder te stimuleren om de overtreding te stoppen. Een dwangsom kan bijvoorbeeld opgelegd worden aan een horecaonderneming die geurhinder veroorzaakt omdat er geen ontgeuringsinstallatie is.

Een bestuurlijke boete is een straf die de overheid kan opleggen als iemand de wet overtreedt, waarbij de overtreder een geldboete moet betalen. Het is dus een zogenaamde 'bestraffende sanctie', bedoeld om pijn te doen ('leed toe te voegen'). Het opleggen van een bestuurlijke boete is bijvoorbeeld mogelijk bij overtreding van regels in een omgevingsplan over het gebruik of de staat van open erven of terreinen of het gebruik van gebouwen, of over het tegengaan van hinder.

Het opleggen van sancties helpt ook om overtredingen te voorkomen: doordat de overtreder de kosten van de bestuursdwang, de dwangsom of de bestuurlijke boete moet betalen, kan daarvan een afschrikwekkende werking uitgaan. Dat zal voor een aantal burgers en bedrijven voldoende reden zijn de gedraging niet meer te verrichten.

De gemeente werkt bij het toezicht en handhaving (inclusief sanctionering) volgens de Algemene Handhavingsstrategie Openbare ruimte en Bebouwde omgeving gemeente Utrecht. Deze Algemene Handhavingstrategie is de Utrechtse aanvulling op de Landelijke Handhavingstrategie Omgevingsrecht (LHSO). Samen vormen ze de basis voor de manier waarop de gemeente Utrecht het toezicht en de handhaving in de stad Utrecht uitvoert.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Dit plan is een onderdeel van het omgevingsplan van Utrecht. Het omgevingsplan bestaat uit een definitief deel en een tijdelijk deel. Met het definitieve deel wordt het omgevingsplan bedoeld dat inhoudelijk en digitaal is opgebouwd op de manier die de Omgevingswet voorschrijft. Definitief betekent dus niet dat de regels niet gaan veranderen. Het tijdelijke deel van het omgevingsplannen bestaat uit de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De regels van dit TAM-Omgevingsplan maken deel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. De regels van het definitieve omgevingsplan zijn dus ook van toepassing op het plangebied van dit plan. Voor dit plan geldt dat het de regels van het tijdelijke deel aanvult.

In hoofdstuk 1 van de regels staat beschreven hoe de regels samenhangen met het omgevingsplan.

In hoofdstuk 2 van de regels staat de voorrangsregel die bepaalt dat op de locatie van het plangebied een nieuwe verbeelding geldt ten opzichte van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het gebruik van het woord 'of' in de regels
Wanneer in de regels van dit plan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.2 Inleidende regels (hoofdstuk 1 van de regels)

Artikel 1 Werking van dit plan
In artikel 1 zijn de regels opgenomen die laten zien hoe de samenhang van dit plan met het omgevingsplan van Utrecht is.

Artikel 1.1 Werkingsgebied

In dit artikel is bepaald wat het werkingsgebied, ook zijnde het plangebied van de regels, is. Het werkingsgebied en het TAM-plan zijn technisch gezien nog een bestemmingsplan. Daarom kunnen er nog plannen worden gemaakt die voor een bepaalde locatie in de gemeente Utrecht gelden. Het plan hoeft nog niet voor de hele stad te gelden zoals het geval is voor het omgevingsplan. Dit plan is te zien als een deel van het omgevingsplan. Omdat onder de omgevingswet de verbeelding van een TAM-plan niet automatisch onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan moet dit expliciet gebeuren. Daartoe dient artikel 1.1.

Artikel 1.2 Wijziging omgevingsplan

Artikel 1, lid 1.2 onder 1 maakt duidelijk dat dit TAM-plan het omgevingsplan wijzigt. Dit betekent dat het TAM-plan onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan en dat de regels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan ook van toepassing zijn op dit TAM-plan. Lid 1.2, onder 2 bepaalt dat de regel uit hoofdstuk 2 van dit TAM-plan een voorrangsregel is die voorgaat op de regels (inclusief verbeelding) uit het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Wanneer er strijdigheid bestaat tussen dit TAM-plan en het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan gaat de regel uit dit TAM-plan voor. Dit betekent dat alleen in het geval van strijdigheid tussen het TAM-plan en het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten de regels uit dit laatste plan niet van toepassing zijn. Voor het overige blijven de regels uit het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan van toepassing. Dit blijkt uit lid 1.2, onder 3. Daar waar er geen strijdigheid bestaat met de voorrangsregel uit hoofdstuk 2 van dit TAM-plan vindt er geen wijziging plaats van de regels uit het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten. Dit plan blijft in zijn totaliteit zichtbaar op ruimtelijkeplannen.nl en in regels op de kaart. De plannen moeten in samenhang met elkaar worden gelezen.

Artikel 1.3 Begrippen
In dit artikel zijn aanvullende begrippen opgenomen die niet in het definitieve deel van het omgevingsplan staan maar wel noodzakelijk zijn voor een goed begrip van dit TAM-plan.

In de meeste TAM-plannen wordt een voorrangsregel opgenomen. Er moet namelijk geregeld worden dat het nieuwe TAM-plan voor het plangebied het oude onderliggende bestemmingsplan vervangt. In het geval van het TAM-plan Nieuwe Vaart Vleuten wordt het onderliggende

bestemmingsplan niet vervangen. Er wordt slechts een regel gesteld die geldt naast de regels uit het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor zo ver deze regel niet in strijd is met het bestemmingsplan Dorpsplein Vleuten uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven de regels uit dit laatste bestemmingsplan gewoon van toepassing. Om duidelijk te maken dat het bij het TAM-plan Nieuwe Vaart Vleuten gaat om een voorrangsregel die voorgaat op een regel uit het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar dat het TAM-plan het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten niet vervangt is een definitie van de bepaling 'voorrangsregel' opgenomen.

7.3 Regels (hoofdstuk 2 van de regels)

Artikel 2 Voorrangsregel

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn onder andere alle bestemmingsplannen opgenomen, die

golden direct voor inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze bestemmingsplannen zijn per 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten is de mogelijkheid geboden om op de locatie achter het wijkservicecentrum aan de Nieuwe Vaart binnen het bouwvlak acht wooneenheden te realiseren. Er zijn plannen om via een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) deze acht woningen te realiseren maar dan op een gewijzigd bouwvlak. De reden van de wijziging van het bouwvlak is het behouden van bomen. Ook zorgt het nieuwe bouwvlak voor een betere ruimtelijke inpassing van de te bouwen woningen. Om dit nieuwe bouwvlak mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan een bestaand bouwvlak echter niet verwijderen. Het is wel nodig om het huidige bouwvlak onbruikbaar te maken omdat de gemeente wil voorkomen dat er ook op het huidige bouwvlak kan worden gebouwd. Het onbruikbaar maken van het bouwvlak gebeurt door deze omgevingsplanwijziging.

Deze omgevingsplanwijziging maakt gebruik van een voorrangsregel. Volgens artikel 22.6, lid 1 van de Omgevingswet kunnen ruimtelijke regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (uit de oude bestemmingsplannen) voor een bepaalde locatie alleen tegelijk worden overgezet naar het definitieve deel van het omgevingsplan. In principe kan dus niet slechts een bepaalde regel, in dit geval de regel over het bouwvlak, worden aangepast of omgezet.

Er is sprake van een mogelijkheid om toch een ruimtelijke regel uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan aan te passen. Dit kan namelijk via een voorrangsregel. Volgens de memorie van toelichting van de Verzamelwet Omgevingswet kunnen voorrangsregels als onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan worden gesteld waarmee (ook als het gaat om een specifieke locatie) in afwijking van de regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan, nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden worden geboden. Ook kunnen bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn toegestaan, aangevuld worden met nadere regels of zelfs geheel verboden worden verklaard.

Artikel 2 is een voorrangsregel zoals hierboven bedoeld en deze regel verklaart een specifieke bouwmogelijkheid verboden. Deze voorrangsregel gaat voor op de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Dorpsplein, Vleuten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan binnen het werkingsgebied van dit plan (artikel 1.1).

Uitgave Gemeente Utrecht
Bezoekadres Stadskantoor, Stadsplateau 1
Postadres Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
Mail gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl