Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Reitdiepstraat, Rivierenwijk

Vaststellingsrapport

Versie: oktober 2025

Inhoud vaststellingsrapport

1 SAMENVATTING....3

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

2 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN....4

ZIENSWIJZE 1....4
ZIENSWIJZE 2....7

3 WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP....9

3.1 WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN....9
3.2 AMBTSHALVE WIJZIGINGEN....9
3.2.1 Functieregels: wijziging van parkeervoorziening....9
3.2.2 Aanpassen juridische regeling verhouding TAM-plan en omgevingsplan....9
3.2.3 Aanpassen begrip 'omgevingsplan'....10
3.2.4 Verwijdering van geluidwerende voorzieningen uit lid 2.2 van de functie 'Groen'....10
3.2.5 Lid 2.4 Regels voor bouwen binnen functie 'Groen' is aangepast.....10
3.2.6 Kleinschalige evenementen binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied'....11
3.2.7 Verduidelijking van lid 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen) onder 2....11
3.2.8 Toevoeging en verwijdering aan passende activiteiten onder lid 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen) onder 3....11
3.2.9 Verwijderen van lid 4.3 'Activiteiten die niet mogen'....12
3.2.10 Verduidelijking van onder 2 van lid 4.4.2 ('Bijbehorende bouwwerken') onder 4.4 'Regels voor bouwen'....12
3.2.11 Verandering van onder 3 van lid 4.4.3 ('Bijbehorende bouwwerken') onder 4.4 'Regels voor bouwen'....12
3.2.12 Paragraaf 1.1 is aangepast om duidelijk te maken dat het om sociale huurwoningen gaat.13
3.2.13 Paragraaf 1.4.1 is aangepast omdat er enkele onvolledigheden in staan....13
3.2.14 Er is een zin verwijderd uit de motivering omtrent het 'de koers' in de omgevingsvisie Utrecht....13
3.2.15 Er is een verduidelijking gemaakt in paragraaf 2.1.2 'Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)'13
3.2.16 De Woonvisie Utrecht beter in balans is vervangen door de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)....14
3.2.17 Er is een aanpassing aan paragraaf 2.3.2.2.1 Wonen verricht met betrekking tot het beleidsstuk Toeristische verhuur en bed-en-breakfast....16
3.2.18 De Visie stedenbouw Utrecht 2040 is toegevoegd aan het TAM-plan en de tekst over de hoogbouwvisie is verwijderd.....17
3.2.19 De beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025–2030 is toegevoegd aan het beleidskader....19
3.2.20 Toevoeging zin aan paragraaf 4.1.1 'Programma'.....20
3.2.21 Vervanging tekstdeel paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid....21
3.2.22 Toevoeging tekst paragraaf 5.11 Natuurbescherming....21
3.2.23 Aanpassing conclusie in paragraaf 5.12 Bomen....22
3.2.24 Toevoeging aan de paragraaf 7.1 (Inleiding) van de juridische plantoelichting....22
3.2.25 Aanpassing paragraaf 7.2 vanwege nieuwe standaard juridische regeling....23
3.2.26 Aanpassing aan titel paragraaf 7.3 en de juridische toelichting op kleinschalige evenementen binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'....24
3.2.27 Aanpassing aan paragraaf 7.3 met betrekking tot geluidsschermen....25
3.2.28 Toevoeging paragraaf bruidsschatsregels aan hoofdstuk 7....25

4 TOELICHTING....26

4.1 WAT IS EEN VASTSTELLINGRAPPORT?....26
4.2 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE....26
4.3 WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN....26
4.4 PRIVACY....27

1 Samenvatting

1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. 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

De ingediende zienswijzen zien vooral toe op vragen omtrent windhinder, bezonning, het verlies van uitzicht en/of privacy, de huidige en toekomstige parkeerdruk in de (directe) omgeving van het plangebied, de afvalvoorzieningen en hoe dit voor toekomstige bewoners wordt geregeld, gemaakte afspraken omtrent de kwetsbare doelgroep die eveneens gehuisvest wordt en een vraag omtrent levering van een gevraagd rapportage.

Termijn voor het indienen van zienswijzen

De ontwerpwijziging heeft van vrijdag 13 juni 2025 tot en met donderdag 24 juli 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?

Er zijn drie aparte zienswijzen ingediend. Twee zienswijzen zijn ingediend door dezelfde indiener. Deze zienswijzen zijn samen in één beantwoording beantwoord.

1.3 Belangrijkste wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen aan het plan verricht. De wijzigingen (beschreven in hoofdstuk 4) zien voornamelijk toe op het in lijn brengen van het plan met de laatste versie van de standaard die door de gemeente Utrecht voor haar TAM-plannen worden gebruikt (met daarin kleine wijzigingen voor de juridische regeling als eveneens vervanging van bepaalde beleidskaders die niet meer gelden).

2 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener heeft twee zienswijzen ingediend, waarvan één een aanvulling op een reeds verstuurde zienswijze. Om deze reden worden de twee zienswijzen en de ingebrachte argumenten onder hetzelfde kopje beantwoord.

1. De indiener heeft vragen over bezonning en lichtinval.
Indiener merkt op dat er zorgen zijn over het verlies aan zonlicht en van uitzicht vanwege de toename in hoogte en de omvang van de nieuwbouw. Indiener vraagt zich daarom af of een schaduw- en bezonningsstudie is uitgevoerd, of het ontwerp aan de landelijke normen en de gemeentelijke richtlijnen voor bezonning voldoet en hoe gewaarborgd is dat de woning van indiener voldoende zonlicht behoudt.

Reactie
Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd die ook als bijlage in de motivering van het TAM-omgevingsplan is opgenomen. In deze bezonningsstudie is inzichtelijk gemaakt wat het effect van de nieuwbouw in vergelijking met de oude situatie is op de bestaande bebouwing. Hierin is geconstateerd dat in de nieuwe situatie aan de west- en zuidzijde de bebouwing dichter op de bebouwing van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat komt te staan, waardoor in de zomermaanden er enige schaduw op de achtertuinen op de hoeken van de Berkelstraat en de Hoendiepstraat valt.

In maart en september valt er in de namiddag ook enige schaduw op de bestaande gevel van de appartementen ten noorden van de Reitdiepstraat. Aan de zuidzijde van het plan, de woningen aan de Hoendiepstraat, geldt dat er geen slagschaduw op het perceel en/of gevel valt als gevolg van de nieuwe bebouwing.

Alle direct omliggende woningen voldoen aan de 'lichte TNO-norm', wat betekent dat er in de periode van 19 februari tot 21 oktober tenminste twee uur per dag zonlicht op de gevel (voor- dan wel achtergevel) kan schijnen. Daarmee is gewaarborgd dat voldoende zonlicht is behouden.

2. Indiener heeft verschillende vragen over de parkeergelegenheid en parkeeroverlast.
Indiener constateert dat het aantal bewoners en mogelijk het aantal auto's toeneemt door dit plan, terwijl er al schaarste is aan parkeerplekken. Indiener vraagt zich hierbij concreet af of er een parkeernorm wordt gehanteerd en hoeveel parkeerplaatsen daadwerkelijk gerealiseerd worden, of parkeren op eigen terrein voor de nieuwbouw wordt gerealiseerd, hoe parkeeroverlast (zoals wildparkeren of dubbel parkeren) voor de huidige bewoners wordt voorkomen en of aan nieuwe bewoners wordt gecommuniceerd dat zij mogelijk geen recht hebben op een parkeervergunning.

Reactie
Het plan is opgesteld in acht nemende de Nota Stallen en Parkeren uit 2013 met bijhorende fiets- en autoparkeernormen en het bijhorende addendum Nota parkeernormen fiets en auto uit 2019. Van de parkeernormen uit deze nota's is uitgegaan vanwege het gebruik maken van een overgangsregeling. Op basis van de Nota parkeernormen auto en fiets, het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek en rekening houdend met het van rechtens verkregen niveau worden 42 plekken in een inpandige parkeervoorziening. Bezoekers kunnen voor het parkeren gebruik maken van de aanwezige parkeerplekken in de openbare ruimte worden 2 plekken voor deelauto's in de openbare ruimte in de Reitdiepstraat gerealiseerd.

De parkeerplaatsen waar indiener zorgen over uit liggen vermoedelijk buiten het plangebied. Er wordt namelijk voldoende parkeergelegenheid voor het project zelf gerealiseerd. Parkeren waar niet toegestaan of dubbel parkeren is een overtreding van de verkeersregels en wordt beboet. Hier wordt in Utrecht ook actief op gehandhaafd. Fout geparkeerde auto's kunnen daarnaast ook weggesleept

worden. Fout geparkeerde auto's kunnen gemeld worden via het digitale loket van de gemeente Utrecht (Melding | Gemeente Utrecht).

Tot slot geldt dat voor adressen waarvoor na 2019 een omgevingsvergunning verleend is voor een bouwplan die invloed heeft op de parkeersituatie geen parkeervergunning wordt verleend. Alle informatie over parkeervergunningen danwel het kunnen verkrijgen of uitgesloten zijn van deze vergunningen zijn inzichtelijk via de gemeentelijke website.

3. Indiener uit zijn zorgen over windhinder.
Indiener wijst erop dat bij hogere bebouwing windhinder kan ontstaan wat effect heeft op de leefbaarheid en veiligheid op straatniveau en constateert dat volgens de NEN 8100-norm (en bijbehorende toetsingsmethodes) bij gebouwen van deze schaal windstudies worden uitgevoerd. Daarom vraagt indiener zich af of er een windhinderanalyse of CFD-simulatie is uitgevoerd, of onderzocht is of het ontwerp leidt tot windversnelling of windtunnels langs de Reitdiepstraat of richting bestaande gebouwen en of rekening wordt gehouden met bestaande windrichtingen en de hoogte van omliggende gebouwen.

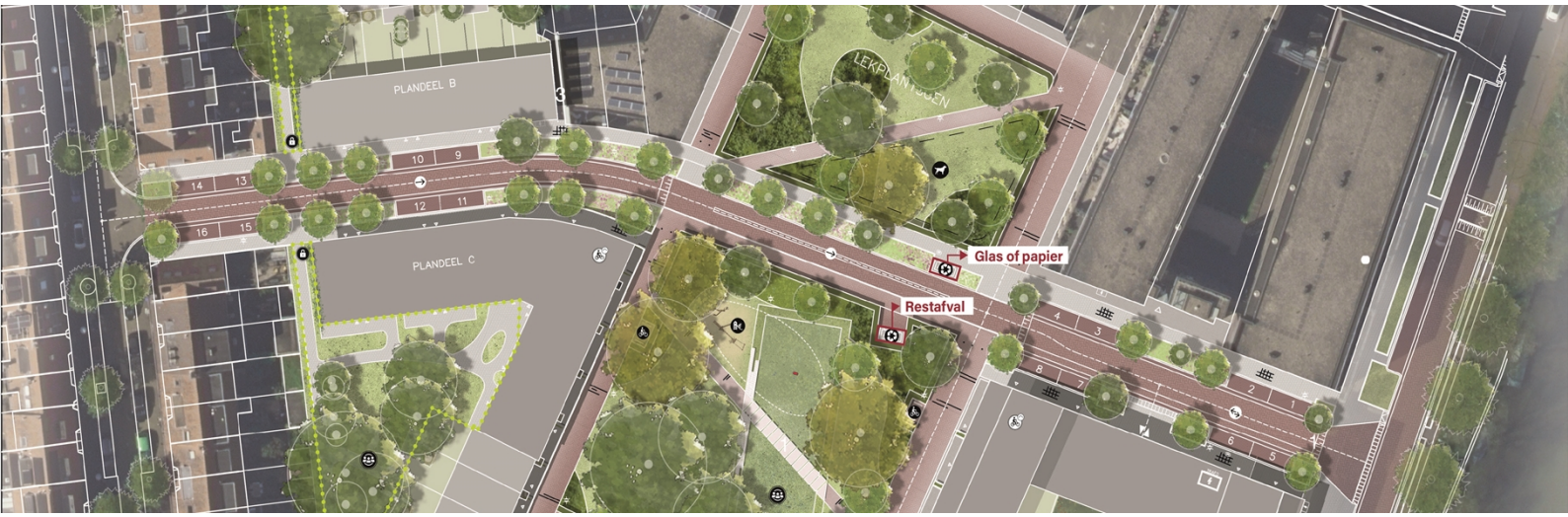
Reactie
De NEN-8100 waar indiener naar refereert is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. Hoewel deze norm niet wettelijk verankerd is, wordt deze wel vaak gebruikt. Deze norm heeft een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn. In dit beslismodel is aangegeven dat voor gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek nodig is en dat voor beschut gelegen gebouwen (met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter) een specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is. In de Reitdiepstraat zijn enkel aan het woonblok gesitueerd aan de Jutfaseweg twee zijdes waar de bouwhoogte hoger is dan 15 meter (namelijk 16 meter).

In Utrecht voeren we windonderzoek uit wanneer het plan hoogbouw (hoger dan 30 meter) of wanneer meer dan 500 woningen mogelijk worden gemaakt. Aangezien van beide geen sprake is, is er geen windonderzoek uitgevoerd. Dit betekent ook dat in het ontwerp geen inzicht is van windversnelling of windtunnels en dat geen rekening is gehouden met bestaande windrichtingen. Echter geldt dat het aspect windhinder gelet op de hoogte van de bebouwing (overal onder de 15 meter met een uitzondering van de twee zijdes aan de Jutfaseweg waar een bouwhoogte geldt van 16 meter) hier ook niet aan de orde is.

4. Indiener vraagt om aandacht over de afvalvoorzieningen.
Indiener merkt op dat momenteel de ondergrondse vuilcontainers al overvol zijn en voorziet dat met de realisatie van de 154 nieuwe woningen de afvaldruk groter wordt. Om deze reden vraagt indiener zich af over er extra ondergrondse containers geplaatst worden, of er een plan is inzake afvalinzameling en voldoende verspreiding van straatvuilnisbakken en hoe voorkomen wordt dat zwerfafval en bijplaatsingen in de wijk ontstaan. Tot slot ziet indiener graag een overzicht van de geplande voorzieningen en locaties.

Reactie
De huidige containers (twee perscontainers) aan de Reitdiepstraat hebben voldoende capaciteit voor de 154 toekomstige woningen. Daarnaast zijn er nog twee restcontainers aanwezig. De locatie van de huidige containers houden we aan en we onderzoeken de mogelijkheden voor het omzetten van de restcontainers naar papier en/of glas. Ons beleid ten aanzien van zwerfafval is online te vinden via

https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/afval/zwerfafval. Tot slot hebben we een overzicht van geplande voorzieningen en locaties bijgevoegd.



5. Indiener uit zijn zorgen over toezicht op de GGZ-doelgroep
Indiener vraagt zich verschillende zaken af over de kwetsbare groep die gehuisvest wordt met dit plan. Ten eerste hoe het toezicht en de begeleiding van bewoners met psychische kwetsbaarheid wordt vormgegeven. Ten tweede of een zorgorganisatie structureel betrokken is bij de begeleiding van bewoners. Daarnaast vraagt indiener zich af of buurtbewoners bij overlast of escalatie bijvoorbeeld een meldpunt of crisisteam kunnen bellen en hoe de sociale veiligheid voor andere bewoners wordt gewaarborgd. Tot slot verneemt indiener graag of er afspraken worden gemaakt tussen de gemeente, de zorgorganisatie en de bewoners.

Reactie
De bewoners (bijzondere doelgroep) die in de Reitdiepstraat komen wonen, hebben een zorgindicatie waarin een vastgesteld aantal uren zorg per week is opgenomen. De begeleiding wordt op maat geleverd vanuit een nabijgelegen locatie. Dit houdt in dat per bewoner wordt gekeken wat nodig is. Het contact kan variëren van dagelijks tot wekelijks, met een minimum van één fysiek contactmoment per week. De begeleiding is gericht op maatschappelijke deelname en het vergroten van de zelfredzaamheid van de bewoner. Om dit te garanderen is er een ruime personele bezetting zowel binnen als buiten kantoortijden. Lister levert de begeleiding op maat die voortvloeit uit de zorgindicatie van elke bewoner. Lister biedt gedurende de looptijd van de indicatie professionele begeleiding.

Voor buurtbewoners is de Lister-locatie die gekoppeld is aan het project beschikbaar voor meldingen of vragen. Bewoners kunnen uiteraard ook contact opnemen met de wijkagent of de woningbouwcorporatie. De gemeente, in zoverre de gemeente zorg financiert, toezicht op afspraken en de standaarden waar de zorg aan moet voldoen.

6. Indiener vraagt of er ramen komen aan de straatzijde van de nieuw te bouwen woningen.
Indiener maakt zich zorgen over de mogelijke plaatsing van ramen aan de straatzijde van de nieuw te bouwen woning en is benieuwd of in het ontwerp ramen of andere openingen aan de kant van waar indiener woont worden geplaatst. Indiener verneemt graag op welke manier het uitzicht en privacy van bestaande bewoners behouden blijft.

Reactie
Het klopt dat door de ontwikkeling de woonomgeving van indiener zal veranderen. Het uitzicht zal door het nieuwe woongebouw veranderen en wij hebben ook begrip voor het belang van indiener om voldoende privacy in de woning te waarborgen. Daarnaast is het hoogstwaarschijnlijk dat er ramen of andere openingen aan die kant waar indiener het over heeft geplaatst worden. Er moet namelijk worden voldaan aan wettelijke verplichtingen vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Het

Bbl schrijft voort dat in verblijfsruimten, zoals woon- en slaapkamers, voldoende daglicht aanwezig moet zijn.

Als gemeente staan wij voor een verdichtingsopgave in de stad. Per situatie wegen wij de belangen af. De locatie leent zich goed voor verdichting en met de ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve en duurzame groei van de stad. Daar komt bij dat de bebouwing van het woongebouw waar indiener naar refereert op circa 17 meter afstand van de bestaande bebouwing, waar de woning van indiener ook onder valt, wordt gerealiseerd. Hoewel wij kunnen meegaan in de stelling van indiener dat diens uitzicht en privacy als gevolg feitelijk zal veranderen, is er gelet op de afstand tussen de bebouwing, het feit dat er sprake is van een stedelijk woonmilieu en bij een dergelijke verdichtingsopgave volgens ons geen sprake van een onevenredige aantasting van uitzicht dan wel privacy waardoor af zou moeten worden gezien van de voorgenomen ontwikkeling of dat deze op dit punt gewijzigd zou moeten worden

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan het plan aan te brengen.

Zienswijze 2

1. Indiener uit zijn zorgen over het uitzicht en over diens privacy.
Indiener geeft aan dat het uitzicht minder mooi wordt door de nieuwbouw. In de huidige situatie is er naast het huidige complex ook nieuwbouw gerealiseerd, en indiener vindt het uitzicht op de nieuwbouw minder mooi dan op het oude complex. Wel begrijpt indiener dat het waarschijnlijk noodzakelijk is, omdat het wooncomplex van binnen gedateerd zal zijn.

Daarnaast heeft indiener zorgen over de beleving, omdat er in de huidige situatie geen balkons aan de zijde van de Vaartsche Rijn zitten en in de nieuwe situatie hier wel balkons komen. Indiener vermoedt dat mensen hierdoor eerder geneigd zijn om te zullen 'staren' naar de woning van indiener dan in de huidige situatie.

Reactie
De nieuwbouw volgt de ontwerpprincipes zoals deze vastgesteld zijn in de bouwenvelop. Daarnaast zal de nieuwbouw ook moeten voldoen aan ons welstandsbeleid. Met de herontwikkeling wordt de verouderde bebouwing vervangen door een modern woongebouw met een hoogwaardigere openbare ruimte. Wel staat het indiener uiteraard vrij om het spijtig te vinden dat het oude complex gesloopt wordt.

We begrijpen dat de balkons aan de buitenzijde van het woongebouw indiener het gevoel kan geven meer in te moeten leveren op zijn privacy. Balkons (of enig andere vorm van buitenruimte) zijn verplicht bij woonfuncties groter dan 50 m² conform artikel 4.175 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit betekent dat we verplicht zijn om per woning buitenruimte te faciliteren. Voor de balkons aan de Jutfaseweg / Vaartsche Rijn geldt dat het ontwerp in overleg met de gemeente nader wordt uitgewerkt. Een belangrijk ontwerpprincipe hierbij is privacy.

Zie verder voor de uitgebreidere overwegingen met betrekking tot de geuite zorgen over uitzicht en privacy het antwoord in zienswijze 1, punt 6. Deze overwegingen zijn ook hier eveneens van toepassing.

2. Indiener vreest verlies van avondzon vanwege de bouwhoogte.
Indiener merkt op dat de avondzon eerder zal verdwijnen door de extra bouwlagen en merkt op dat de woning van indiener buiten de bezonningsstudie is gelaten, maar dat de zon eerder achter het gebouw zal verdwijnen. Indiener vraagt of daarom de bouwhoogte kan worden aangepast met de opmerking te begrijpen dat voortuitgang en verandering bij wonen in de stad hoort.

Reactie
Ten opzichte van de huidige situatie is het woonblok aan de Jutfaseweg één bouwlaag hoger. De afstand tussen de woning van indiener en het woonblok bedraagt circa 55 meter. Vanwege de beperkte toename aan hoogte van het woonblok en de afstand van de woning van indiener tot aan de

woningbouwontwikkeling zal, hoewel geen significant verlies van avondzon, waarschijnlijk wel enig verlies van avondzon zijn op de woning van indiener.

Indiener heeft gelijk dat de woning van indiener niet meegenomen is in de bezonningsstudie. In de bezonningsstudie zijn namelijk de directe woonobjecten meegenomen om het plangebied heen. Uit de bezonningsstudie is gebleken dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Aangezien de woning van indiener verder weg is gelegen dan de directe woonobjecten om het plangebied heen kan eveneens worden vastgesteld dat bij indiener voldaan wordt aan de lichte TNO-norm.

Hoewel er enige afname van avondzon te verwachten valt wordt daarmee voldaan aan de lichte TNO-norm. Wij begrijpen dat enig verlies van avondzon niet gewenst is. Wij zijn echter van mening dat er geen sprake is van een zodanige onevenredige of afname van bezonning dat daarvoor van het bouwplan af zou moeten worden gezien. Bovendien bestaat er geen absoluut recht op zonlicht danwel op avondzon. De overwegingen zoals geuit in zienswijze 1, punt 6 liggen hier eveneens ter grondslag.

3. Indiener vraagt om de planschade rapportage in te zien.
Indiener vraagt of hij inzicht kan verkrijgen in de planschade rapportage.

Reactie
Sinds 1 januari 2024 spreken we niet meer van planschade, maar van nadeelcompensatie. Om de financiële uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren is door de gemeente, zoals in het TAM-plan beschreven, om een nadeelcompensatie inventarisatie gevraagd. De reden hiervoor is dat in een voorstadium voor de gemeente bekend moet zijn of een functie onuitvoerbaar is. Het financiële component speelt bij deze beoordeling ook een rol.

De rapportage is reeds aan indiener verstuurd. Voor de volledigheid benoemen wij dat eenieder nadeelcompensatie kan aanvragen via https://loket.digitaal.utrecht.nl/nl/producten/nadeelcompensatie-aanvragen. Pas bij een concreet verzoek tot nadeelcompensatie wordt een concrete beoordeling van het geval uitgevoerd
Waarop ook een besluit wordt genomen waartegen beroep kan worden ingediend. Met een nadeelcompensatieverzoek zijn kosten gemoeid voor de aanvrager.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan het plan aan te brengen.

3 Wijzigingen in het ontwerp

3.1 Wijzigingen door zienswijzen

Er zijn naar aanleiding van zienswijzen geen wijzigingen aan het TAM-plan aangebracht.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

3.2.1 Functieregels: wijziging van parkeervoorziening

3.2.1.1 Toelichting van de wijziging

In de functieregels wordt in het ontwerp bij de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Groen' gesproken over parkeervoorzieningen. Een parkeervoorziening kan breder geïnterpreteerd worden dan een parkeerplaats. In de functieregels stellen we regels over expliciet parkeerplaatsen. Daarom is het woord parkeervoorziening gewijzigd naar parkeerplaats. Daarnaast is 'het aanleggen, gebruiken en in stand houden van parkeervoorzieningen' verwijderd uit de functie Wonen. Het is namelijk niet de bedoeling dat er zomaar parkeerplaatsen worden aangelegd binnen de functie 'Wonen'; dit gebruik is niet per definitie passend.

3.2.1.2 Wijziging

In de regels: Parkeer~~voorziening~~plaats. Parkeervoorzieningen zijn als geheel verwijderd uit de functie 'Wonen'.

3.2.2 Aanpassen juridische regeling verhouding TAM-plan en omgevingsplan

3.2.2.1 Toelichting van de wijziging

Lid 1.2 en lid 1.3 waren in het ontwerp anders geformuleerd. Inmiddels is onze standaard voor TAM-plannen vernieuwd om de relatie tussen enerzijds het omgevingsplan en anderzijds het TAM-plan helder en juridisch juist te krijgen. Om deze reden is lid 1.2 en lid 1.3 aangepast zodat de juridische regeling zoals die in onze geactualiseerde standaard staat is opgenomen in dit TAM-plan.

3.2.2.2 Wijziging

Oude juridische regeling

1.2 Wijziging omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in dit plan gaan voor op 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.

1.3 Afstemming met het omgevingsplan

1. De regels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn functieregels in de zin van het omgevingsplan.

De functieregels van dit plan treden binnen het werkingsgebied van dit plan in de plaats van de functieregels van het omgevingsplan.

Nieuwe juridische regeling

1.2 Afstemming met het omgevingsplan

1. Dit plan maakt deel uit van het omgevingsplan.
2. De regels in hoofdstuk 2 van dit plan zijn functieregels in de zin van het omgevingsplan.
3. De begrippen in hoofdstuk 1 en de bouw- en gebruiksregels in hoofdstuk 2 zijn aanvullend van toepassing op de begrippen uit hoofdstuk 1, de bouwregels uit hoofdstuk 4 en de gebruiksregels uit hoofdstuk 6 van het omgevingsplan.

4. Als een begrip uit dit plan afwijkt van hetzelfde begrip uit het omgevingsplan, dan gaat het begrip uit dit plan voor.

1.3 Afstemming met het tijdelijk deel van het omgevingsplan

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.

3.2.3 Aanpassen begrip 'omgevingsplan'

3.2.3.1 Toelichting van de wijziging

Het begrip 'omgevingsplan' is aangepast in lid 1.4 zodat verwezen wordt naar de juiste versie van het omgevingsplan.

3.2.3.2 Wijziging

Artikel 1.2 Wijziging omgevingsplan

Oud:
d. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

Nieuw:
d. omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht van 27 december 2024.

3.2.4 Verwijdering van geluidwerende voorzieningen uit lid 2.2 van de functie 'Groen'

3.2.4.1 Toelichting van de wijziging

In dit plan worden geen geluidwerende voorzieningen aangelegd binnen de functie 'Groen'. Daarmee is deze overbodig om te benoemen als activiteit die bij de functie past. Hierachter zit ook een andere gedachte, namelijk dat er zo min mogelijk gebouwd wordt binnen deze functie. Daarom is dit als activiteit passend bij de functie verwijderd.

3.2.4.2 Wijziging

2.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, ~~geluidwerende voorzieningen~~, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten.

3.2.5 Lid 2.4 Regels voor bouwen binnen functie 'Groen' is aangepast.

3.2.5.1 Toelichting van de wijziging

Onder lid 2.4 werden regels benoemd voor de bouw van bouwwerken, die geen gebouwen zijn, en voor de bouwhoogte van speelvoorzieningen. Deze zijn (inmiddels) geregeld in het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Daarnaast geldt uiteraard dat vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) eveneens onder bepaalde voorwaarden vergunningvrij gebouwd mag worden. Daarom is onder 2 vervangen door de bepaling dat uitsluitend vergunningvrij bouwen passend is binnen de functie, en is onder 3 verwijderd (deze bepaling is al opgenomen in het omgevingsplan).

3.2.5.2 Wijziging

De volgende tekst is aangepast:

2. Uitsluitend vergunningvrij bouwen is toegestaan.
~~2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer zijn dan 3 meter, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.~~

~~3. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag in afwijking de regel onder 2, niet meer zijn dan 4 meter.~~

3.2.6 Kleinschalige evenementen binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied'

3.2.6.1 Toelichting van de wijziging
Onder 3 van lid 2.3 van de functie 'Groen' en lid 3.3 van 'Verkeer – Verblijfsgebied' is verwijderd. Een verwijzing naar de APV waarin criteria staan genoemd waaraan getoetst moet worden wordt niet passend geacht. Daarnaast is het logisch dat wanneer een kleinschalig evenement niet past binnen het kader van de APV deze automatisch niet plaats kan vinden en is daarmee een onnodige regel. Dit betekent ook dat de toelichting op deze regel uit de juridische plantoelichting verwijderd is.

3.2.6.2 Wijziging
~~3. het houden van kleinschalige evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening;~~ [van de functie 'Groen']

~~3.3 Activiteiten die niet mogen~~
~~De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:~~
~~het houden van kleinschalige evenementen die niet voldoen aan de eisen van de Algemene Plaatselijke Verordening.~~ [van de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied'].

~~Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.~~ [uit de juridische plantoelichting bij de functie 'Groen' en de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied'].

3.2.7 Verduidelijking van lid 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen) onder 2

3.2.7.1 Toelichting van de wijziging
In lid 4.2 bij artikel 4 ('Wonen') is de regel onder 2 aangepast. Er wordt nu verwezen naar de paragraaf in het omgevingsplan die de activiteiten beschrijven die passend zijn bij het normaal gebruik van een woning.

3.2.7.2 Wijziging
4.2 Activiteiten die bij de functie passen
~~2. activiteiten die passen in een woning;~~

2. het gebruik van de woning dat staat in paragraaf 6.2.1 (de activiteit wonen) van het omgevingsplan;

3.2.8 Toevoeging en verwijdering aan passende activiteiten onder lid 4.2 ('Activiteiten die bij de functie passen) onder 3

3.2.8.1 Toelichting van de wijziging
In lid 4.2 bij artikel 4 ('Wonen') is de regel onder 3 aangepast. Bij de activiteit die bij het doel is aangepast miste het bouwen, gebruiken en in stand houden van gebouwde parkeervoorzieningen. Hoewel een niet-limitatieve opsomming wordt gegeven, wordt door het expliciet aangeven van het passen van gebouwde parkeervoorzieningen aangegeven dat het bouwen, gebruiken en in stand houden hiervan toegestaan is.

Om dezelfde reden is ontsluitingswegen verwijderd. Deze zijn niet passend binnen de functie 'Wonen', gelet op strijdigheid met het doel van de functie.

3.2.8.2 Wijziging
4.2 Activiteiten die bij de functie passen

3. het aanleggen, gebruiken en in stand houden van tuinen, erven, waterberging, toegangspaden, (inpandige) parkeervoorzieningen (inpandige) parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage, ~~ontsluitingswegen~~.

3.2.9 Verwijderen van lid 4.3 'Activiteiten die niet mogen'.

3.2.9.1 Toelichting van de wijziging
In lid 4.3 bij artikel 4 ('Wonen') wordt bepaald dat het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op eigen perceel verboden is. Dit is een regel die per abuis opgenomen is in dit plan, maar hier niet relevant is. Om deze reden is de regel verwijderd. De bijhorende juridische plantoelichting in hoofdstuk 7 over de functie 'Wonen' is eveneens verwijderd.

3.2.9.2 Wijziging
Lid 4.3 Activiteiten die niet mogen
~~Het opheffen van bestaande parkeerplaatsen op het eigen perceel is verboden.~~

Juridische plantoelichting:
~~In lid 4.3 wordt geregeld dat bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein bij woningen niet mag verdwijnen, ook niet als er aan- en bijgebouwen worden gebouwd of als een tuin anders wordt ingericht. De parkeergelegenheid in het openbare gebied is namelijk afgestemd op de parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het opheffen van parkeerplaatsen op het eigen terrein van woningen leidt tot extra druk op de openbare ruimte. Deze regel geldt voor alle vormen van parkeergelegenheid, zoals een inpandige garage, een gebouwde garage aan of bij de woning en voor geheel of gedeeltelijk open parkeerplaatsen op het perceel bij de woning.~~

3.2.10 Verduidelijking van onder 2 van lid 4.4.2 ('Bijbehorende bouwwerken') onder 4.4 'Regels voor bouwen'

3.2.10.1 Toelichting van de wijziging
In lid 4.4.2 bij artikel 4 ('Wonen') is verduidelijkt dat het bij de bouwactiviteiten gaat om wat in het Omgevingsplan gemeente Utrecht geregeld is in artikel 4.27 Vergunningvrije bijbehorende bouwwerken. Het is niet de bedoeling om te refereren naar het vergunningvrij bouwen geregeld in bijvoorbeeld artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

3.2.10.2 Wijziging
4.4.2 Bijhorende bouwwerken
Bij een hoofdgebouw zijn bouwactiviteiten in acht neming van artikel 4.27 Vergunning vrije bijbehorende bouwwerken van het Omgevingsplan gemeente Utrecht en planologische gebruiksactiviteiten toegestaan, die zonder omgevingsvergunning kunnen worden verricht.

3.2.11 Verandering van onder 3 van lid 4.4.3 ('Bijbehorende bouwwerken') onder 4.4 'Regels voor bouwen'

3.2.11.1 Toelichting van de wijziging
In lid 4.4.3 bij artikel 4 ('Wonen') is onder 3 opgenomen dat in afwijking van de regels onder 1 de bouwhoogte van een erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' niet meer dan 2 meter bedragen. Deze regel is aangepast, omdat de tuinmuur niet voor de voorgevellijn geplaatst kan worden (gelet op de ligging van de aanduiding) en in de regels onder 1 al voorwaarden zijn gesteld die overeenkomen met de regels van onder 3. Daarom is de tekst veranderd om duidelijk te maken dat op de voorgevellijn niet meer dan 2 meter bedragen.

Wijziging
4.4.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde
In afwijking van de regels onder 1 mag de bouwhoogte van een erfafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' op de voorgevelrooilijn niet meer dan 2 meter bedragen.

3.2.12 Paragraaf 1.1 is aangepast om duidelijk te maken dat het om sociale huurwoningen gaat.

3.2.12.1 Toelichting van de wijziging
De tekst in paragraaf 1.1 vermeld enkel de bouw van woningen, maar niet wélke woningen. Om dit te3 verduidelijken is toegevoegd dat het gaat om sociale huurwoningen.

3.2.12.2 Wijziging
De volgende tekst is aangepast:

Aanleiding
De hoofddoelstelling van deze omgevingsplanwijziging is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de nieuwe herontwikkeling aan de Reitdiepstraat. Het plan betreft de realisatie van 154 sociale huurwoningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen.

3.2.13 Paragraaf 1.4.1 is aangepast omdat er enkele onvolledigheden in staan

3.2.13.1 Toelichting van de wijziging
De tekst in paragraaf 1.4.1 over het TAM-omgevingsplan (en de relatie met het omgevingsplan) is aangepast. Er stonden enkele onvolledigheden in, zoals verouderde informatie en een fout woord (administratief in plaats van alternatief over de 'A' in 'TAM'). De tekst is aangepast om de inhoud van de alinea te verbeteren.

3.2.13.2 Wijziging
De volgende tekst is aangepast:

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 goed 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 Alternatieve ~~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 standaardcodering 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 technisch omzetten ~~invoegen~~ in het "echte" omgevingsplan.

3.2.14 Er is een zin verwijderd uit de motivering omtrent het 'de koers' in de omgevingsvisie Utrecht

3.2.14.1 Toelichting van de wijziging
De toelichting op de beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025-2030, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie van de gemeente Utrecht, ontbrak in hoofdstuk 2 van het TAM-plan. Deze is toegevoegd.

3.2.14.2 Wijziging
De volgende tekst is verwijderd uit paragraaf 2.3.2.1 'De koers'

~~Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.6.~~

3.2.15 Er is een verduidelijking gemaakt in paragraaf 2.1.2 'Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)'

3.2.15.1 Toelichting van de wijziging
In de conclusie van de paragraaf wordt benoemd dat het plangebied voldoet aan de verschillende instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5. Dit is een onduidelijke zin, want het tekstdeel dat aan de normen wordt voldaan (die genoemd staan in de instructieregels) ontbreekt. Dit is aangepast.

3.2.15.2 Wijziging
Het volgende tekstdeel is toegevoegd:

Het plangebied voldoet aan de verschillende normen die staan in de instructieregels met betrekking tot de diverse milieu-aspecten die behandeld worden in Hoofdstuk 5. In paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingedaan op de Ladder. De regels in afdeling 5.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn niet van toepassing op dit plan. Tot slot is vanwege de bepaling in artikel 5.1b van het Besluit kwaliteit in artikel 1.4 Begrippen ook het begrip 'woonschip' opgenomen.

3.2.16 De Woonvisie Utrecht beter in balans is vervangen door de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)

3.2.16.1 Toelichting van de wijziging
De Woonvisie Utrecht beter in balans is inmiddels vervangen door de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025). Dit kader en de tekst in het kopje ‘plangebied’ en ‘conclusie’ is hierop aangepast.

3.2.16.2 Wijziging
Het volgende tekstdeel is verwijderd:

Woonvisie Utrecht beter in balans
De woonvisie Utrecht beter in balans is op 18 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Daarin streven we 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
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de woonvisie "Utrecht beter in balans". Met de voorgenomen ontwikkeling worden betaalbare en duurzame woningen gerealiseerd. Het woningaanbod neemt ten opzichte van de huidige situatie met 73 woningen toe. Bovendien is er aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen op deze locatie draagt daarmee bij aan een balans in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving waar de nadruk ligt op andere segmenten (zoals Jutfaseweg 178). Zo worden bij het project aan de Jutfaseweg 178 juist woningen in de middenkoop sector en de vrije sector gerealiseerd. Daarbij ligt het percentage sociale huurwoningen in de Rivierenwijk ook lager dan het gemiddelde van de wijk Zuidwest.

De volgende tekst is toegevoegd:

In de RSU 2040 en de woonvisie van Utrecht is de ambitie opgenomen dat (toekomstige) Utrechters prettig wonen in een woning die past bij hun inkomen, omgeving, huishoudensamenstelling en wensen. Het is daarbij belangrijk om op lange termijn ook een stad te blijven voor mensen met een lager- of middeninkomen. Dit door:

- Het realiseren van gemengde en leefbare wijken;
- Werken aan doorstroming;
- Kleiner maken van sociaal-maatschappelijke verschillen tussen wijken;
- Een (t)huis voor iedereen: passend woningaanbod voor alle (toekomstige) bewoners;
- Aantrekkelijke woningen (balans prijs-kwaliteit).

Het toevoegen van woningen is één van de middelen om deze ambitie te bereiken. In de RSU wordt ingezet op het toevoegen van 60.000 woningen tot 2040.

Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 (juni 2025)
Voor de te realiseren woningen zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnota Wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030 van toepassing.

De beleidsnota heeft 4 doelstellingen:
1. In 2030 maken meer mensen kans op het vinden van betaalbare woonruimte in Utrecht.
Dat doen we door elk jaar ons best te doen voor het bouwen van 3.000 nieuwe woningen. Van die nieuwe woningen willen we dat 75% betaalbaar is. Onder betaalbaar valt sociale huur, middenhuur (huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,83 per maand in 2025) en betaalbare koop (betaalbaarheidsgrenzen volgens het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Per 2025 is dat een WOZ-waarde tot € 405.000. We willen meer middenhuur dan betaalbare koop, omdat dit betekent dat woningen voor langere tijd betaalbaar blijven. Bij een koopwoning stijgt namelijk de prijs bij de tweede koper. We blijven de bestaande woningen in de stad zo goed mogelijk gebruiken.

2. In 2030 wonen meer Utrechters passend.
Door het woningtekort kunnen veel Utrechters niet doorstromen als hun woning niet langer past bij hun financiële situatie, levensfase, gezinsgrootte en/of zorgbehoefte. En komen er dus ook te weinig woningen vrij die anderen weer kunnen huren of kopen. Er zijn de komende jaren meer woningen nodig die passen bij de behoefte van woningzoekenden. Denk aan geschikte woningen voor ouderen, jongeren en studenten. De woningen die er zijn, verdelen we zo goed mogelijk. We hebben daarbij extra aandacht voor mensen in een kwetsbare positie, zoals mensen met een zorgvraag en statushouders. Dat doen we omdat het níet hebben van woonruimte voor hen het meest ingrijpend is. Zij hebben een passend thuis nodig om te kunnen werken aan herstel. En andersom leidt wachten op een woning vaak tot extra zorg-, opvang-, jeugdhulp- en begeleidingskosten, die we als samenleving moeten opbrengen.

3. In 2030 wonen meer Utrechters prettig in hun huis en buurt.
Dat doen we door te zorgen voor een betere positie voor huurders en woningzoekenden. Woningen moeten een goede kwaliteit hebben. Ook werken we aan gemengde wijken. Dat betekent dat in elke wijk verschillende soorten woningen staan. En dus verschillende soorten mensen wonen. We willen dat mensen prettig wonen in hun huis en buurt, doordat zij met elkaar delen en naar elkaar omkijken.

4. In 2030 zijn er minder dakloze mensen in Utrecht.
Vanuit ons standpunt 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' geven we voorrang aan mensen voor wie de gevolgen van het tekort aan woningen het grootst zijn. Dit zijn onder andere mensen die dakloos zijn of dit dreigen te worden. Dakloos zijn of worden komt vaak door een woonprobleem. De oplossing hiervan ligt dan ook bij het voorkomen en bij zekerheid in bestaan en wonen.

Uitgangspunten voor nieuwbouw
Uitgangspunt is een stadsbreed bouwprogramma dat bestaat uit 75% betaalbare woningen (40% sociale huur + 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment streven we naar minimaal 25% middenhuur en maximaal 10% betaalbare koop.

Sociale huur

- Bij voorkeur wordt sociale huur eigendom van een woningcorporatie. Wij willen dat in 2040 35% van de woningvoorraad uit sociale huur bestaat, waarvan minstens 70% tot de kernvoorraad behoort.
- Minimum oppervlak:
  1. Onder aftoppingsgrenzen: geen minimumeis van de oppervlakte, we bekijken per project wat er vanuit de doelgroep passend is.
  2. Boven de aftoppingsgrenzen: minimaal 50 m² gbo, in bestaand hoogstedelijk gebied minimaal 40 m² gbo (voor gebiedsgrenzen zie middenhuur).
- Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar.

Middenhuur
- Kale huurprijs ten hoogste € 1184,82 (prijspeil 2025 conform landelijke huurprijsgrens).
- Minimum oppervlak:
  1. Zone A: Bestaand hoogstedelijk, minimaal 40 m² GBO;
  2. Zone B: Nieuw hoogstedelijk: minimaal 40 m² GBO en gemiddeld minimaal 50 m² GBO; en minimaal 20% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers; en maximaal 20% van programma < 45 m² GBO;
  3. Zone C: Stedelijk: minimaal 45 m² GBO ; en gemiddeld minimaal 60 m² GBO; en minimaal 30% middenhuurwoningen groter dan 65 m² GBO en minimaal drie kamers.
- Instandhoudingstermijn minimaal 20 jaar. Voor ontwikkelingen op gemeentelijke grondlocaties geldt minimaal 25 jaar.

Betaalbare koop
- Maximale kooprijs conform betaalbaarheidsgrens van het Rijk (€405.000 vrij op naam; prijspeil 2025)
- Minimum oppervlak:
  1. Zone A minimaal 40 m² GBO;
  2. Zone B minimaal 40 m² GBO;
  3. Zone C minimaal 45 m² GBO.

De kaart met daarop de diverse zones staat aangegeven in de beleidsnota (pagina 43).
Er is een verwijzing gemaakt naar de versie van het omgevingsplan in paragraaf 2.3.2.2.1 'Wonen'.

Plangebied
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Beleidsnota wonen in Utrecht: Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030. Met de voorgenomen ontwikkeling worden betaalbare en duurzame sociale huurwoningen gerealiseerd. Het woningaanbod neemt ten opzichte van de huidige situatie met 73 woningen toe. Bovendien is er aandacht voor energiezuinigheid en kwaliteit van de te realiseren woningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen op deze locatie draagt daarmee bij aan een balans in relatie tot ontwikkelingen in de directe omgeving waar de nadruk ligt op andere segmenten (zoals Jutfaseweg 178). Zo worden bij het project aan de Jutfaseweg 178 juist woningen in de middenkoop sector en de vrije sector gerealiseerd. Daarbij ligt het percentage sociale huurwoningen in de Rivierenwijk ook lager dan het gemiddelde van de wijk Zuidwest.

De instandhoudingstermijn voor de sociale huurwoningen betreft in dit plan 20 jaar in plaats van 25 jaar. Hoewel vanuit het woonbeleid is aangesloten bij de minimale instandhoudingstermijn van 25 jaar vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting, ligt dit wetsvoorstel momenteel bij de Eerste Kamer ter voorbereiding voor plenaire behandeling en is daarmee dit nog niet wettelijk vastgelegd. Daarnaast zijn de privaatrechtelijke afspraken gemaakt voordat het gemeentelijk beleid was vastgesteld.

3.2.17 Er is een aanpassing aan paragraaf 2.3.2.2.1 Wonen verricht met betrekking tot het beleidsstuk Toeristische verhuur en bed-en-breakfast

3.2.17.1 Toelichting van de wijziging
In de conclusie van de paragraaf wordt gerefereerd naar artikel 6.20 en 6.21 van het omgevingsplan. Echter wordt hierbij niet verwezen naar welke geldende versie. Aangezien het omgevingsplan nog meerdere keren gewijzigd zal worden en hierbij ook artikelen worden opnieuw genummerd zullen worden, kan dit verwarrend zijn. Daarom is bij de verwijzing naar artikel 6.20 en 6.21 – bovenop dat in

de regels al genoemd staat naar welke versie van het omgevingsplan wij verwijzen - een datum opgenomen

3.2.17.2 Wijziging
Het volgende tekstdeel is toegevoegd:

Plangebied
In het Omgevingsplan Utrecht zijn regels opgenomen voor toeristische verhuur en bed-and-breakfast. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 6 van de regels van het Omgevingsplan gemeente Utrecht in de artikelen 6.20 en 6.21 (versie van 27 december 2024).

3.2.18 De Visie stedenbouw Utrecht 2040 is toegevoegd aan het TAM-plan en de tekst over de hoogbouwvisie is verwijderd.

3.2.18.1 Toelichting van de wijziging
De toelichting op de Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad is vastgesteld op 8 mei 2025. Met deze vaststelling is de Hoogbouwvisie uit 2005 vervangen. Vandaar is laatstgenoemde uit het plan verwijderd en is het beleidskader van de Visie stedenbouw Utrecht 2040 toegevoegd.

3.2.18.2 Wijziging
~~Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)~~
~~De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.~~

~~Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:~~
- ~~hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;~~
- ~~behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;~~
- ~~de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;~~
- ~~hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.~~

~~In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:~~
a. ~~De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;~~
b. ~~De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;~~
c. ~~De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).~~

~~*Plangebied*~~
~~Het plangebied valt in het Wensbeeld 2030 binnen De Binnentuinen. Er is een maximale hoogte van 16 meter opgenomen. Er wordt qua bouwhoogte zoveel mogelijk aangesloten bij de bebouwing zoals die gerealiseerd is in fase 1 om een ruimtelijke eenheid tussen het Lekplantsoen en het nieuwe plantsoen te creëren.~~

Bovenstaande tekst is vervangen door:

Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad (2025)
Met de Visie stedenbouw bieden we uitgangspunten voor wat er in Utrecht onder leefbaarheid en kwaliteit wordt verstaan, voor zowel de bestaande als de groeiende stad. Het startpunt van de

stedelijke ontwikkeling begint bij de identiteit van de plek, de manier waarop de plek gebruikt wordt en de gewenste mate van verdichting om te kunnen sturen op de kwaliteit en leefbaarheid.

Identiteit
Utrecht bestaat uit verschillende buurten, wijken, oude dorpskernen en gemeenschappen met een eigen historie, sociale structuur en ruimtelijke kenmerken. De buurten variëren in leeftijd, stedenbouwkundige opzet en hebben een veelheid aan typologieën in zich. Bij elke ontwikkeling moet de vraag gesteld worden of een ontwikkeling zich moet voegen naar het bestaande, of het bestaande juist een impuls moet geven met meer eigenheid.

Dynamiek van de stad
Het mengen van functies vraagt om sturing op de verschillende activiteiten in de stad en hoe we de stad gebruiken om ervoor te zorgen dat al deze activiteiten naast elkaar kunnen plaatsvinden zonder dat de verschillende functies en gebruikers elkaar in de weg zitten. We onderscheiden twee soorten structuren:
- buurten en plekken waar je verblijft omdat je daar woont, werkt of bezoekt (gebieden), en;
- de structuren en lijnen waarlangs je je beweegt, of dat nu te voet, met de fiets, bus, auto, tram, trein of vrachtwagen is (structuren).

In deze gebieden onderscheiden we gebieden met rust (een beetje functiemenging, zoals groenblauwe structuren en woongebieden), reuring (plekken waar veel gebeurt op straat met stedelijke levendigheid, zoals stadsstraten en interactiezones) en ruis (plekken voor experiment en vernieuwing, zoals werkgebieden en stedelijke verbindingen). Een gebied is echter nooit helemaal één van drie; de zones vullen elkaar aan. Vanuit de verschillen in gebruik vragen gebieden en structuren iets anders van de gewenste kwaliteit en leefbaarheid. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt bepaald in welke zone de ontwikkeling ligt en in welke manier er invulling wordt gegeven aan het onderscheid tussen rust, reuring en ruis op gebieds- en/of gebouwniveau.

Verdichting
De groei van de stad wordt zoveel mogelijk in de bestaande stad opgelost (verdichting). De groei wordt geconcentreerd rondom een aantal nieuwe plekken waarbij sprake is van zeer goed openbaar vervoer en hoogstedelijke voorzieningen. Op de (nieuwe) knooppunten kan en zal de dichtheid hoger en meer stedelijk zijn. De hoge concentratie van mensen die wonen, werken of studeren maken het mogelijk om een hoog voorzieningenniveau te realiseren, inclusief hoogwaardig openbaar vervoer.
Verdichting kan zich op verschillende manieren uiten, van kleine ingrepen aan een of enkele panden tot grootschalige gebiedsontwikkeling. Hoe stedelijke dichtheid een ruimtelijke vorm krijgt komt voort uit de samenhang tussen de structuren van de stad en de manier waarop deze bebouwd zijn. Per knooppunt - die in de RSU 2040 zijn aangewezen als hoogstedelijke verdichtingslocatie - moet worden gezocht naar de verschijningsvorm (laag-, midden- of hoogbouw) die past bij de identiteit en het stedenbouwkundige karakter van het gebied.

Hoogtes
Nieuwe hoogbouw moet zich verhouden tot ons historische centrum met de Dom als belangrijk oriëntatiepunt van Utrecht. De context van de buurt – de stedenbouwkundige opzet – is hierin leidend. We onderscheiden vier categorieën waarin we anders omgaan met maximale bouwhoogtes:
1. Beschermend. In gebieden, zoals de binnenstad, Blauwkapel en Haarzuilens, waar de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit beschermd dient te worden wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte. Hoogbouw of hoge accenten zijn hier niet toegestaan. Het toevoegen van extra verdiepingen ten opzichte van omliggende bebouwing is maatwerk.
2. Basis. In buurten met een eigen karakter, zoals Tuindorp, Lunetten, Vleuterweide en Zuilen, wordt accenten in de bebouwing onder voorwaarden toegestaan. De wenselijkheid en positie van deze accenten worden bepaald door verschillende factoren, zoals de positie binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt, de functies en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Voor de maximale toegestane hoogte van accenten hanteren we als algemeen uitgangspunt twee keer de basishoogte. De basishoogte wordt bepaald door de hoogte van het stedenbouwkundige ensemble waartoe het accent behoort en de gemiddelde hoogte van de aangrenzende bebouwing. Op bijzondere plekken, zoals grootschalig openbare ruimte (een plein,

singel of park) kan maximaal 1 tot 2 extra verdiepingen worden toegestaan. Ook voor werklocaties hanteren we dit uitgangspunt.
3. Basis plus. Enkele buurten, zoals Kanaleneiland, Transwijk en Overvecht, lenen zich voor een soepelere omgang met de maximale bouwhoogte vanwege de grootschaligere ruimtelijke opzet en een grotere afwisseling tussen hoge en lage gebouwen. Dit geldt ook voor de nieuwe wijken, zoals Papendorp en Merwede. In deze wijken is hoogbouw tot 70 meter op bepaalde plekken toegestaan. Dit kan alleen als deze bijdragen in het versterken van de betekenisvolle structuren van deze wijken en aan de oriëntatie en de leesbaarheid van de wijk in geheel. Bij voorkeur wordt dit vastgelegd in gebiedsbeleid.
4. Knooppunten. Het uitgangspunt voor hoogbouwzones in de stad is de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer. We onderscheiden drie gebieden:
    a. Knooppunten met een stadsoverstijgende betekenis (XL): hoogbouw tot maximaal 105 meter. De gebieden die hier aan voldoen zijn de (toekomstige) stationsknooppunten: Stationsgebied/Beurskwartier, Leidsche Rijn Centrum en het nieuw te ontwikkelen gebied Lunetten/ Koningsweg, alsmede het Utrecht Science Park;
    b. Knooppunten met stedelijke betekenis (L): hoogbouw tot maximaal 70 meter. Dit zijn knooppunten die van belang zijn op de stedelijke schaal en gelegen zijn aan het 'HOV-wiel', zoals Papendorp, Rijnsweerd en Overvecht;
    c. Knooppunten met een stedelijke betekenis (L+): hoogbouw tot 90 meter. Voor de knooppunten Galgenwaard en Westraven geldt een bandbreedte van 70 tot 90 meter als maximale bouwhoogte.

In bijzondere situaties kan incidenteel afgeweken worden van de genoemde 105, 90 en 70 meter. Dit vraagt om een specifiek (vroegtijdig) raadsbesluit. Elke hoogbouw blijft daarnaast vragen per gebied en per ontwikkelfase om maatwerk.

Tot slot wordt in de Visie Stedenbouw stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd die voor de hele gemeente gelden. Bij elke stedelijke ontwikkeling dienen deze uitgangspunten vertaald te worden, waarbij de eigenheid, de cultuurhistorie en beleving van een plek het startpunt is. In de Visie Stedenbouw worden richtlijnen gegeven om tot het doel te komen. Hierbij geldt dat een ontwikkeling aan deze richtlijnen moet voldoen, tenzij aangetoond kan worden dat het doel met een andere oplossing met tenminste dezelfde kwaliteit bereikt kan worden. De thema's waar deze richtlijnen aan gekoppeld zijn betreffen het creëren van ruimte voor gemeenschappen, het realiseren van stedenbouw en hoogbouw met een menselijke maat, het verzorgen van een zachte publiek-privé overgang, het scheppen van een excellente plint, het maken van buurten die uitnodigen om te verblijven – inclusief de openbare ruimte, het richten op een biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauwe netwerk en een aangenaam microklimaat, het ruimte houden voor het onverwachte, experiment en innovatie en voor meervoudig ruimtegebruik en een toekomstbestendig gebouw.

Plangebied
In de bouwenvelop zijn diverse stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen om het plan goed aan te laten sluiten op de directe omgeving. Er wordt qua bouwhoogte zoveel mogelijk aangesloten bij de bebouwing zoals die gerealiseerd is in fase 1 om een ruimtelijke eenheid tussen het Lekplantsoen en het nieuwe plantsoen te creëren. Met de maximale bouwhoogte van 16 meter maakt het plan geen hoogbouw mogelijk. Er wordt aangesloten bij de principes zoals geformuleerd in de Visie Stedenbouw Utrecht 2040.

3.2.19 De beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025-2030 is toegevoegd aan het beleidskader

3.2.19.1 Toelichting van de wijziging
De toelichting op de beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025-2030, die onderdeel uitmaakt van de omgevingsvisie van de gemeente Utrecht, ontbrak in hoofdstuk 2 van het TAM-plan. Deze is toegevoegd.

3.2.19.2 Wijziging
De volgende tekst is toegevoegd aan het TAM-plan in paragraaf 2.3.2.2.6 ('gezond stedelijk leven').

Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025-2030
De Beleidsnota Luchtkwaliteit Gezonde lucht voor iedereen 2025-2030 is op 23 januari 2025 vastgesteld. In het luchtkwaliteitsbeleid staan twee doelstellingen centraal, namelijk:

- De Utrechtse bijdrage aan luchtverontreiniging verminderen met lokale maatregelen om de uitstoot die binnen de gemeentegrenzen wordt veroorzaakt stapsgewijs af te bouwen;
- De luchtverontreiniging van buiten Utrecht te verminderen door middel van lobby om regionale, landelijke en internationale maatregelen te bewerkstelligen.

De gemeente Utrecht richt in haar beleid op fijnstof en stikstofdioxide. Voor deze stoffen gelden namelijk wettelijke grenswaarden en is wetenschappelijk aangetoond dat deze stoffen schadelijk zijn voor de gezondheid. Het doel van het luchtkwaliteitsbeleid is te voldoen aan de wettelijke grenswaarden en toe te werken naar de WHO-advieswaarden uit 2021. Om dit te behalen worden tot en met 2035 voor de volgende terreinen maatregelen voorzien om de luchtverontreiniging op het gebied van stikstofdioxide en fijnstof terug te dringen:

- Houtstook: in 2025 worden informatiecampagnes over houtstook uitgebreid met een focus op niet meer stoken. Ook worden geen nieuwe rookkanalen mogelijk gemaakt in nieuwbouw. In 2030 is Utrecht houtstookvrij.
- Wegverkeer: in 2027 worden de grenzen van de milieuzone naar heel Utrecht uitgebreid voor personenauto's en bestelauto's (toegestaan emissieklasse 5 en hoger), vrachtauto's en autobussen (toegestaan emissieklasse 6 en hoger) op diesel. In 2028 worden brom- en snorfietsen met Datum eerste Toelating tot 2018 niet meer toegestaan in Utrecht. In 2030 zijn alle brom- en snorfietsen uitstootvrij in Utrecht. Daarnaast worden in hetzelfde jaar (2030) de grenzen van de nul-emissiezone voor bestel- en vrachtauto's uitgebreid naar heel Utrecht. Tot slot worden tussen 2030 en 2035 de milieuzone voor personenauto's aangescherpt naar euro emissieklasse 6 en hoger voor alle brandstoffen, zodra dit wettelijk kan.
- Mobiele werktuigen en emissieloos bouwen. In 2025 hanteert Utrecht eisen in eigen aanbestedingen en haar inkoopbeleid. Er wordt meer gestuurd op het inzetten van uitstootvrije bouwmaterieel en het weren van verouderde fossiele werktuigen. Ook wordt onderzoek verricht naar aanvullende maatregelen voor mobiele werktuigen in projecten van anderen. In 2026 volgt een striktere handhaving op (bouw)stofemissies waar mogelijk.

In het algemeen zet Utrecht in op meer voorlichting over luchtverontreiniging, gedragsverandering en het inzetten op burgerwetenschappen (bijvoorbeeld burgers die via een sensor een bijdrage leveren het in kaart brengen van de Utrechtse luchtkwaliteit).

Plangebied
In paragraaf 5.9 Luchtkwaliteit wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

3.2.20 Toevoeging zin aan paragraaf 4.1.1 'Programma'.

3.2.20.1 Toelichting van de wijziging
Om extra duidelijkheid over het programma te geven is een extra zin toegevoegd aan de alinea, namelijk dat alle woningen sociale huurwoningen betreffen.

3.2.20.2 Wijziging
De onderstreepte tekstdelen zijn toegevoegd:

De 81 verouderde woningen en de bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 154 woningen, waarvan 119 appartementen en 35 eengezinswoningen. Dit zijn allemaal sociale huurwoningen. Het aantal woningen binnen het plangebied neemt met 73 woningen toe, waarvan tussen de dertien en twintig wooneenheden voor Lister zijn bedoeld. Lister begeleidt mensen van wie het leven ontwricht is geraakt door psychiatrische kwetsbaarheid of verslaving. De 35 (grondgebonden) woningen zijn bedoeld voor gezinnen.

3.2.21 Vervanging tekstdeel paragraaf 5.7 Omgevingsveiligheid

3.2.21.1 Toelichting van de wijziging
In paragraaf 5.7 is met betrekking tot het groepsrisico een verouderde passage opgenomen. Deze is vervangen.

3.2.21.2 Wijziging
~~Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht met betrekking tot de thema's bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is gelegen in een brand- of explosie aandachtsgebied, wordt deze locatie aangewezen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden vervolgens voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bkl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten of aanwezig zijn. Voor nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen kan gemotiveerd afgeweken worden van het opnemen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan.~~ [verwijderd]

Bovenstaande is vervangen door:
Voor het groepsrisico geldt geen norm, maar een verantwoordingsplicht. Wanneer in een omgevingsplan een locatie is aangewezen als een (beperkt) kwetsbare, zeer kwetsbare gebouw of (beperkt) kwetsbare locaties binnen in een brand- of explosie aandachtsgebied, moeten we maatregelen overwegen om mensen te schermen tegen de gevaren van een brand, explosie of gifwolk.

Maatregelen die genomen kunnen worden, zijn:
- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied;
- aanvullende risicocommunicatie;
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron;
- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- omgevingsmaatregelen;
- aanvullende bouwmaatregelen (brand/explosievoorschriftengebied).

Bouwkundige maatregelen worden verankerd in het omgevingsplan door het aanwijzen van een brand,- of explosievoorschriftengebied. Binnen dit voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de extra bouweisen die in het Bbl staan. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als er op de locatie zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten.

3.2.22 Toevoeging tekst paragraaf 5.11 Natuurbescherming

3.2.22.1 Toelichting van de wijziging
In paragraaf 5.11 zijn niet volledig de bevindingen van de geactualiseerde quickscan flora en fauna in het omgevingsplan opgenomen. Daardoor is de informatie onvolledig. Zo kan de aanwezigheid van de dwergvleermuis met het onderzoek worden uitgesloten. Daarom zijn enkele nieuwe tekstpassages aangebracht. Daarnaast is het stikstofdepositie onderzoek met AERIUS, die opgenomen is in de bijlage, geactualiseerd vanwege de nieuwe AERIUS-versie die beschikbaar is gesteld op 7 oktober 2025.

3.2.22.2 Wijziging
De onderstreepte tekstdelen zijn toegevoegd:

Plangebied
Beschermde soorten
Aangezien alle aanwezige gebouwen in het plangebied gesloopt zullen worden, heeft er in het verleden reeds ecologisch onderzoek plaatsgevonden:
- Quickscan flora en fauna, Aveco de Bondt, 20 juli 2017. Uit de quickscan is gebleken dat verblijfsplaatsen van vleermuizen in de bebouwing niet konden worden uitgesloten. Deze quickscan is op 12 december 2024 geactualiseerd met onder andere een beschouwing van de Utrechtse soortenlijst, zie Bijlage 6. Ook is er opnieuw veldbezoek uitgevoerd.
- Ecologisch onderzoek Reitdiepstraat, Utrecht, Laneco, 13 december 2021, opgenomen in Bijlage 7. Uit dit actualiserend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is gebleken dat er in totaal 7 paar- en/of zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn.

In 2017 is gebleken dat, als gevolg van de geplande ontwikkeling, de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis kunnen worden verstoord en/of aangetast. Het (tijdelijk) verstoren en/of aantasten van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis betekent een overtreding van artikel 11.46 van het Besluit activiteiten leefomgeving, lid 1b en lid 1d. Gelet hierop zijn in het kader van mitigatie, conform het vleermuisprotocol in de omgeving van het plangebied in totaal 28 tijdelijke vleermuisnestkasten opgehangen. Ten behoeve van de sloop van de gebouwen is op 14 april 2022 een provinciale ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming verkregen. Deze ontheffing is als Bijlage 8 bijgevoegd. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het kader van de quickscan flora en fauna van 12 december 2024 is gebleken dat het plangebied niet meer verdacht is op verblijfplaatsen van vleermuizen. Sinds de verlening van de ontheffing door de provincie Utrecht zijn de toegangen van de verblijfplaatsen ontoegankelijk gemaakt. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat alle afsluitingen van de openingen in de aanwezige bebouwing nog intact zijn en er geen nieuwe openingen zijn ontstaan. De bebouwing binnen het plangebied is daardoor niet (meer) geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen.

Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten is de potentiële verstoring of vernieling van essentieel habitat van soorten waarvoor een vergunningsaanvraag noodzakelijk is op de locatie uitgesloten. Wel dient rekening gehouden te worden met algemeen voorkomende broedvogels en de zorgplicht.

3.2.23 Aanpassing conclusie in paragraaf 5.12 Bomen

3.2.23.1 Toelichting van de wijziging
In paragraaf 5.12 is de conclusie aangepast om te verduidelijken. Zo is er meer informatie opgenomen waar de bomen worden geplant.

3.2.23.2 Wijziging
Oude tekst:

~~Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is daar waar mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de bestaande bomen binnen het plangebied. In totaal worden er 45 bomen gekapt. Deze bomen worden met 82 nieuwe bomen gecompenseerd.~~
~~De te kappen vergunningplichtig bomen worden conform de gemeentelijke beleidsregels in overleg met omwonenden herplant.~~

Nieuwe tekst:

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig programma is daar waar mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen binnen het plangebied.

In totaal kunnen 37 bomen in ieder geval behouden blijven (waarvan 23 door het treffen van aanvullende maatregelen). Vanwege de realisatie van de nieuwbouw en het aanleggen van parkeergelegenheden en verhardingen is het noodzakelijk om 45 bomen die in de openbare ruimte staan te rooien, waarvan 38 vergunningplicht. Op basis van het huidige ontwerp voor de buitenruimte worden er in totaal 82 nieuwe bomen ter compensatie geplant in verschillende groottes in de tuinen van de eengezinswoningen, in het plantsoen en in de Reitdiepstraat. 5 bomen worden buiten het plangebied teruggeplant. Hierbij is gekeken naar de beleidsregel herplant naar waarde en de compensatie is afgestemd met omwonenden.

3.2.24 Toevoeging aan de paragraaf 7.1 (Inleiding) van de juridische plantoelichting

3.2.24.1 Toelichting van de wijziging
In paragraaf 7.1 is opgenomen naar welke versie van het omgevingsplan verwezen wordt indien dit niet benoemd wordt bij een verwijzing naar een artikel die in het omgevingsplan staat. Op deze manier kan teruggevonden worden welk artikel bedoeld werd.

3.2.24.2 Wijziging
De onderstreepte tekstdelen zijn toegevoegd:

Er worden in de toelichting en in de regels verwezen naar artikelen die staan in het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Met nieuwe wijzigingen van het omgevingsplan kan het zijn dat artikelen hernummerd worden en de verwijzing daarmee niet meer klopt. Het is technisch niet mogelijk om direct naar het juiste artikel van het omgevingsplan te verwijzen. Om deze reden wordt hier benoemd dat de artikelen waarnaar verwezen wordt momenteel zo staan in het Omgevingsplan gemeente Utrecht, laatst gewijzigd op 27 december 2024 (eveneens opgenomen in lid 1.4 Begrippen). Op deze manier kan achterhaald worden via https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/ welk artikel bedoeld werd indien hernummering plaatsgevonden heeft.

3.2.25 Aanpassing paragraaf 7.2 vanwege nieuwe standaard juridische regeling

3.2.25.1 Toelichting van de wijziging
In paragraaf 7.2 wordt toelichting gegeven op hoofdstuk 1 van de regels. De juridische regeling is aangepast om te voldoen aan onze meest recente standaard voor TAM-plannen. Aangezien de juridische regeling is veranderd, is ook de juridische plantoelichting behorende deze regeling aangepast.

3.2.25.2 Wijziging

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

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt, uitzondering daargelaten, samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

Op grond van onderdeel 2 van lid 1.2 zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing. Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is.

Onderdeel 3 van lid 1.2 maakt duidelijk dat de regels in hoofdstuk 1 en 2 van dit plan in samenhang gelezen moeten worden met de regels in het omgevingsplan.

Onderdeel 1 van lid 1.3 maakt duidelijk dat dit plan het omgevingsplan wijzigt. Over het algemeen zijn de regels een aanvulling op het omgevingsplan, maar soms treden ze in de plaats van regels van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt alleen als een regel dat expliciet aangeeft of als de regel in strijd is met een regel van het omgevingsplan.

In onderdeel 2 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

Functieregels zijn regels die in hoofdstuk 2 van dit plan of in hoofdstuk 3 van het omgevingsplan staan. De functieregels geven aan waar een locatie voor bedoeld is. Op grond van lid 1.2 zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing.
In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen.

De standaardregels van bestemmingsplannen, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

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

In lid 1.1 is het plangebied beschreven. Het werkingsgebied van de regels valt samen met het plangebied.

Onderdeel 1 van lid 1.2 maakt duidelijk dat dit plan deel uitmaakt van het omgevingsplan. Door in onderdeel 2 van lid 1.2 de regels in hoofdstuk 2 van dit TAM-plan aan te merken als functieregels zijn de regels van het definitieve omgevingsplan die over functieregels gaan van toepassing. Onderdeel 3 van lid 1.2 maakt duidelijk dat de regels in hoofdstuk 1 en 2 van dit plan in samenhang gelezen moeten worden met de regels in het omgevingsplan zoals onder andere gesteld in hoofdstuk 1, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 6. Onderdeel 4 van lid 1.2 bepaalt tot slot dat begrippen die in dit TAM-plan staan voorgaan op begrippen uit het omgevingsplan indien de begrippen van elkaar afwijken.

In lid 1.3 is verwoord wat in paragraaf 7.1 al is uitgelegd: de regels van dit plan treden in plaats van regels in het tijdelijke deel.

In lid 1.4 zijn de begrippen opgenomen die wel in dit plan, maar niet in het definitieve omgevingsplan voorkomen of afwijken daarvan.

De standaardregels, zoals de wijze van meten, zijn niet in dit plan opgenomen, omdat die al in het definitieve omgevingsplan staan. Dat geldt ook voor het overgangsrecht.

3.2.26 Aanpassing aan titel paragraaf 7.3 en de juridische toelichting op kleinschalige evenementen binnen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'

3.2.26.1 Toelichting van de wijziging
Paragraaf 7.3, waar de juridische toelichting op de functieregels staat, had een foutieve titel. Deze is aangepast. Daarnaast stond in paragraaf 7.3 een juridische toelichting op de regel over kleinschalige evenementen binnen de functies 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Groen'. Aangezien deze regel verwijderd is (zie 3.2.3) is deze toelichting ook verwijderd.

3.2.26.2 Wijziging
Aanpassing titel: 7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) ~~OF Functies voor de ontwikkeling van de locatie~~

Aanpassing juridische plantoelichting:

~~Planologisch is een evenement in het groen niet bij voorbaat onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.~~ [van de functie 'Groen']

~~Planologisch is een evenement op een locatie met deze functie niet bij voorbaat geheel onwenselijk. De aard en omvang van een evenement moet passen in de omgeving. De afweging of een evenement kan worden toegestaan, maakt de gemeente op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening, waarbij alle aspecten die bij een evenement komen kijken worden beoordeeld. Dit artikel verbiedt een evenement, tenzij het evenement is toegestaan op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening.~~
[van de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied']

3.2.27 Aanpassing aan paragraaf 7.3 met betrekking tot geluidsschermen

3.2.27.1 Toelichting van de wijziging
In artikel 3.2 wordt genoemd dat geluidwerende voorzieningen worden gezien als activiteit die past bij de functie 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In paragraaf 7.3, waar de juridische toelichting op de functieregels staat, is toegevoegd dat aanvullende regels hierover staan in artikel 4.38 van het omgevingsplan.

3.2.27.2 Wijziging
Aanpassing titel: 7.3 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) ~~OF Functies voor de ontwikkeling van de locatie~~

Aanpassing juridische plantoelichting:
De openbare ruimte die niet de functie Groen, Water of een bijzondere verkeersfunctie heeft, krijgt de functie Verkeer - Verblijfsgebied. Daaronder vallen wegen, fiets- en voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en bouwwerken die bij de functie passen, zoals fietsenstallingen. Wegen met deze functie zijn vooral bedoeld voor het bestemmingsverkeer. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over bijvoorbeeld geluidwerende voorzieningen (in artikel 4.38 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht, versie 27 december 2024).

3.2.28 Toevoeging paragraaf bruidsschatsregels aan hoofdstuk 7

3.2.28.1 Toelichting van de wijziging
Er is een nieuwe paragraaf toegevoegd (paragraaf 7.4, 'de bruidsschatregels') om een duidelijke koppeling te maken tussen dit TAM-plan met de bruidsschatregels die in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht staan.

3.2.28.2 Wijziging

Toegevoegd:
7.4 De bruisschatregels
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet maken de bruidsschatregels op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De bruidsschatregels staan in hoofdstuk 22. In de bruidsschatregels staan bijvoorbeeld voormalige Rijksregels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Bouwbesluit. De gemeenteraad is bevoegd om de bruidsschatregels te schrappen, te wijzigen of ongewijzigd over te nemen in het omgevingsplan. Inmiddels maakt een aantal voormalige bruidsschatregels onderdeel uit van het definitieve deel van het omgevingsplan. Voor deze bruidsschatregels is al een afweging gemaakt voor Utrecht om deze gewijzigd of ongewijzigd in het definitieve deel van het omgevingsplan over te zetten. Indien relevant gelden deze ook voor dit plangebied, bijvoorbeeld de regels over vergunningvrij bouwen. Daarnaast maakt een deel van de bruidsschat nog onderdeel uit van hoofdstuk 22. Ook deze regels zijn, voor zover relevant, voor dit plangebied van toepassing. Met deze ontwikkeling is het niet nodig om extra bruidsschatregels aan te passen. Er wordt, voor zoverre relevant, voldaan aan de bruidsschatregels zoals opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

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.

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.