

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) omgevingsplan Herontwikkeling Van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Eelco Eerenberg
Opsteller	Jeroen Rodrigo, Jantien van den Heuvel
Kenmerk	32379817
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen'.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMHERHEUBERZUI-VA01 vast te stellen, waarmee de bouw maximaal 190 woningen, waarvan maximaal 142 sociale huurwoningen en 48 middenhuurwoningen, mogelijk wordt gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Op basis van dit TAM-omgevingsplan kan binnen het plangebied van de Van Heukelomlaan en Berlagestraat in Zuilen sloop-nieuwbouw plaatsvinden. De bestaande 103 portiekflat woningen en 61 garageboxen (die met name voor opslag verhuurd werden aan bewoners van buiten het plangebied) worden vervangen door maximaal 190 woningen (appartementen), waarvan maximaal 142 sociale huurwoningen en 48 middenhuurwoningen. Er komen 2 atelierwoningen (via de bedrijf-aan-huis regeling) terug in de nieuwbouw. Daarnaast kan de begane grond op de hoek Burgemeester Norbruislaan-Van Heukelomlaan als ontmoetingsruimte voor bewoners (Woonin is momenteel in gesprek met het Leger des Heils, die dan de kwetsbare bewoners die in het complex komen wonen gaat begeleiden) in gebruik worden genomen.

Context

Aanleiding

De woningen langs de Van Heukelomlaan, Burgemeester Norbruislaan en Berlagestraat in Zuilen zijn in eigendom van woningcorporatie Woonin. Het gaat om portiekflats uit 1959, die niet meer voldoen aan de huidige standaarden waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. De woningen zijn verouderd en huurders hebben last van tocht, vocht, schimmel en ongedierte. Op 15 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een intentiedocument vastgesteld om te onderzoeken of op deze plek verdichting kan plaatsvinden, waarbij de bestaande 103 woningen en 61 garageboxen gesloopt kunnen worden en plaatsmaken voor nieuwbouw van maximaal 190 appartementen. Op 26 april 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de bouwvelop voor het sloop-nieuwbouwproject vastgesteld. De diverse ruimtelijke aspecten zijn nader onderzocht en uitgewerkt en omschreven in deze wijziging van het omgevingsplan met als doel om tot een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling te komen op deze plek.

Juridische context

Op grond van artikel 16.30 van de Omgevingswet is voor de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Op grond van artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Het TAM-omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van vrijdag 17 oktober 2025 tot en met donderdag 27 november 2025. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend. Het college is op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden en uit te voeren. Op grond van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan van de gemeente Utrecht vast. Nadat het besluit tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 2 van bijlage 2 van de Algemene wet bestuursrecht). Een omgevingsplan treedt in werking met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (artikel 16.78 lid 1 van de Omgevingswet).

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en is door het Rijk geïntroduceerd omdat de techniek en de standaard behorende bij een omgevingsplan op 1 januari 2024 nog te wensen overliet. Een TAM-omgevingsplan moet voldoen aan de Omgevingswet, maar de techniek en de standaard van de Wet ruimtelijke ordening worden gebruikt. Een ontwerp TAM-omgevingsplan moet voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd worden en dat is dus voor dit ontwerp TAM-omgevingsplan tijdig gebeurd. Na die tijd kan geen ontwerp van een TAM-omgevingsplan meer ter inzage gelegd worden en kan alleen een 'reguliere' omgevingsplanwijziging (aan de hand van de bij de Omgevingswet horende techniek) opgestart worden.

Programma

Op de plaats van de bestaande 103 woningen en 61 garageboxen komen in de nieuwbouw maximaal 190 woningen (appartementen). De garageboxen komen niet terug in de nieuwbouw. Conform de bouwvelop komt er circa 75% sociale huur en circa 25% middenhuur. Voor de sociale huur worden 2-, 3-, 4- en 5-kamerappartementen gebouwd met een omvang van ongeveer 55 tot 100 m² gebruiksoppervlak, die gelijkmatig worden verdeeld tussen de huurcategorieën SH2 en SH3 (dit zijn huurwoningen met een maximale huurprijs, waarbij SH2 een lagere huurprijs betreft dan SH3). De grotere woningen zijn voor (mogelijk) terugkerende gezinnen en er komen 2 atelierwoningen (via de

bedrijf-aan-huis regeling) terug in de nieuwbouw. Voor de middenhuur worden 3-kamerappartementen gebouwd. In de bouwvelop is bovendien specifieke aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen voor de huisvesting van senioren om de doorstroming in de wijk te bevorderen. Ongeveer 30% van de sociale huurwoningen wordt door Woonin verhuurd aan diverse aandachtsgroepen, waaronder statushouders, uitstromers van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen en kwetsbare jongvolwassenen. Daarnaast komt er een ontmoetingsruimte voor bewoners, in eerste instantie voor alleen huurders binnen het plangebied, maar in een later stadium mogelijk ook voor andere bewoners uit de wijk, die hier elkaar kunnen ontmoeten. Woonin is hierover in gesprek met het Leger des Heils, zodat de kwetsbare bewoners die in het complex komen wonen begeleid kunnen worden door het Leger des Heils. Deze ruimte komt op de begane grond op de hoek van de Burgemeester Norbruislaan/Van Heukelomlaan. Het is ook mogelijk om deze ruimte in de toekomst om te zetten naar een woning (beide gebruiken worden direct mogelijk gemaakt).

Hogere waarde besluit benodigd (geluid)

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 3.6 van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet blijft de Wet geluidhinder van toepassing totdat de gemeenteraad op grond van artikel 2.11a van de Omgevingswet bij omgevingsplan als omgevingswaarden geluidproductieplafonds heeft vastgesteld. Het plangebied ligt in de geluidzone van industrieterrein Lage Weide en hiervoor zijn nog geen geluidproductieplafonds vastgesteld.

In de Wet geluidhinder staan regels om bij nieuwe woningen, scholen of verpleeg-/ziekenhuizen geluidhinder te voorkomen en beperken. De regels gaan over geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In de wet staan twee geluidsnormen:

- voorkeursgrenswaarden: dit zijn geluidsnormen waar de gemeente Utrecht bij projecten het liefst aan wil voldoen. In de Geluidnota Utrecht staat onder welke voorwaarden daarvan mag worden afgeweken;
- maximale grenswaarden: dit zijn geluidsnormen die nooit overschreden mogen worden.

De voorkeursgrenswaarde voor industrieterrein 'Lage Weide' bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarden en de maximale grenswaarde bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidbelasting ten hoogste 52 dB(A) bedraagt. De geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger dan de maximale grenswaarde. Daar waar de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt, is het doorlopen van een hogere waarde procedure noodzakelijk. In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met geluidruimte die nog resteert voor de bedrijven. Deze ruimte varieert in de omgeving van de nieuwbouw van 1 tot 4 dB. Er wordt daarom een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld zodat enerzijds het industrieterrein 'Lage Weide' niet beperkt wordt in haar mogelijkheden en anderzijds de woningen beschermd worden tegen het geluid van het industrieterrein.

Bomen (motie 22/74)

In maart 2022 heeft u ons verzocht om in een raadsvoorstel over een omgevingsplanwijziging accuraat aan te geven hoeveel en om welke redenen bomen zouden moeten verdwijnen (als direct gevolg van een bouwontwikkeling of bijvoorbeeld voor de inrichting van een bouwplaats). Met onderstaande toelichting geven wij invulling aan deze motie.

Binnen het plangebied staan in totaal 51 vergunningplichtige en niet-vergunningplichtige bomen. Niet alle bomen kunnen vanwege de herontwikkeling behouden blijven. Dit gaat om 10 vergunningplichtige bomen en 20 niet-vergunningplichtige bomen. Daarnaast wordt 1 boom binnen het plangebied verplant. Het gaat om 21 gemeentelijke bomen en 30 particuliere bomen. Van de 10 vergunningplichtige bomen zijn 3 bomen gemeentelijke bomen en 7 bomen zijn in eigendom bij Woonin.

Er staan 19 bomen op de locatie waar de nieuw te bouwen gebouwen gerealiseerd worden of deze staan te dicht op de te slopen gebouwen, waardoor deze niet behouden kunnen blijven (dit gaat om 7 vergunningplichtige bomen en om 12 niet-vergunningplichtige bomen). Daarnaast kunnen 4 bomen vanwege de inrichting van de bouwplaats net op de huidige plaats behouden blijven, waarvan 1 vergunningplichtige boom binnen het plangebied wordt verplant (van de 3 andere bomen zijn er 2 vergunningplichtig en 1 is niet-vergunningplichtig). Hierbij is relevant dat de boom met boomnummer

54 een slechte conditie en afstervingsverschijnselen en grof dood hout heeft. Ook zonder de inrichting van de bouwplaats had deze boom gekapt moeten worden. Woonin heeft daarom voorgesteld om de torenkraan te verplaatsen, zodat de boom met boomnummer 53 behouden kan blijven en de toch al in slechte staat verkerende boom met boomnummer 54 gekapt wordt. Voor de aanleg van een bouwweg kunnen 4 bomen niet behouden blijven. Het is niet mogelijk om de bouwweg anders aan te leggen, gezien de beperkte ruimte op de locatie. Door de beperkte ruimte bij het blok bij de Berlagestraat aan de achterzijde kunnen 2 niet-vergunningplichtige bomen met de boomnummers 32 en 35 niet behouden blijven. Deze ruimte is nodig voor bouwplaatsopslag en de routing langs het gebouw. De niet-vergunningplichtige boom met boomnummer 45 kan niet behouden blijven vanwege de mobiele kraan die hier ruimte nodig heeft. Doordat de boom met boomnummer 43 voor de draaicirkel van het bouwverkeer in de weg staat én omdat deze boom te dicht op de bestaande gevel staat kan deze (gemeentelijke) vergunningplichtige boom niet behouden blijven. Op 8 mei 2025 is op verzoek van de gemeente nogmaals nagegaan of deze boom door middel van snoei niet toch behouden kan blijven. Dit blijkt niet het geval te zijn omdat een krooninname vanwege de kroonopbouw van de boom (de boom heeft vrijwel geen takken en blad in de binnenkroon) niet realistisch is omdat de kroon hiermee onherstelbaar wordt beschadigd. Hierbij is ook opnieuw de aanrijroute beoordeeld door de bouwer. Het aan- en afvoeren van groot materieel is echter niet haalbaar wanneer boom met boomnummer 43 behouden blijft.

De 18 niet-vergunningplichtige bomen die verplantbaar waren, zijn gratis aangeboden via het Struikroven, waarvan er 5 verplant zijn op het schoolplein van een school in Oog in al. Er zijn daarnaast via het Struikroven enkele hagen en veel planten, bloemen en struiken gered. Er komen 24 nieuwe bomen in het plangebied, waarvan 12 eerste orde bomen, 5 tweede orde bomen en 7 derde orde bomen. Daarnaast worden 60 tot 70 extra heesters in het plangebied aangeplant. Een uitgebreidere toelichting op de bomen staat in paragraaf 5.12 van de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Tijdens de voorbereidende werkzaamheden in het kader van de sloop is per ongeluk een kapvergunningplichtige boom gekapt. Het gaat om een boom op het terrein van Woonin die sowieso niet behouden kon blijven. De boom was sterk verworteld met het direct naastgelegen niet vergunningplichtige groen. De ondergrondse situatie en de mate waarin wortels met elkaar verweven zijn, is bovengronds moeilijk te beoordelen. Ondanks dat met grote zorg is geprobeerd het omliggende groen te verwijderen, is door deze verweven wortels de vergunningplichtige boom mee verwijderd.

Motie M29 Kappen met te vroeg kappen III

In 2006 is de motie M29 Kappen met te vroeg kappen III Utrecht door u aangenomen. Het doel is pas bomen te kappen als alle benodigde vergunningen bruikbaar zijn. We melden vaker aan u als er vanwege samenhangende omstandigheden toch niet ontkomen aan eerdere kap. Woonin heeft op 11 december 2025 de aanvraag om omgevingsvergunning voor het kappen van 7 bomen ingediend. Eerder is al een omgevingsvergunning verleend voor het kappen van 3 bomen ten behoeve van de sloopwerkzaamheden. Met de nu lopende aanvraag voor het kappen (incl. de per ongeluk gekapte boom) verzoekt Woonin de gemeente om deze eerder af te geven dan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Voordat gestart kan worden met bouwen moet de grond op de juiste hoogte gebracht worden, nutstracés moeten aangelegd worden en bodemlussen voor het WKO-systeem. Voor deze werkzaamheden, die ca. 8 weken duren, staan de bomen in de weg omdat die grotendeels binnen het nieuwe bouwvlak staan, waardoor deze werkzaamheden anders niet uitgevoerd kunnen worden.

Woonin realiseert met dit plan een extra vergroening van het terrein met 13 extra bomen ten opzichte van de 10 kapvergunningplichtige bomen die sowieso 1 op 1 gecompenseerd worden. Gezien het feit dat er over dit onderwerp geen zienswijzen tegen het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn ingediend en de wens van Woonin om, indien alles voortvarend verloopt onder besluitvorming van uw raad, nog voor de zomer van 2026 te starten met de bouw van 190 sociale- en middenhuurwoningen, is het college van B&W voornemens om -na een positieve beslissing van uw raad op voorliggend TAM omgevingsplan- eerder te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen dan op de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

Met deze ontwikkeling vindt verdichting plaats, waarmee het aantal sociale- en middenhuurwoningen op deze locatie kan toenemen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Raadsinformatiebijeenkomst](#) op dinsdag 17 mei 2022.
- Bespreking van het Intentiedocument in de [Commissie ROGV](#) van donderdag 25 augustus 2022.
- Debat over het Intentiedocument in de [gemeenteraad](#) van 15 september 2022.
- Raad wordt geïnformeerd over de uitvoering van motie 234 Van Heukelomlaan via een [raadsbrief](#) op 22 november 2022.
- [Schriftelijke vragen 2022 nr. 220 Van Heukelomlaan](#) worden beantwoord door het college;
- Raad wordt geïnformeerd over de uitslag van de draagvlakmeting via een [raadsbrief](#) op 23 maart 2023.
- Het [college](#) geeft de bouwenvelop vrij voor inspraak en informeert de raad met een [raadsbrief](#) op 19 december 2023.
- Raad wordt geïnformeerd met een [raadsbrief](#) over de vaststelling van de bouwenvelop op 26 april 2024.
- Raad wordt geïnformeerd met een [raadsbrief](#) over de terinzagelegging van het TAM-omgevingsplan en sloop op 7 oktober 2025.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen van het TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen'.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerp omgevingsplanwijziging</u> Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen. De samenvatting van de zienswijze en de volledige beantwoording staan in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in de regels en motivering van het TAM-omgevingsplan corrigeren, actualiseren en verduidelijken de regels en onderbouwing bij de ontwikkeling.</u> Er zijn regels en bijbehorende definities over de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen en middenhuurwoningen aan de regels (artikel 5 lid 5.2 onder 1 en lid 5.3 en in artikel 1 lid 1.4) toegevoegd ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan. Hiermee wordt geregeld dat het aantal sociale huurwoningen 142 bedraagt en het aantal middenhuurwoningen 48 bedraagt. Als er minder dan 190 woningen gebouwd worden, dan bedraagt het aantal sociale huurwoningen 75% van het totaal en het aantal middenhuurwoningen 25% van het totaal. Hierbij zijn instandhoudingstermijnen van 20 jaar opgenomen, die in lijn zijn met gemaakte afspraken in de anterieure overeenkomst. De motivering is met voorgaande ook aangevuld. In de motivering is in de mobiliteitsparagraaf het aantal parkeerplekken naar aanleiding van nieuw onderzoek gecorrigeerd van 47 naar 46 parkeerplekken. Het aanleggen van 46 parkeerplekken is conform de 'Beleidsregel parkeernormen auto 2021 gemeente Utrecht'. De parkeerplek op eigen terrein die hiermee vervalt, wordt ingezet voor collectief groen. Daarnaast zijn er twee tabellen toegevoegd die de leesbaarheid en begrijpelijkheid van deze paragraaf verbeteren.

	Er zijn op basis van de nieuwste Aeries versie nieuwe berekeningen van de stikstofdepositie gedurende de bouw- en gebruiksfase gemaakt. Voor de gebruiksfase leidt dit niet tot wijzigingen, aangezien de uitkomst nog steeds 0,00 mol stikstof/hectare/per jaar is. Ook de uitkomst van bouwjaar 2 blijft met 0,02 mol stikstof/hectare/per jaar voor het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen ongewijzigd. Bouwjaar 1 wijzigt wel van 0,03 mol stikstof/hectare/per jaar naar 0,04 mol stikstof/hectare/per jaar voor het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Daarnaast is voor bouwjaar 1 een bijdrage van 0,01 mol stikstof/hectare/per jaar berekend voor Natura 2000-gebied Naardermeer (eerder kwam hier 0,00 mol stikstof/hectare/per jaar uit). Vanwege voorgaande wijzigingen is de ecologische voortoets geactualiseerd. Uit de ecologische voortoets komt naar voren dat significante gevolgen op grond van objectieve gegevens met zekerheid kunnen worden uitgesloten voor de tijdelijke stikstofdepositie die de wijziging van dit omgevingsplan met zich meebrengt. Dit betekent dat gebiedsbescherming de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan niet in de weg staat. Voorgaande is verwerkt in paragraaf 5.11 van de motivering van het omgevingsplan. Daarnaast zijn de bijlagen 2 aanmeldnotitie mer, 19 stikstofdepositie onderzoek en 20 voortoets (bouwphase) vervangen voor geactualiseerde versies. Het volledige overzicht van de ambtshalve wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan zijn doorgevoerd, staat in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen' dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMHERHEUBERZUI-VA01 vast te stellen, waarmee de bouw maximaal 190 woningen, waarvan maximaal 142 sociale huurwoningen en 48 middenhuurwoningen, mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	
2.1	<u>Dit TAM-omgevingsplan levert een bijdrage aan de realisatie van de ambities uit het woonbeleid en het coalitieakkoord door het laten toenemen van de sociale woningvoorraad en de middenhuurcategorie.</u> Er worden met dit TAM-omgevingsplan maximaal 190 woningen, waarvan maximaal 142 sociale huurwoningen en 48 middenhuurwoningen, mogelijk gemaakt. Dit levert een bijdrage aan het streven, zoals verwoord in de (voormalige) Woonvisie: 'Utrecht beter in balans' en in het coalitieakkoord, om in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad tot de sociale voorraad en 25% tot de middenhuurcategorie te laten behoren. Hiermee blijft Utrecht ook voor deze groepen bewoners bereikbaar. Daarnaast worden de nieuwe appartementen, ook door het realiseren van liften en bredere stallingsplaatsen voor scootmobiels, aantrekkelijk gemaakt voor ouderen, waarmee een bijdrage aan de doorstroming wordt geleverd. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan 'Een (t)huis voor iedereen', doordat ongeveer 30% van de sociale huurwoningen door Woonin zal worden verhuurd aan diverse aandachtsgroepen, waaronder statushouders, kwetsbare jongvolwassenen en uitstromers van de maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Op 12 juni 2025 (en dus na de vastgestelde bouwenvelop voor deze ontwikkeling) is de Woonvisie vervangen door de in de gemeenteraad vastgestelde beleidsnota wonen: 'Van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'. De ontwikkeling voldoet grotendeels aan de doelstellingen van deze beleidsnota. Uitgangspunt van de beleidsnota voor nieuwbouw is dat 75% bestaat uit betaalbare woningen (40% sociale huur en 35% middensegment). Binnen de 35% middensegment wordt gestreefd naar minimaal 25% middenhuur en 10% betaalbare koop. Met deze ontwikkeling wordt 100% betaalbare woningen mogelijk gemaakt, maar geen betaalbare koop. Wel wordt meer dan 40% van de woningen sociale huur.

2.2	<u>Er ontstaat door de ontwikkeling meer collectief groen, dat mogelijkheden biedt voor Utrechtse soorten.</u>
	In de bestaande situatie beschikken de begane grond woningen over privétuinen. Met de herontwikkeling krijgen de begane grond woningen een kleinere privé buitenruimte en op de verdiepingen komen (wederom) balkons. Hiermee is er meer ruimte voor een collectieve buitenruimte die zoveel mogelijk groen (met uitzondering van de parkeerplaatsen en de paden) ingericht zal worden en die door woningcorporatie Woonin ook groen gehouden wordt. Wanneer tuinen door huurders in gebruik genomen mogen worden, is de kans groter dat deze meer verhard worden. Bovendien wordt de herinrichting van de collectieve buitenruimte dusdanig vormgegeven dat het een waardevolle plek is voor de Utrechtse soorten, zoals huismussen, merels, tijtjaf en egel. Conform de gemeentelijke ambities worden in de collectieve buitenruimte inheemse bomen en heesters opgenomen, die hoogte en massa geven aan de beplanting en zorgen voor voedsel-, nest- en schuilgelegenheid voor deze soorten. Ook worden er geschikte waardeplanten voor wilde bijen toegevoegd.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>In de maatwerkberekening wordt afgeweken van de standaard volgens de beleidsregel parkeernormen auto 2021 voor het dubbelgebruik, waardoor in het geval van een eventueel beroep, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zwaarder toetst op deze afwijking.</u>
	Bij de toepassing van het dubbelgebruik wordt afgeweken van de beleidsregels. In afwijking van het beleid is dubbelgebruik berekend over de parkeereis plus de bestaande situatie, in plaats van alleen over de parkeereis. Bij sloop-nieuwbouw situaties waarbij de bestaande parkeerplaatsen in gebruik blijven voor de nieuwbouw wordt altijd een aanname gedaan welke parkeerplaatsen toegerekend kunnen worden aan het plan. Dubbelgebruik kan op basis van afwijkmogelijkheid 8 van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 toegepast worden om tot een betere benadering te komen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan alleen het rechte verkregen niveau. Omdat zowel bestaande als nieuwe parkeerplekken ter beschikking staan aan de bewoners van de nieuwbouw en hun bezoekers, beoordeelt het college van B&W dat in dit geval anders kan worden omgegaan met de berekening van dubbelgebruik. De redenering hierbij is dat de Van Heukelomlaan de afsluiting van deze wijk aan het Van Heukelompark vormt. Hierdoor ligt het plangebied vrij geïsoleerd en zullen de parkeerplaatsen met name door de huidige bewoners van de bouwblokken worden gebruikt. Waar in de regel het rechte verkregen niveau een theoretische benadering is en de parkeerplekken in werkelijkheid niet exact zo aanwezig zijn, is dat hier anders en kunnen we goed inschatten om welke plekken het gaat. Dit maakt de toepassing van deze maatwerkberekening goed te verantwoorden, omdat deze niet puur theoretisch is, maar past bij de praktijk. Om te voldoen aan de afwijkmogelijkheden die de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 biedt, moeten er nog 3 parkeerplaatsen extra aangelegd worden. Het realiseren van ook deze plekken op eigen terrein van Woonin leidt tot een negatieve balans tussen verdichten met substantieel groen en verblijfskwaliteit. Daarom wordt voor dubbelgebruik vastgehouden aan de maatwerkberekening, zoals ook al opgenomen in de vastgestelde bouwenvolop van 26 april 2024. Afwijken van een beleidsregel mag op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, maar houdt een risico in omdat de rechter zwaarder toetst op afwijkingen van het beleid. De afwijking van de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 is goed onderbouwd in de motivering: de aanpak is niet puur theoretisch, maar past beter bij de praktijk. Parkeerproblemen zijn tijdens de participatie nauwelijks aan de orde gekomen en er zijn hierover geen zienswijzen ingediend over het TAM-omgevingsplan, dus is het risico klein dat de afwijking tot problemen leidt.

Financiën

De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente. Voor de gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer en erpachter van het plangebied. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de bouwplannen en over de inrichting van het openbare gebied in het plangebied. In deze overeenkomst neemt de initiatiefnemer de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen én de openbare ruimte in het plangebied voor eigen rekening en risico te realiseren, in onderlinge samenhang en volgens een afgesproken planning.

Met de afspraken in de anterieure overeenkomst is de financiële- en economische uitvoerbaarheid van deze omgevingsplanwijziging voldoende aannemelijk gemaakt.

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten. Daarmee is het wettelijke kostenverhaal anderszins verzekerd, conform artikel 13.13 Omgevingswet en is het niet nodig om kostenverhaalsregels op te nemen in deze wijziging omgevingsplan.

In de anterieure overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van de initiatiefnemer. Voor eventuele nadeelcompensatie heeft de initiatiefnemer een risicoanalyse laten uitvoeren. Claims voor nadeelcompensatie zullen door de gemeente worden doorgelegd naar de initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website utrecht.nl. De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website [regels op de kaart](#) en op de computer bij de receptie op de begane grond van het stadskantoor. Het TAM-omgevingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de publicaties staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.

De indiener van de zienswijze wordt via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit bij de Raad van State beroep ingesteld kan worden.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Er is een participatieplan opgesteld door de initiatiefnemer op basis van de participatieleidraad die in Utrecht wordt gehanteerd. Het doel van het participatieplan was het verbeteren van het plan. In het participatieplan zijn de vijf basisprincipes uit de participatieleidraad uitgewerkt met aandacht voor wie betrokken moet worden bij deze ontwikkeling en wat er te kiezen valt. In dit geval heeft de gevormde klankbordgroep met belanghebbenden, zowel huidige huurders als omwonenden, stemrecht gekregen over de verschillende stedenbouwkundige modellen die door de architect zijn opgesteld. In een drietal interactieve workshops zijn heel veel suggesties en opmerkingen opgehaald. Omdat uiteindelijk twee van de drie modellen evenveel stemmen kreeg, heeft dit geresulteerd in een voorkeursmodel waarin de positieve aspecten van beide modellen zijn samengevoegd. Meer informatie over de verschillende bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden, is te lezen in paragraaf 6.2.2 van de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Het TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 17 oktober 2025 tot en met donderdag 27 november 2025. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend.

Communicatie

Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

Dit besluit is niet referendabel omdat dit een raadsvoorstel betreft van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitale link RO publiceert TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling Van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen'.

Bijlagen informatief

- Het TAM-omgevingsplan in pdf.