



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Afzien bindend advies voor twee buitenplanse afwijkvergunningen in Cartesius

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Opsteller	Charro Immel
Kenmerk	34172084
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Om af te zien van het bindend advies voor twee omgevingsvergunningen om af te wijken van het omgevingsplan (Bopa) voor het bouwen van 130 woningen met stallingsruimte en groene daktuin en het bouwen van 660 woningen in de nieuwe wijk Cartesius, onder de voorwaarden dat:
 - a. de woonfunctie zelf al is toegestaan en het maximaal aantal toegestane woningen niet wordt overschreden;
 - b. er verder alleen sprake is van bouwtechnische afwijkingen, met de belangrijkste afwijkingen een gedeeltelijke overschrijding van het maximale aantal bouwlagen en een overschrijding van het bebouwingspercentage.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De raad wordt verzocht af te zien van het recht om het college bindend advies te geven op twee aanvragen:

1. Het bouwen van 130 woningen met stallingsruimte en groene daktuin, ingediend op 19 december 2025 (GU-Z2025-0040685). Deze aanvraag wijkt (op hoofdlijnen) af van het bestemmingsplan op de volgende punten:
 - a. Er is een gedeeltelijke, wisselende overschrijding van het aantal bouwlagen doordat de specifieke hoogtes uit het bestemmingsplan niet exact overeenkomen met het uiteindelijke ontwerp en er sprake is van een verhoogde parkeergarage.
 - b. Het bebouwingspercentage wordt overschreden als gevolg van de verhoogde parkeergarage.
 - c. In sommige gevallen steken de balkons meer uit dan is toegestaan.
2. Het bouwen van 660 woningen, ingediend op 23 december 2025 (GU-Z2025-0041091). Deze aanvraag wijkt af van het omgevingsplan op de volgende punten:
 - a. Er is een gedeeltelijke, wisselende overschrijding van het aantal bouwlagen doordat de zeer specifieke, wisselende hoogtes uit het bestemmingsplan niet exact overeenkomen met het uiteindelijke ontwerp en er sprake is van een verhoogde parkeergarage.
 - b. Het bebouwingspercentage wordt overschreden als gevolg van de verhoogde parkeergarage.
 - c. In sommige gevallen steken de balkons meer uit dan is toegestaan.

Bij deze aanvragen ziet de strijdigheid met het bestemmingsplan alleen toe op bouwregels. De woonfunctie zelf is al toegestaan en het reeds door de raad maximaal aantal toegestane woningen wordt niet overschreden. Het gaat hier dus om twee omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: "Bopa") voor een *verandering* bij een aanvraag van meer dan 100 woningen, maar niet om een nieuwe *toevoeging* van meer dan 100 woningen.

Context

Aanleiding

Op 19 en 23 december 2025 heeft de gemeente twee vergunningsaanvragen ontvangen voor het bouwen van respectievelijk 130 woningen met stallingsruimte en groene daktuin en het bouwen van 660 woningen in de nieuwe wijk Cartesius. De aanvrager heeft kort na indiening verzocht de aanvragen tot eind april 2026 op te schorten om daarmee aanvullende stukken aan te leveren. De aanvraag is daardoor pas begin mei in behandeling genomen.

De raad kan bindend advies geven over vergunningsaanvragen die qua functie of afmetingen niet passen binnen het Omgevingsplan en waarvoor een omgevingsvergunning voor een Bopa nodig is. De raad heeft op 2 november 2023 een lijst met gevallen aangewezen wanneer hij in de gelegenheid wil worden gesteld om bindend advies uit te brengen. De lijst is gebaseerd op de eerdere lijst met aanvragen (om af te wijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan) waar de raad bij betrokken wil worden (meer specifiek ging het voor 2024 om de Algemene verklaring van geen bedenkingen uit 2010 (inwerkingtreding Wabo, de voorloper van de Omgevingswet).

Eén van de aangewezen categorieën is het "*bouwen, verandering, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen*". De twee betreffende aanvragen passen niet binnen het omgevingsplan én zien toe op het bouwen van meer dan 100 woningen, en daarmee dient deze aanvraag formeel aan de raad te worden voorgelegd voor bindend advies. Aangezien een zeer spoedige behandeling nodig is in verband met de aangekondigde aansluitpauze, de strijdigheid alleen toeziet op een aantal bouwregels (waaronder gedeeltelijke overschrijdingen van de bouwhoogte en een overschrijding van het bebouwingspercentage, terwijl de woonfunctie zelf al is toegestaan) en het maximaal aantal toegestane woningen met deze aanvragen niet wordt overschreden, wordt voorgesteld om af te zien van het bindend advies. Hiermee wordt beoogd dat deze projecten voor de aansluitpauze van 1 juli 2026 een vergunning en huisnummerbesluit kunnen krijgen en daarmee een aansluiting op het elektriciteitsnet kunnen verkrijgen.

Juridische context

De raad kan op grond van artikel 16.15a onder b van de Omgevingswet bindend advies geven over aanvragen die niet passen binnen het Omgevingsplan en waarvoor een buitenplanse afwijkvergunning nodig is. De raad heeft op 2 november 2023 aangegeven hiervan gebruik te willen maken als er

sprake is van een afwijkvergunning voor het “bouwen, verandering, vervanging van, uitbreiding van woningen/woongebouwen met bijbehorende bouwwerken, ongeacht de maatvoering, boven de 100 woningen”. Met het bindend advies spreekt de raad zich uit over de ruimtelijke wenselijkheid van een initiatief, kortom of de raad het ruimtelijk wenselijk vindt dat hier een dergelijk aantal woningen in de voorgestelde vorm gebouwd gaan worden. Het advies van de raad is bindend in de zin dat als de raad een negatief advies geeft, het college dan ook de vergunning moet weigeren.

De gemeenteraad kan bepalen af te zien van zijn recht om bindend advies te geven aan het college. Daarvoor dient de raad eerst in de gelegenheid te zijn gesteld om advies te geven en kan dan besluiten om af te zien van zijn adviesrecht. Het is niet mogelijk om een juridisch houdbaar besluit op de vergunning te nemen, zonder dat de raad in de gelegenheid is gesteld om een bindend advies uit te brengen, of hier vanaf te zien.

Er staat geen bezwaar en beroep open tegen het besluit van de raad om af te zien van zijn adviesrecht.

Beslistermijn

Om de aanvrager in staat te stellen om voor 1 juli 2026 een aansluiting op het elektriciteitsnet te verkrijgen voor deze projecten, dient het college uiterlijk medio juni 2026 een besluit op de aanvragen te nemen, inclusief afgifte van een huisnummer. Voor het college een besluit kan nemen dient de raad te hebben bepaald of deze af wil zien van een bindend advies of op een later moment hier alsnog op wil adviseren.

Beoogd effect

Het mogelijk te maken dat – indien uit de toetsing van de vergunning blijkt dat de vergunning voldoet aan alle noodzakelijke wettelijke en beleidskaders – voor de aangekondigde aansluitpauze een besluit te nemen op de twee vergunningsaanvragen en hiermee de bouw van respectievelijk 130 en 660 woningen conform huidige planning te realiseren.

Met een vergunning per medio juni 2026 kan de vergunninghouder op tijd bij de netbeheerder indienen voor een aansluiting op het elektriciteitsnet voor de aangekondigde aansluitpauze van 1 juli 2026.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad het [Koersdocument Cartesiusdriehoek vastgesteld \(agendapunt 10\)](#).
- Op 21 november 2019 stelde de gemeenteraad het [voorstel Parkeerregime Cartesiusdriehoek](#) vast.
- Op 25 november 2021 stelde de gemeenteraad het [bestemmingsplan Cartesius fase 2-6](#) vast.
- 2 november 2023: [Raadsvoorstel](#) Bevoegdheden Omgevingswet: delegatie wijziging omgevingsplan en bindend advies bij afwijkvergunningen
- 16 november 2023: [Werkafspraken](#) Raadswerkgroep Bindend Advies
- 25 februari 2026: [Raadsbrief](#) Evaluatie Bindend Advies Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa)
- 7 mei 2026: Technische sessie Netcongestie

Beslipunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslipunt	
1	<p>Om af te zien van het bindend advies voor twee omgevingsvergunningen om af te wijken van het omgevingsplan (Bopa) voor het bouwen van 130 woningen met stallingsruimte en groene daktuin en het bouwen van 660 woningen in de nieuwe wijk Cartesius, onder de voorwaarden dat:</p> <p>a. de woonfunctie zelf al is toegestaan en het maximaal aantal toegestane woningen niet wordt overschreden;</p>

	b. er verder alleen sprake is van bouwtechnische afwijkingen, met de belangrijkste afwijkingen een gedeeltelijke overschrijding van het maximale aantal bouwlagen en een overschrijding van het bebouwingspercentage.
Argumenten	
1.1	<u>Een inhoudelijke behandeling van de aanvragen is niet mogelijk voor medio juni en daarmee niet op tijd voor de aangekondigde aansluitpauze op het elektriciteitsnet.</u>
	De toetsing op beide aanvragen loopt en zal naar verwachting op zijn vroegst medio juni afgerond zijn. Een inhoudelijke behandeling van beide aanvragen, met een commissiebespreking en raadsvergadering, binnen dan wel buiten het reguliere vergaderschema, is daarmee niet haalbaar. Daarnaast kan door afzien van een inhoudelijke behandeling, met onderliggende raadsstukken, de hiervoor benodigde ambtelijke capaciteit ingezet worden ten behoeve van het bespoedigen van de toetsing. Dit heeft als doel om de kans op een besluit op deze vergunningsaanvraag per uiterlijk medio juni zo groot mogelijk te maken, en daarmee de geplande woningen conform huidige planning te kunnen realiseren.
1.2	<u>De strijdigheid met het bestemmingsplan ziet enkel op bouwregels en is bovendien van marginale aard.</u>
	De regels staan in het bestemmingplan 'Cartesiusdriehoek, fase 2-6', vastgesteld door de raad op 25 november 2025. Hierin staan specifieke regels over (o.a.) het bouwen binnen het bouwvlak, een maximale bouwhoogte, een maximaal aantal bouwlagen en een maximaal bebouwingspercentage, met diverse specificaties per deel van het bouwblok. Aan deze regels wordt (niet altijd) voldaan. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het maximale bebouwingspercentage. Door het bouwen van de parkeergarage wordt dat percentage overschreden, omdat de parkeergarage niet heel diep in de grond wordt ingegraven. Ook wordt in sommige gevallen het maximale aantal bouwlagen overschreden. Dit komt enerzijds doordat de parkeergarage ook meetelt als een bouwlaag. Daarnaast geldt dat binnen het bestemmingsplan een wisselend aantal bouwlagen is toegestaan, maar dat het uiteindelijke ontwerp niet volledig past binnen de eerder gestelde grenzen. Zo liggen kleine delen van sommige gebouwen net binnen een ander vlak, waardoor dat gedeelte van het gebouw het maximaal toegestane bouwlagen overschrijdt. In principe wordt het aantal nooit meer dan 1 of 2 bouwlagen wordt overschreden. In alle gevallen is de functie wonen al wel toegestaan en wordt ook het maximaal aantal toegestane woningen niet overschreden.
1.3	<u>Afzien van het recht om bindend advies te geven wanneer het niet zozeer gaat om het toevoegen van meer dan 100 woningen maar bouwtechnische wijzigingen aan meer dan 100 woningen past bij de conclusies uit de evaluatie van het "instrument" bindend advies.</u>
	In de eerste evaluatie van het bindend advies waarbij ook de raads werkgroep Bindend advies betrokken is geweest, is geconcludeerd dat aanscherping van de huidige categorieën gewenst lijkt. Nu is het verplicht om bij elke aanvraag voor meer dan 100 woningen de raad te vragen om bindend advies uit te brengen. Dit gaat voorbij aan de strijdigheid met het Omgevingsplan (reden waarom een BOPA gevoerd wordt). Zodra er bijvoorbeeld buiten het bouwvlak gebouwd wordt (omdat balkons, ter vergroting van het woongenot van de bewoners, 1 meter uitsteken buiten het bouwvlak), moet een aanvraag voor meer dan 100 woningen aan de raad worden voorgelegd. Dit terwijl de raad de kaders reeds heeft vastgesteld en deze woningen al mogelijk heeft gemaakt in een bestemmingsplan. In de raadsbrief hierover is opgenomen dat aanvragen eigenlijk primair zouden moeten worden voorgelegd indien de afwijking van het omgevingsplan toeziet op het "toevoegen" van meer dan 100 woningen, maar niet zozeer bouwtechnische wijzigingen aan de aanvraag. De raad kan dan bovendien enkel adviseren over de bouwregels, en niet over het ruimtelijk toevoegen van meer dan 100 woningen. Dat is namelijk al mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan.

	<p>Het is daarom wenselijk om de categorisering van bindend advies aanvragen aan te scherpen in een separaat raadsvoorstel. Zo volgen er in ieder geval voor Cartesius nog drie soortgelijke aanvragen. Deze deelgebieden hebben eenzelfde karakter als de twee lopende aanvragen waarvoor een Bopa nodig is. Zo is bij al deze deelgebieden sprake van een parkeergarage die zich onder de woningen bevindt. Daarom is het aannemelijk dat bij deze deelgebieden sprake is van deze bouwtechnische afwijkingen zoals bij de lopende aanvragen. Het ontwerpproces van deze deelgebieden, inclusief het uitvoeren van de benodigde onderzoeken ter onderbouwing ervan, vindt nu plaats. Daarom is nog niet met zekerheid te zeggen hoeveel woningen precies in deze aanvragen terecht komen. Het gaat om de volgende drie toekomstige aanvragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het bouwen van circa 350 woningen (deelgebied 6 van Cartesius, fase 4). 2. Het bouwen van circa 420 woningen (deelgebied 7 van Cartesius, fase 4). 3. Het bouwen van circa 440 woningen (deelgebied 8 van Cartesius, fase 5). <p>Als de raad het Raadsvoorstel Vaststelling TAM-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6 (kenmerk 32379793) vaststelt, zal het aantal woningen in deze deelgebieden niet langer strijdig zijn met het bestemmingsplan. Er wordt een separaat raadsvoorstel voorbereid om de categorieën waarop de raad bindend advies wil uitbrengen te wijzigen. Hiermee zouden bovenstaande en andere toekomstige aanvragen, waar er alleen wijzigingen zijn aan het aantal al toegestane woningen geen bindend advies meer behoeven.</p>
	Kanttekeningen/Risico's
1.1	<p><u>Ook als de raad besluit af te zien van zijn bindend adviesrecht op deze aanvragen, is er geen garantie dat er op tijd voor de aansluitpauze op de vergunningsaanvragen besloten kan worden.</u></p> <p>Sinds de indiening van de aanvragen is door zowel de aanvrager als door de gemeente hard gewerkt om zo snel mogelijk toe te werken naar een volledige aanvraag en bijbehorende toetsing. Dit betekent dat de aanvrager veel tijd en aandacht heeft geïnvesteerd in het opstellen van aanvullende stukken en dat de gemeente hard werkt om die stukken zo snel mogelijk te beoordelen. Inmiddels zijn de aanvragen op een aantal punten al aangevuld en kan de toetsing op deze punten verder plaatsvinden. Er is echter een kans dat het niet zal lukken om de vergunning op tijd voor de aansluitstop gereed te hebben. Hierbij speelt mee dat er begin mei nog aanvullende stukken moesten worden aangeleverd, dat de toetsing nog loopt en er uit de toetsing mogelijk verdere aanscherpingen nodig zijn voor een houdbare vergunning. Er wordt gekozen om parallel aan de toetsing alvast het proces met de raad te doorlopen, waarbij wordt voorgesteld om af te zien van bindend advies.</p>
1.2	<p><u>Hoewel de raad ook een wijziging voor het TAM omgevingsplan voor hetzelfde gebied behandelt, hangt deze inhoudelijk niet samen met dit raadsvoorstel.</u></p> <p>Dit raadsvoorstel heeft geen relatie met het Raadsvoorstel Vaststelling TAM-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6 (kenmerk 32379793) dat op 28 mei 2026 wordt besproken in de Commissie Ruimte. In dat raadsvoorstel wordt voorgesteld om binnen het plangebied Cartesiusdriehoek fase 2-6, waar nu 2.530 woningen zijn toegestaan, maximaal 800 extra zelfstandige woningen toe te voegen. De bouwhoogtes worden niet aangepast om meer woningen toe te voegen. De extra woningen die er komen, passen binnen de bouwhoogtes zoals opgenomen in het bestaande omgevingsplan. Doordat gelijktijdig voorliggend raadsvoorstel wordt aangeboden, kan het lijken alsof er wel aanpassingen nodig zijn om meer woningen in Cartesius mogelijk te maken. Maar dat is dus niet het geval. Het voorliggend raadsvoorstel heeft</p>

	urgentie gezien de netcongestieproblematiek. Het raadsvoorstel over het toevoegen van extra woningen, kent die urgentie niet.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor de vergunningsaanvraag (leges) worden betaald door de aanvrager.

Vervolg

De toetsing van de vergunningsaanvragen wordt ambtelijk afgerond en zal leiden tot een besluit. De raad wordt middels een raadsbrief geïnformeerd over de uiteindelijke uitkomst van de vergunningverlening voor de 2 aanvragen die op dit moment al zijn ingediend, zodat hij op de hoogte is of het gelukt is om op tijd voor de aansluitpauze een besluit op de vergunningsaanvraag te nemen.

Samen stad maken

De gemeente is aan zet, er is niet samengewerkt met Utrechtters.

Communicatie

De aanvragen en het uiteindelijke besluit worden op overheid.nl gepubliceerd.

Niet referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel. Er is een uitzonderingsgrond van de Verordening raadgevend referendum van toepassing: dit raadsvoorstel betreft bindend advies omtrent een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

-