

MEMO

Datum	10 juli 2026
Behandeld door	Jeroen Rodrigo
E-mailadres	jeroen.rodrigo@utrecht.nl
Zaaknummer	34225373
Onderwerp	Welstand in het Raadsvoorstel Wijziging omgevingsplan 'Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat'
Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Op 11 juni besprak u in de commissie Ruimte het Raadsvoorstel Wijziging omgevingsplan 'Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat'. Daarbij kwam onder andere een vraag over de term 'welstand' in de regels van de voorgestelde wijziging van het Omgevingsplan en of het raadsvoorstel op dit punt gewijzigd moet worden. Dat is niet het geval en dat licht ik hieronder verder toe.

Het omgevingsplan bevat regels over de welstand van bouwwerken. Deze term komt nog uit de wetten die vóór de Omgevingswet golden. De welstandsnota die op grond van de Woningwet is vastgesteld blijft de werking houden zolang de gemeenteraad geen nieuwe beleidsregels heeft vastgesteld. De regels in het omgevingsplan sluiten nu dus nog aan op de naam van die nota. De beleidsregel Omgevingskwaliteit is namelijk nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.

Artikel 4.5 (Repressief welstand) is nieuw toegevoegd in hoofdstuk 4, maar is niet nieuw in het omgevingsplan. De regels stonden eerst in artikel 22.7 als onderdeel van de bruidsschat - de regels die elke gemeente van het rijk heeft gekregen. Deze regel hebben we inhoudelijk niet aangepast tijdens het overzetten van bruidsschat naar hoofdstuk 4. In de motivering bij de wijziging omgevingsplan geven we ook aan dat de gemeente werkt aan nieuw beleid en mogelijkserwijs dit artikel naar aanleiding van het nieuwe beleid aangepast wordt na 2026.

Artikel 4.11 is niet aangepast in deze wijziging van het omgevingsplan. Alleen de nummering is veranderd van 4.10 naar 4.11. In dit artikel staan regels opgenomen over een aanduiding op de kaart met de naam 'omgevingskwaliteit' waarbij wordt verwezen naar een lijst met locaties in bijlage 4 bij de regels. In deze bijlage worden locaties in Voordorp en Veldhuizen beschreven met bijzondere te beschermen kwaliteiten. Deze regels stonden in het Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht en zijn met de eerste wijziging in het omgevingsplan terecht gekomen. Het gaat hier niet om omgevingskwaliteit in de zin van de Commissie omgevingskwaliteit, maar om te beschermen kwaliteiten van specifieke locaties in de stad.

Artikel 4.12 (oude nummering: 4.11) anticipeert, ook qua terminologie, alvast op nieuwe beleidsregels over omgevingskwaliteit (welstand). Zodra die nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld, zal het college zorgen dat de daarbij horende terminologie consequent in alle delen van het omgevingsplan wordt doorgevoerd. Het risico dat er tot die tijd verwarring ontstaat is klein, omdat de term welstand een ingeburgerd begrip is.

Hieronder staat het huidige (geldende) artikel 22.7 dat wordt omgezet. Het artikel is gesplitst. Onderdeel a over bestaande bouwwerken staat in artikel 4.5 en onderdeel b over te bouwen bouwwerken staat in artikel 4.61.

Paragraaf 22.2.3 Bouwen en in stand houden van bouwwerken

Artikel 22.7 Repressief welstand

1. *Het uiterlijk van de volgende bouwwerken mag niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet gold:*
 - a. *een bestaand bouwwerk, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is; en*
 - b. *een te bouwen bouwwerk waarvoor geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing als het gaat om een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, aangewezen gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.*

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Linda Voortman
Wethouder Ruimtelijke Ordening