



Gemeente Utrecht

## Voorstel aan de gemeenteraad

# Vaststelling wijziging omgevingsplan ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jeroen Rodrigo
Kenmerk	34118416
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 zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van de wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’.
2. De wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’ vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:
  - a. tien bestemmingsplannen omzetten van het tijdelijke deel naar het definitieve deel van het omgevingsplan;
  - b. het overzetten van zeven artikelen uit de bruidsschat over welstand, hulpdiensten en bouwvalligheid en het uitzetten van één artikel over houtkap;
  - c. het opnemen van regels over bodemfunctieklassen; en
  - d. het actualiseren van de archeologische waardenkaart.
3. De wijziging ‘Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat’ in werking te laten treden met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend wordt gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

## Samenvatting

Dit is de tweede wijziging van het omgevingsplan Utrecht. Met deze wijziging wordt de basisregeling van het omgevingsplan Utrecht aangevuld met een nieuw hoofdstuk functies (de nieuwe term voor bestemmingen), worden 10 bestemmingsplannen en een aantal regels uit de bruidsschat omgezet en worden twee stadsbrede thema's meegenomen:

- a. het opnemen van regels over bodemfunctieklassen;
- b. het actualiseren van de archeologische verwachtingswaardenkaart

Het grootste bestemmingsplan dat wordt omgezet is 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark'. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2023 en na een beroepsprocedure op 13 januari 2025 vastgesteld. Ondanks dat het bestemmingsplan recent is vastgesteld, wordt het nu toch al omgezet naar het omgevingsplan omdat het bestemmingsplan een goede basis biedt voor het hoofdstuk functies in het omgevingsplan en tijdens de commissiebehandeling van 25 mei 2023 is toegezegd om het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark' als een van de eerste bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan gezien de korte voorbereidingstijd die de raad had bij de vaststelling.

## Context

### *Aanleiding*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment heeft de gemeente Utrecht een tijdelijk omgevingsplan. Voor 2032 moet het tijdelijke deel van het omgevingsplan omgezet worden naar een definitief omgevingsplan.

De opgave bestaat uit het overzetten van bestemmingsplannen, verordeningen, instructieregels van Rijk en provincie en rijksregels, de zogenaamde bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan naar het definitieve omgevingsplan.

Gelijktijdig met deze transitie-opgave wordt het omgevingsplan aangepast aan de hand van:

1. Het opnemen van de lopende (en komende) complexe bouwinitiatieven en gebiedsontwikkelingen in het omgevingsplan.
2. Het onderhouden en aanpassen van het omgevingsplan op basis van regels van andere overheden, jurisprudentie, nieuw gemeentelijk beleid, e.d.
3. Het opnemen van thematische regels in het omgevingsplan als dat wenselijk is.

In de Transitiestrategie omgevingsplan Utrecht is een fasering vastgesteld. Na de invoering van de wet is de tweede fase begonnen, waarin ingezet wordt op het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan op de nieuwe manier. Met deze wijziging wordt aan de opgaves uit de transitiestrategie bijgedragen door:

1. het overzetten van bestemmingsplannen naar het definitieve omgevingsplan voor de wijken Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk;
  - a. Pijlsweerd;
  - b. Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griffpark;
  - c. Schermerhornstraat en omgeving deel I, Lauwerecht
  - d. Schermerhornstraat en omgeving deel II, Lauwerecht
  - e. Gerbrandystraat 20, Lauwerecht
  - f. Zijdebalen
  - g. Kaatstraat 1, Pijlsweerd
  - h. Oudenoord 275
  - i. Actualisering diverse gebieden (gedeeltelijk)
  - j. Actualisering diverse gebieden stad 2014 (gedeeltelijk)
2. het verwerken van verleende vergunningen voor deze gebieden voor zover nodig;
3. het opnemen van thematische regels over de bodemfunctieklassen;
4. het verwerken van relevante instructieregels;
5. het overzetten van regels uit de bruidsschat en
6. het verbeteren van de bestaande regels in het omgevingsplan.

### *Bomen (motie 22/74),*

In maart 2022 heeft de raad het college verzocht om in een raadsvoorstel over een omgevingsplanwijziging accuraat aan te geven hoeveel en om welke redenen bomen zouden moeten verdwijnen. Dit voorstel heeft geen gevolgen voor bomen.

### *Groen en woonprogramma*

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor het percentage groen/verharding of het woonprogramma.

### *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. De wijziging heeft ter inzage gelegen van zaterdag 20 december 2025 tot en met vrijdag 30 januari 2026. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn negen zienswijzen 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).

### *Beslistermijn*

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

### *Beoogd effect*

Met deze wijziging wordt de basisregeling van het omgevingsplan Utrecht aangevuld met een nieuw hoofdstuk functies en wordt de inhoud van tien bestemmingsplannen voor de wijken Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk overgezet naar het omgevingsplan. Hiermee vervallen voor dit gebied de bestemmingsplannen en hoeft er alleen gekeken te worden naar de regels in het omgevingsplan. Daarnaast zijn er twee inhoudelijke onderwerpen:

- a. het opnemen van regels over bodemfunctieklassen;
- b. het actualiseren van de archeologische verwachtingswaardenkaart

### *Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Op [25 maart 2021](#) is de Transitiestrategie Omgevingsplan vastgesteld.

Op [14 november 2024](#) is de Eerste wijziging omgevingsplan vastgesteld.

## **Beslipunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's**

<b>Beslipunt</b>	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van de wijziging 'Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat'.
Argumenten	
1.1	<u>Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de regels</u> Er zijn acht zienswijzen ingediend op de wijziging omgevingsplan. De belangrijkste thema's zijn: de opgenomen bouwvlakken, het missen van bouw- of gebruiksmogelijkheden of juist het mogelijk maken van meer bouw- of gebruiksmogelijkheden ten opzichte van de nu geldende regels. Deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport samengevat en voorzien van een antwoord.

1.3	<p><u>De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn noodzakelijke verbeteringen.</u></p> <p>Ten opzichte van het ontwerp zijn er aanpassingen gedaan voor de leesbaarheid en beheersbaarheid van het omgevingsplan, maar ook vanwege de techniek. Daarnaast vanwege nieuwe regels, nieuw beleid of rechtelijke uitspraken, of verbeteringen.</p> <p>Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht wordt nog opgebouwd. De software voor het omgevingsplan is ook nog in opbouw, wat soms voor problemen zorgt. Dit vereist dan bijvoorbeeld aanpassingen aan de manier van het schrijven van regels. Daarnaast wordt het omgevingsplan steeds verder gevuld met nieuwe regels. Soms lijken deze regels op elkaar, maar zijn ze verschillend opgeschreven. Het is van belang dat soortgelijke regels ook op eenzelfde manier worden opgeschreven, omdat het de leesbaarheid en begrijpelijkheid van één omgevingsplan verbetert.</p> <p>Een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp is opgenomen in hoofdstuk 3.2 van het vaststellingsrapport.</p>
<b>Beslispunt</b>	
2	<p>De wijziging 'Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieklassenkaart; omzetting deel bruidsschat' vast te stellen, met als belangrijkste onderdelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tien bestemmingsplannen omzetten naar het definitieve deel van het omgevingsplan;</li> <li>het overzetten van zeven artikelen uit de bruidsschat over welstand, hulpdiensten en bouwvalligheid en het uitzetten van één artikel over houtkap;</li> <li>het opnemen van regels over bodemfunctieklassen; en</li> <li>het actualiseren van de archeologische waardenkaart.</li> </ol>
<b>Argumenten</b>	
2.1	<p><u>Deze wijziging is de volgende stap van fase 2 uit de Transitiestrategie Utrecht waarin het tijdelijke omgevingsplan over wordt gezet naar het definitieve omgevingsplan Utrecht.</u></p> <p>In de Transitiestrategie omgevingsplan Utrecht is een fasering vastgesteld. Na de invoering van de wet begint de tweede fase, waarin ingezet wordt op het vaststellen van wijzigingen van het omgevingsplan en het overzetten van bestemmingsplannen naar het definitieve omgevingsplan.</p>
2.2	<p><u>De thematische onderwerpen zijn zorgvuldig geselecteerd.</u></p> <p>In het omgevingsplan is ook plaats voor thematische onderwerpen die in één keer voor de hele stad opgenomen kunnen worden. Eén van deze thema's is het overzetten van de bodemfunctieklassenkaart. Deze kaart maakt ook onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.</p> <p>Daarnaast was de archeologische waardenkaart al omgezet in de eerste wijziging, maar is er vanwege recente uitgevoerde archeologische onderzoeken actualisatie mogelijk.</p>
2.3	<p><u>Het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' biedt een goede basis voor het hoofdstuk functies.</u></p>

	<p>In het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' zijn 20 functies opgenomen die worden overgezet naar het omgevingsplan. Hiermee biedt het bestemmingsplan een goede basis voor het hoofdstuk 'functies in het omgevingsplan. De functies zijn zo opgesteld dat ze zo veel mogelijk voor heel de stad gebruikt kunnen worden, dus ook voor omzettingen van andere bestemmingsplannen. In deze wijziging is de robuustheid van de functies al getest omdat er nog negen andere (kleinere) bestemmingsplannen zijn omgezet.</p>
2.4	<p><u>De duur van tijdelijk verblijf in de nieuwe functie 'Tijdelijk Verblijf' is aangepast naar aanleiding van jurisprudentie en vaststelling nieuw beleidsregel tijdelijk verblijf</u></p> <p>Conform de Beleidsregels tijdelijk verblijf (Short Stay) gemeente Utrecht (2025) is de maximale verhuurtermijn verkort naar zes maanden, waar eerder nog uitloop naar twaalf maanden was toegestaan. Maximering op een maximale verhuurtermijn van zes maanden is noodzakelijk, omdat uit de jurisprudentie blijkt dat een verblijfsstermijn van langer dan zes maanden als wonen gekwalificeerd moet worden.</p> <p>Tijdelijk verblijf valt niet onder de functie hotel, maar hiervoor wordt een aparte functie en activiteit aangemaakt in het omgevingsplan. Tijdelijk verblijf is door het verschil in de duur van het verblijf wezenlijk verschillend van een hotel en gaat gepaard met een ander effect op de leefomgeving.</p>
2.5	<p><u>Horecaterrassen worden hiermee conform jurisprudentie geregeld in het omgevingsplan</u></p> <p>In het verleden werd een horecaterras meestal niet geregeld in het bestemmingsplan, maar alleen vergund via een exploitatievergunning voor een terras. Dit is volgens jurisprudentie onvoldoende. Horecaterrassen moeten geregeld worden in het omgevingsplan met de daarbij behorende ruimtelijke afweging, het aspect geluid speelt hier in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</p> <p>Als er geen regeling opgenomen wordt en een horecaterras dus niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan is een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit vergunning nodig (BOPA) om een horecaterras toe te staan. Deze vergunningplicht wordt nu geregeld via een omgevingsplanactiviteit binnen het omgevingsplan (OPA).</p> <p>In het voorliggende plan is een eenduidige regeling opgenomen. In de regeling is de keuze gemaakt voor een omgevingsvergunning voor het toestaan van het horecaterras, naast de bestaande exploitatievergunning voor een terras. Deze regeling geldt alleen voor het gebied dat nu wordt omgezet in de voorliggende wijziging en is nog geen regeling voor de hele stad. Deze regel wordt gebiedsgericht verwerkt waarbij maatwerk in een gebied mogelijk blijft.</p> <p>Voor horecaterrassen die een omgevingsvergunning hebben of horecaterrassen die legaal zijn gerealiseerd omdat die terrassen op grond van een bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning waren toegestaan, heeft de nieuwe regeling geen gevolgen. Deze terrassen passen ook binnen de geldende functie. Als de wijziging van het omgevingsplan in werking is, is alleen voor nieuwe horecaterrassen die in het gebied liggen of voor het verplaatsen of vergroten van een bestaand horecaterras in het gebied een omgevingsvergunning nodig.</p>
2.6	<p><u>Het opnemen van de regels over welstand, hulpdiensten en bouwvalligheid verbetert de raadpleegbaarheid van het omgevingsplan.</u></p> <p>De regels over bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten, opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en aanwezigheid van brandgevaarlijke stoffen nabij bouwwerken (de artikelen 22.7,</p>

	22.13 t/m 22.15 en 22.19 van de bruidsschat) worden zonder inhoudelijke wijzigingen opgenomen op een logische plek in de structuur van het omgevingsplan Utrecht. De aanpassingen die in de Handreiking Omgevingsplanregels fysieke veiligheid van de VRU staan, zijn gevolgd. De regels uit 22.17 en 22.21 over bouwvalligheid worden samengevoegd omdat deze artikelen hetzelfde regelen voor een andere locatie.
2.7	<u>De regel over houtkap uit de bruidsschat is overbodig omdat regels in het definitieve deel van het omgevingsplan hier al in voorzien.</u> Het bruidsschatartikel 22.299 (Omgevingsplanactiviteit: vellen van houtopstand) vervalt, omdat de gemeente Utrecht al soortgelijke regels heeft gesteld in artikel 8.3 van het omgevingsplan. De regel uit de bruidsschat is daarmee niet meer nodig. Daarnaast leidt het regelen van één onderwerp op twee locaties in het plan mogelijk juist tot verwarring bij de lezer.
2.8	<u>Het omzetten van de bestemmingsplannen in de wijken Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk verbetert de raadpleegbaarheid van het omgevingsplan.</u> Op dit moment moeten zowel de algemene regels uit het omgevingsplan als de regels uit een bestemmingsplan op een locatie bekeken worden om te beoordelen of een initiatief is toegestaan of niet. Het is daardoor ingewikkeld om te bepalen welke regels op een locatie van toepassing zijn. Met de overzetting komen de bestemmingsplannen te vervallen en hoeft men voor deze locaties alleen te kijken in het omgevingsplan voor de regels die op een locatie gelden.
2.9	<u>Er is toegezegd het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' als een van de eerste bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan.</u> Tijdens de commissiebehandeling van 25 mei 2023 is toegezegd om het 'Chw bestemmingsplan Pijlsweerd, Tuinwijk, Vogelenbuurt, Griftpark' als een van de eerste bestemmingsplannen om te zetten naar het omgevingsplan gezien de korte voorbereidingstijd die de raad heeft gehad bij de vaststelling van dat plan.
<b>Beslispunt</b>	
3	De wijziging 'Omzetting Pijlsweerd, Lauwerecht, Vogelenbuurt, Staatsliedenbuurt en Tuinwijk; opname bodemfunctieclassenkaart; omzetting deel bruidsschat' in werking te laten treden met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend wordt gemaakt.
<b>Argumenten</b>	
3.1	<u>Inwerkingtreding na vier weken is de standaard volgens de Omgevingswet en biedt een goede balans tussen rechtsbescherming en snelheid in de besluitvorming.</u> Onder de Wet ruimtelijke ordening trad een bestemmingsplan altijd zes weken na bekendmaking in werking. Onder de Omgevingswet treedt conform artikel 16.78 een wijziging in principe na vier weken na bekendmaking in werking, tenzij in het besluit een langere termijn – tot maximaal zes weken – is bepaald. Om deze reden is het derde beslispunt opgenomen.  De termijn van vier weken biedt voldoende tijd voor de mogelijkheid van een reactieve interventie van de provincie op grond van artikel 16.21 van de Omgevingswet en van beroep met een verzoek om schorsing door middel van een voorlopige voorziening.  Voordeel van de inwerkingtreding van vier in plaats van zes weken is dat vergunningen eerder getoetst kunnen worden aan het herziene omgevingsplan, wat de snelheid van ontwikkelingen ten goede komt.

## Financiën

De kosten voor het maken van deze wijziging omgevingsplan Utrecht worden gedekt ten laste van het programma Ontwikkelen en wonen voor iedereen, uit de middelen die voor de implementatie van de Omgevingswet beschikbaar zijn gesteld door het Rijk.

## Vervolg

Na de vaststelling van de wijziging omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website [utrecht.nl](https://utrecht.nl). De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website [regels op de kaart](#). De wijziging 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.

De indieners van de zienswijzen worden 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 kan worden ingesteld.

## Samen stad maken

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijke pijler. De wet schrijft niet voor hoe participatie moet plaatsvinden. Voor het omgevingsplan wordt aangesloten bij het Utrechts participatiebeleid 'Samen stad maken op de Utrechtse manier' en de participatie en inspraakverordening. In de Transitiestrategie Omgevingsplan staat dat dit op hoofdlijnen voor het omgevingsplan betekent:

- We participeren over regels als daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld wijzigen van beleid of nieuw beleid);
- Als het Utrecht Plan Proces wordt gevolgd, dan vindt participatie daar plaats;
- Als er geen inhoudelijke wijziging is van regels bij het opnemen in het definitieve omgevingsplan vindt geen participatie plaats (bijvoorbeeld bestemmingsplannen die vertaald worden naar het omgevingsplan of bruidsschatregels die wordt overgenomen).

In deze wijziging van het omgevingsplan worden de bestemmingsplannen zo veel mogelijk beleidsarm omgezet en is er geen apart participatietraject gevoerd. Wel is er op 12 januari 2026 – tijdens de terinzagelegging – een inloopavond georganiseerd waar inwoners langs konden komen om uitleg te krijgen over de wijziging van het omgevingsplan en waar zij geholpen werden om het omgevingsplan te raadplegen. De inloopavond werd beperkt bezocht door ongeveer 10 inwoners. Dit voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Transitiestrategie.

## Communicatie

Zie onder de kop vervolg.

## (Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel, dit een raadsvoorstel betreft over de vaststelling of wijziging van het omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

## Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Link naar het omgevingsplan in rx.base
- Vaststellingsrapport

Bijlagen informatief

-