

## Vaststelling wijziging TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht heeft de wijziging van het TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15 met de digitale naam NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01, op 21 mei 2026 vastgesteld.

### Omgevingsplan

De regels van de huidige bestemmingsplannen zijn onderdeel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat ook algemene regels die voor de hele gemeente gelden.

### Gebiedsontwikkeling, TAM-omgevingsplan

TAM betekent: Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Die maatregel maakt het mogelijk om het omgevingsplan te wijzigen voor een gebiedsontwikkeling. Die wijziging wordt geregeld in een TAM-omgevingsplan en geldt dan voor een beperkt gebied. Het TAM-omgevingsplan lijkt nog op een bestemmingsplan en mag tot 2026 gemaakt worden. Daarna gaan de wijzigingen er anders uitzien.

### Doel van de wijziging

Het TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15 heeft als doel de realisatie te borgen van één duurzaam woongebouw met maximaal 160 zelfstandige, betaalbare appartementen, commerciële/maatschappelijke functies in de plint en nieuwe openbare ruimte, waaronder een openbare wandelroute die de ontbrekende schakel vormt in de loopverbinding door Rotsoord. Als onderdeel van deze herontwikkeling wordt de bestaande verouderde bedrijfsbebouwing, waaronder het tankstation, gesloopt om de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte mogelijk te maken. Het plan vertaalt de kaders uit de vastgestelde bouwvelop rechtstreeks in bindende planregels.

De locatie waar de wijziging voor geldt is het gebied Rotsoord in de wijk Zuid tussen de straten Briljantlaan, Ravenoord en Rotsoord in de gemeente Utrecht en naast het restaurant LE:EN. Aan de overzijde van de genoemde straten liggen in diezelfde volgorde het Tolsteegplantsoen, de volkstuinten met kinderboerderij Nieuw Rotsoord en het gebouw Keramus met studentenwoningen.

### Samen stad maken

Voorafgaand aan de vaststelling hebben wij op grond van artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit aan inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden om een reactie gevraagd.

De belangrijkste aandachtspunten die uit de participatie naar voren zijn gekomen zijn:

- Groen(behoud); de buurt wordt nu als (te) stenig ervaren.
- Industrieel karakter van de nieuwbouw is gewenst (de nieuwbouw moet passen in de omgeving)
- Mix van bewoners aantrekken (om meer betrokken wijkbewoners te krijgen itt de expats/internationale studenten die nu de meerderheid vormen en vaak na een paar jaar weer weg zijn en daardoor minder betrokken zijn).De nieuwbouw moet passen qua uitstraling in de wijk, niet te somber van kleur mag zijn en niet te hoog (zichtlijnen zijn belangrijk).
- Fijn dat er (betaalbare) koopwoningen worden toegevoegd in Rotsoord, dat zorgt voor meer binding met de buurt.
- Goed idee dat de wandelroute wordt doorgezet en de ontwikkeling nieuwe openbare ruimte mogelijk maakt.
- Het wordt wel hoog. Hierop wordt zowel positief als negatief gereageerd. Over het algemeen snapt men de combinatie van het betaalbare programma, de nieuwe openbare ruimte, de saneringskosten van de bodemvervuiling en de hoge duurzame ambities leiden tot meer bouwhoogte.
- Zichtlijnen op watertoren zijn belangrijk

Bovenstaande punten zijn zo goed mogelijk verwerkt in het TAM-plan door het toevoegen van een groene, openbare wandelroute over het perceel, een industrieel karakter van de architectuur en een

mix aan bewoners met een programma bestaande uit een mix met 50% middenhuur, 25% betaalbare koop en 25% koopwoningen tot NHG-grens inclusief energiebesparende maatregelen. De woningen hebben allen twee of meer kamers, wat een toevoeging is op de vele studio's in Rotsoord.

### **Aanpassing van het ontwerp**

Bij de vaststelling van de wijziging is het ontwerp aangepast. Alle aanpassingen vindt u terug in het vaststellingsrapport.

De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Het stikstofdepositie-onderzoek is opnieuw uitgevoerd met de meest recente Aerius-calculator (versie oktober 2025). De conclusies zijn ongewijzigd: de stikstofdepositie bedraagt maximaal 0,00 mol/ha/jaar voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

- Omdat de BEA na de ontwerpfase is uitgevoerd, is deze voor de vaststelling als bijlage toegevoegd aan hoofdstuk 5.12 van de motivatie, conform de Bomenverordening gemeente Utrecht 2023.

- Het plan borgt op planniveau minimaal 50% middenhuur, ca. 25% betaalbare koop en ca. 25% koop tot NHG-grens. Alle woningen zijn zelfstandig (min. 2 kamers,  $\geq 50$  m<sup>2</sup>). De begripsomschrijvingen voor de doelgroepen van middenhuurwoningen en betaalbare nieuwbouwoopwoningen zijn aangepast: een huishouden behoort tot de doelgroep wanneer het op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning voor de betreffende woningcategorie.

- Naast de hiervoor genoemde wijzigingen zijn een groot aantal beleidsparagrafen in de motivatie geactualiseerd. Het gaat om de volgende paragrafen: Bouwhoogte en stedelijke accenten (par. 2.3.2.3 en 4.1), energie (par. 5.20 en 2.3.2.3.10, o.a. Beleidsnota Warmte 2025-2035 en tijdelijke werkinstructie energietoets), bodem en ondergrond (par. 2.3.2.3.9, o.a. Beleidsnota Ondergrond 2025-2035), verkeer en mobiliteit (par. 2.3.2.3.7, Actieplan Goederenvervoer 2023-2026), werklocaties (par. 2.3.2.3.3, Beleidsnota Werklocaties 2035), sport, recreatie en toerisme (par. 2.3.2.3.11, Beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032), ontplofbare oorlogsresten (par. 5.8, gemeentebrede kaart OO maart 2025), circulaire economie (par. 5.19, Beleidsnota Utrecht Circulair 2030 en Convenant Toekomstbestendig Bouwen), wateradaptatie (par. 5.13, toevoeging overstromings-risicopassage conform art. 2.16 Provinciale Omgevingsverordening).

### **Het vaststellingsbesluit en de wijziging bekijken**

U kunt het vaststellingsbesluit en de stukken die daarbij horen bekijken van vrijdag 29 mei 2026 tot en met donderdag 9 juli 2026. Dat kan op de volgende manieren:

- op [utrecht.nl/omgevingsplan](https://utrecht.nl/omgevingsplan), de website van de gemeente Utrecht.

- op regels op de kaart kunt u de regels en de plek waar deze gelden vinden.

- Bij de receptie op de begane grond van het stadskantoor, Stadsplateau 1.. Hier staat een computer. Heeft u hulp nodig om het ontwerp in te zien? Bel tijdens werkdagen naar nummer 14 030. Geef hierbij aan dat u een afspraak wilt maken met een medewerker van de afdeling Omgevingsrecht. Zij kunnen u het plan laten zien.

### **Beroep instellen bij de rechter**

Bent u het niet eens met de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen een periode van 6 weken, in beroep gaan tegen de wijziging. De beroepstermijn start op de dag na de bekendmaking. Tegen deze wijziging kunt u van vrijdag 29 mei 2026 tot en met donderdag 9 juli 2026 beroep indienen. U stelt beroep in door een brief (beroepschrift) te sturen naar:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

Voor het indienen van beroep moet u griffierechten betalen. Let op: u kunt via e-mail niet in beroep gaan.

### **Verzoek voorlopige voorziening**

Als u in beroep gaat, blijft de wijziging gelden. Het kan een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak doet. U kunt, als u beroep heeft ingesteld, ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan geldt de wijziging niet tot er een besluit is genomen over het beroep. Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u betalen (griffierechten).

### **Meer weten?**

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening? Kijk dan op de website [raadvanstate.nl](http://raadvanstate.nl).

### **Wetgeving**

Deze wijziging is vastgesteld op grond van de volgende wetsartikelen: artikel 2.4, artikel 16.29, artikel 16.30 Omgevingswet en artikel 12 Bekendmakingswet in samenhang met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

### **Ondertekening**

Dit besluit treedt in werking op vrijdag 26 juni 2026