Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Utrecht

Nr. 522151

6 november

2026

Kennisgeving voornemen wijzigen omgevingsplan Omzetting bestemmingsplan voor Hoge weide, Hooch Boulandt, Wijk C; regeling aanwijzing monumenten; regeling zonnepanelen bij monumenten, toevoegen van een Geluidproductie Plafond

Wat betekent dit voor u?

De gemeente Utrecht is van plan het omgevingsplan te wijzigen.

In deze kennisgeving zijn alleen de veranderingen opgenomen die leiden tot een beperking van de bouwmogelijkheden of gebruiksmogelijkheden van een perceel. Onder **Voorgenomen wijzigingen in Hoge Weide** en **Voorgenomen wijzigingen in Wijk C en Hooch Boulandt** leest u om welke veranderingen het gaat.

Tot de wijziging van het omgevingsplan gelden de huidige regels nog. Wilt u gebruikmaken van bouw- of gebruiksmogelijkheden die straks worden beperkt? Vraag tijdig een omgevingsvergunning aan als dit nodig is.

Doel van de wijziging

Het doel van de wijziging van het omgevingsplan is het omzetten 5 bestemmingsplannen die gelden in de buurten Hoge Weide, Hooch Boulandt en Wijk C naar het definitieve deel van het omgevingsplan. Het gaat hierbij om de volgende bestemmingsplannen:

- Hoge Weide ontwikkeling, 2e herziening
- Binnenstad, alleen voor het gebied Hooch Boulandt en wijk C, met uitzondering van Parkeergarage Paardenveld.
- Hoek Sint Jacobsstraat-Lange Viestraat, Binnenstad
- Paardenveld, Binnenstad
- Wijk C

Hoge Weide wordt begrensd door de Hogeweidebaan, de A2, de Laurierweg en park Hoge weide. Wijk C wordt begrensd door de Weerdsingel West zijde, Oude gracht (met uitzondering van het beschermd stadsgezicht), het Vredenburg en de Daalsesingel. Parkeergarage Paardenveld maakt geen deel uit van deze wijziging. Hooch Boulandt wordt begrensd door het Moreelsepark, de Catharijnesingel, de Bleekstraat en het spoor.

Daarnaast worden over een aantal specifieke onderwerpen ook algemene regels toegevoegd aan het omgevingsplan. Deze algemene regels gaan in de hele gemeente gelden:

- het deel van de erfgoedverordening dat gaat over de aanwijzing van gemeentelijke monumenten wordt verplaatst naar het omgevingsplan;
- er wordt een algemene regeling opgenomen over het plaatsen van zonnepanelen en collectoren op gebouwen in stads- en dorpsgezichten en monumenten;
- de beleidsregel Dakopbouwen wordt vertaald naar regels in het omgevingsplan;
- voor de hulpwarmtecentrale in de Nicolaas Beetsstraat wordt een geluidproductieplafond opgenomen in het omgevingsplan. Dat betekent dat in het omgevingsplan wordt bepaald hoeveel geluid is toegestaan.

Voorgenomen wijzigingen in Hoge Weide

De gemeente is van plan om de regels die gelden voor het bouwen en gebruiken van gronden en gebouwen in het gebied Hoge Weide te veranderen. De wijzigingen gelden voor alle adressen in Hoge Weide. Eerst worden de wijzigingen opgesomd en daarna wordt uitgelegd waarom we deze wijzigingen willen aanbrengen.

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- het opnemen van maximale bouwhoogten op basis van de bestaande bebouwing (feitelijk gebouwde situatie), per gebouw. Hierdoor kan er straks niet hoger gebouwd worden dan de bebouwing die er nu is, tenzij er een dakopbouwregeling op het gebouw van toepassing is;
- het opnemen van bouwvlakken op basis van de bestaande bebouwing (de oorspronkelijke bebouwing en eventuele vergunde uitbreidingen, per gebouw). Het bouwvlak geeft aan op welk stuk grond een hoofdgebouw mag worden gebouwd (artikel 4.19 omgevingsplan). In de huidige regels zijn er nog

geen bouwvlakken opgenomen. Dit betekent dat op sommige percelen op basis van de huidige regels meer bebouwing mogelijk is dan in de nieuwe situatie. U kunt dit onderzoeken door de regels die gelden op uw locatie te vergelijken met de werkelijke bebouwing op uw perceel.
- het laten vervallen van de mogelijkheid voor nieuwe winkels in Hoge Weide;
- het verlagen van het maximum voor horeca in het hele gebied Hoge Weide van 2.000 m² naar maximaal 300 m²;
- het beperken van nieuwe kantoren tot maximaal 200 m² per vestiging in Hoge Weide;
- het verwijderen van de gebruiksmogelijkheid 'wonen' op de locaties Hoge Weide 6 (boerderij) en 3e Oosterparklaan 71 (school).

Toelichting wijzigingen Hoge Weide

Het bestemmingsplan voor Hoge Weide is oorspronkelijk opgesteld voor een gebied in ontwikkeling. Inmiddels is de woonwijk gerealiseerd en wordt de feitelijke stedenbouwkundige situatie vastgelegd in het omgevingsplan. De huidige bouwmogelijkheden die nu in het bestemmingsplan staan sluiten op verschillende locaties namelijk niet meer aan bij de bestaande bebouwing en bieden ruimte voor bouwmogelijkheden die niet meer passen bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk. Door bouwhoogten en bouwvlakken af te stemmen op de bestaande situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de bebouwing in deze wijk beter beschermd.

Daarnaast staan de huidige regels nog mogelijkheden voor het realiseren van winkels, horeca en grote kantoren toe, die niet of nauwelijks worden benut en die niet meer aansluiten bij het actuele gemeentelijke beleid, zoals het Ontwikkelkader Detailhandel 2012, het Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018 en de beleidsnota Werklocaties 2035. Daarom wil de gemeente deze mogelijkheden laten vervallen. De wijze waarop de bouwwerken en gronden in Hoge Weide nu gebruikt worden, blijft toegestaan en wordt vastgelegd in het omgevingsplan. Ten slotte vervallen de woonmogelijkheden bij Hoge weide 6 en Derde oosterparklaan 71, omdat deze panden niet gebruikt worden als woning en daar ook niet voor zijn ingericht.

Voorgenomen wijzigingen in Wijk C en Hooch Boulandt

De gemeente is van plan om wijzigingen aan te brengen in de regels die gelden binnen het gebied Hooch Boulandt en binnen Wijk C, tot aan de grens met het beschermd stadsgezicht. Hierdoor veranderen voor sommige panden de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Eerst worden de wijzigingen opgesomd en daarna wordt uitgelegd waarom we deze wijzigingen willen aanbrengen.

Wijzigingen maximale bouwhoogten en bouwvlakken:
- het opnemen van maximale bouwhoogten (naast maximale goothoogten) per gebouw op basis van de bestaande bebouwing (feitelijk gebouwde situatie, oorspronkelijke bebouwing en eventuele vergunde uitbreidingen). Hierdoor kan er niet hoger gebouwd worden dan de bebouwing die er nu is. Voor gebouwen die bestaan uit delen met verschillende hoogtes zullen we meerdere maximale bouwhoogtes vastleggen;
- het herstellen van verkeerd ingetekende bouwvlakken en aanpassen van de bouwvlakken op basis van de bestaande bebouwing (oorspronkelijke bebouwing en eventuele vergunde uitbreidingen). Een bouwvlak geeft aan op welk stuk grond een hoofdgebouw mag worden gebouwd (artikel 4.19 omgevingsplan Utrecht). Door de aanpassing worden sommige bouwvlakken kleiner. Dit betekent dat er minder kan worden gebouwd;
- onder **Overzicht adressen Wijk C en Hooch Boulandt** is een lijst opgenomen met adressen waar het bouwvlak wordt ingeperkt of waarbij voor een deel van het bouwvlak een lagere bouwhoogte wordt opgenomen dan er nu geldt. Besluiten op lopende en toekomstige vergunningaanvragen die betrekking hebben op de adressen in het overzicht, worden verwerkt in de concept-omgevingsplanwijziging.

Wijzigingen beoordelingsregels en gebruiksmogelijkheden:
- de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor dakterrassen worden gewijzigd. Dat betekent dat ook voor gebouwen zonder bouwhistorische waarden stedenbouwkundige criteria zoals afstand tot de dakrand, privacy en geluid worden meegewogen bij de verlening van een vergunning;
- het verwijderen van de horeca-aanduiding 'tot en met categorie D1' op de locatie Lange Koestraat 28. Voor het gebouw is een omgevingsvergunning verleend die wonen in het gebouw toestaat. In het gehele gebouw wordt gewoond. Horeca op deze locatie is niet meer passend;
- het verwijderen van de horeca-aanduiding 'tot en met categorie B' op de locaties Willemstraat 51 en 37. Voor het gebouw is een omgevingsvergunning verleend die wonen in het gebouw toestaat. In het gehele gebouw wordt gewoond. Horeca op deze locatie is niet meer passend;
- het verwijderen van de hotel-aanduiding op de locatie Schroeder van der Kolkstraat 17 en 17 bis. Voor het gebouw is een omgevingsvergunning verleend die wonen in het gebouw toestaat. In het gehele gebouw wordt gewoond. Een hotel op deze locatie is niet meer passend.

Toelichting wijzigingen Wijk C en Hooch Boulandt

In het bestemmingsplan Binnenstad is op een aantal locaties uitsluitend een goothoogte vastgelegd. Daardoor kunnen op sommige locaties hoge kappen gebouwd worden, die niet passen binnen het historische dakenlandschap van de Binnenstad. We willen dat voorkomen door naast maximale goothoogten ook maximale bouwhoogten op te nemen. De maximale bouwhoogten sluiten aan bij de bestaande bebouwing en bij de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Binnenstad. Daarnaast wordt bij de omzetting naar het definitieve omgevingsplan de bestaande situatie nauwkeuriger vastgelegd. Daarbij worden onjuiste of onbedoelde bouwmogelijkheden gecorrigeerd, bijvoorbeeld als balkons of ruimten tussen erkers per ongeluk zijn opgenomen in het bouwvlak.

De regeling voor dakterrassen wordt aangepast omdat de huidige regels in het bestemmingsplan Binnenstad onvoldoende mogelijkheden bieden om aanvragen voor dakterrassen op eenzelfde manier te kunnen beoordelen op hun gevolgen voor het dakenlandschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de privacy van omwonenden en de leefbaarheid. Met de voorgenomen wijziging van de regels kunnen we voor iedere aanvraag een zorgvuldige afweging maken en voorkomen we het realiseren van dakterrassen op locaties waar dit ruimtelijk ongewenst is.

Overzicht adressen Wijk C en Hooch Boulandt

Wijk C

Adressen	Wijziging
Kroonstraat 25	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing. Daardoor blijft het voorplein onbebouwd.
Kroonstraat 25	Het gebouw heeft binnenhoven. Deze binnenhoven moeten onbebouwd blijven en buiten het bouwvlak blijven. Daarom wordt het bouwvlak hierop ingeperkt.
Catharijnekade 9	Er is een aanbouw gerealiseerd aan de achterzijde. Hierop wordt het bouwvlak aangepast. Voor de lagere bebouwing wordt met een hoogtescheidingslijn wel een lagere maximale bouwhoogte opgenomen, overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Willemstraat 12-14	De gebouwen zijn voorzien van een aanbouw aan de achterzijde. De aanbouwen hebben een lagere maximale bouwhoogte. Daarom wordt een hoogtescheidingslijn aangebracht om de maximale bouwhoogte van de aanbouwen aan de achterzijde in te perken overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Lange Koestraat 35	Het bouwvlak wordt aangepast tot de feitelijke bebouwing. Dit is een verruiming.
Lange Koestraat 41	Het bouwvlak wordt ingeperkt tot de bestaande schuine lijn aan de achterzijde. Daardoor wijzigt de bestemming gemengd-2 naar een woonactiviteit op het afgesneden stuk.
Bergstraat 24-36, Lange Koestraat 37, 37B, 47 bis-63, Waterpoort 1-9	Bouwvlak aan de achterzijde wordt bij Lange Koestraat 47 bis t/m 63 ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing. Bouwvlak aan de zijde Waterpoort-Lange Koestraat wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing. Bouwvlak op de Lange Koestraat 37 en 37B wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Bergstraat 5-9	Bouwvlak wordt aan de achterzijde ingeperkt omdat de achtergevelrooilijn niet correct is opgenomen. De grens van het bouwvlak wordt aan de achterzijde teruggelegd tot de verspringing bij nummer 9, zodat het aansluit op de bestaande achtergevel situatie.
Willemstraat 35-39	Aan de achterzijde wordt het bouwvlak ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Waterstraat 15	Aan de achterzijde wordt het bouwvlak ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Jan Meijenstraat 21	Het gebouw heeft een hoger en een lager deel. Op het lagere deel wordt een hoogtescheidingslijn aangebracht. Dit betekent dat dit deel van het gebouw een lagere maximale bouwhoogte krijgt.
Jan Meijenstraat 2&4	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Waterstraat 21-23	Het gebouw heeft een hoger en een lager deel. Op het lagere deel wordt een hoogtescheidingslijn aangebracht. Dit betekent dat dit deel van het gebouw een lagere maximale bouwhoogte krijgt.
St Jacobsstraat 200	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Nieuwekade 1,9 & 15	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing. Dat betekent dat rondingen in het bouwvlak worden aangebracht overeenkomstig de bestaande bebouwing.

Hooch Boulandt

Adres	Wijziging

Woonblok Catharijnesingel 100, 100GB Henriette Roland Holststraat 1-29, Hartingstraat 226-310 Pasteurstraat 10-14	Bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing op de hoek met de Hartingstraat en ter plaatse van de overstek. De maximale bouwhoogte van de fietsenstalling op het binnenterrein wordt aangepast naar de hoogte van de bestaande bebouwing.
Hartingstraat 100-224	De balkons en het entreeportaal bij de drie bouwblokken zijn ten onrechte opgenomen in het bouwvlak en worden hier uitgehaald.
Hartingstraat 16-20	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing aan de voorzijde. Dit i.v.m. het behoud van karakteristieke woningen.
Nicolaas Beetsstraat 8, 8 bis en 10, 10 bis	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing en wordt verwijderd op de plek waar de binnenplaats/tuin ligt.
Catharijnesingel 80	De maximale bouwhoogte van de aanbouw aan de achterzijde wordt verlaagd door het aanbrengen van een hoogtescheidingslijn overeenkomstig de bestaande bebouwing. Deze lijn scheidt het hogere gedeelte van het pand van de aanbouw aan de achterzijde.
Vrouwe Justitiaplein 1	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Vrouwe Justitiaplein 1 Nicolaas Beetsstraat 150	De maximale bouwhoogte van de entree wordt beperkt tot de hoogte van de bestaande entree.
Sterrenbos 11-79	Het bouwvlak op deze adressen is te ruim ingetekend en ligt te dicht bij de Sterrenhof. Daarom wordt het bouwvlak aan de zijde van de Sterrenhof 7 meter ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Catharijnesingel 59	Het bouwvlak wordt ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing. Het gaat om de ronde inkeping aan de Moreelseparkzijde.
Pasteurstraat 5 t/m 11 Catharijnesingel 83 t/m 97	Het bouwvlak wordt ingeperkt zodat de voorzijde van het bouwvlak gelijk is aan de bestaande bebouwing met erkers.
Catharijnesingel 83 t/m 85	Het bouwvlak wordt aan de achterzijde ingeperkt overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Simon van der Kolkstraat 8 en 10	Het bouwvlak wordt aan de achterzijde ingeperkt met 1 meter overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Hartingstraat 26	Het bouwvlak wordt aan de achterzijde ingeperkt met 1.20 meter overeenkomstig de bestaande bebouwing.
Justus van Effenstraat 20 t/m 28	Het bouwvlak wordt aan de achterzijde ingeperkt. Het bouwvlak wordt namelijk gelijk getrokken met het bouwvlak van de overige woningen in de straat.

Samen stad maken

We gaan inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden vragen om een reactie bij de voorbereiding door het organiseren van een informatieavond voor Hoge Weide en een informatieavond voor Wijk C en Hooch Boulandt.

Tijdens deze informatieavond kunt u op basis van de concept-wijziging van het omgevingsplan zien wat de voorgenomen wijzigingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van uw perceel betekenen.

Via een wijkbericht wordt u verder geïnformeerd over de datum en het tijdstip van de informatieavond. Wijkberichten kunt u vinden op https://wijkberichten.utrecht.nl.

Wetgeving

Deze kennisgeving wordt gepubliceerd op grond van de volgende wetsartikelen: artikel 16.29 Omgevingswet en artikel 12 van de Bekendmakingswet. Deze kennisgeving geldt ook als een kennisgeving, bedoeld in artikel 15.6 Omgevingswet.

Planning

De informatieavonden vinden naar verwachting in eerste kwartaal 2027 plaats.

Vervolgens verwachten wij dat u de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan in het 2e kwartaal van 2027 kunt bekijken. U kunt op dat moment uw zienswijze geven.