

Vaststelling wijziging TAM-omgevingsplan Herontwikkeling Van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen

De gemeenteraad van de gemeente Utrecht heeft het TAM-omgevingsplan 'Herontwikkeling Van Heukelomlaan en Berlagestraat, Zuilen' op 29 januari 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

De gemeente maakt TAM-omgevingsplannen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. TAM betekent Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Het wijzigen van het omgevingsplan kan gebiedsgericht gebeuren. Deze wijziging geldt dan voor een beperkt gebied.

Doel van de wijziging

Het doel van de wijziging van het omgevingsplan is om de nieuwbouwwontwikkeling mogelijk te maken waardoor maximaal 190 woningen worden mogelijk gemaakt, waarvan 75% sociale huur en 25% middenhuur. Daarnaast wordt een buurthuis op de begane grond op de hoek van de Burgemeester Norbruislaan/Van Heukelomlaan mogelijk gemaakt.

Het gebied waar de wijziging voor geldt ligt in de buurt Prins Bernhardplein, Zuilen, aan de noordwestkant van Utrecht. Het plangebied is begrensd door het Van Heukelompark aan de noordwestkant, de Burgemeester Norbruislaan aan de noordoostzijde. Aan de zuidoostkant zijn de garageboxen tussen de woningen binnen het plangebied en de particuliere woningen aan de Bazelstraat de grens. Tot slot vormt de Berlagestraat de grens aan de zuidwestkant.

Samen stad maken

Voorafgaand aan de vaststelling hebben wij aan inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden om een reactie gevraagd.

Er is een participatieplan opgesteld door de initiatiefnemer op basis van de participatieleidraad die in Utrecht wordt gehanteerd. Het doel van het participatieplan was het verbeteren van de ontwikkeling. In het participatieplan zijn de vijf basisprincipes uit de participatieleidraad uitgewerkt met aandacht voor wie betrokken moet worden bij deze ontwikkeling en wat er te kiezen valt. In dit geval heeft de gevormde klankbordgroep met belanghebbenden, zowel huidige huurders als omwonenden, stemrecht gekregen over de verschillende stedenbouwkundige modellen die door de architect zijn opgesteld. In een drietal interactieve workshops zijn heel veel suggesties en opmerkingen opgehaald. Omdat uiteindelijk twee van de drie modellen evenveel stemmen kreeg, heeft dit geresulteerd in een voorkeursmodel waarin de positieve aspecten van beide modellen zijn samengevoegd. Meer informatie over de verschillende bijeenkomsten die hebben plaatsgevonden, is te lezen in paragraaf 6.2.2 van de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Een voorontwerp van het TAM-omgevingsplan is met de ketenpartners (Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR) en de Veiligheidsregio Utrecht) gedeeld. Zij zijn hiermee in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren.

Het TAM-omgevingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van vrijdag 17 oktober 2025 tot en met donderdag 27 november 2025. Tijdens deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

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:

- Aan de regels, artikel 1.4, worden vier begrippen toegevoegd:

* Doelgroep middenhuurwoning Huishoudens die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde eisen om in aanmerking te komen voor een middenhuurwoning.

* Doelgroep sociale huurwoning Huishoudens die voldoen aan de in de Huisvestingsverordening gemeente Utrecht gestelde eisen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

* Middenhuurwoning Een middenhuurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder c van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

* Sociale huurwoning Een sociale huurwoning zoals gedefinieerd in artikel 5.161c lid 1 onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

- Artikel 5 lid 5.2 van de regels is aangevuld met het volgende: (...) waarbij geldt dat het aantal sociale huurwoningen 142 bedraagt en het aantal middenhuurwoningen 48 bedraagt. Als er minder dan 190 woningen gebouwd worden, dan bedraagt het aantal sociale huurwoningen 75% van het totaal en het aantal middenhuurwoningen 25% van het totaal.

- Artikel 5 lid 5.3 'Activiteiten die niet mogen' is aan de regels toegevoegd:

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het is verboden een om een woningbouwprogramma te realiseren in afwijking van artikel 5 lid 5.2 onder 1.
2. Het is verboden een sociale huurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.
3. Het is verboden een middenhuurwoning, binnen een termijn van 20 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, opnieuw te verhuren aan of opnieuw te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep middenhuur valt.

Het vaststellingsbesluit en de wijziging bekijken

U kunt het vaststellingsbesluit en de stukken die daarbij horen bekijken van vrijdag 13 februari 2026 tot en met donderdag 26 maart 2026. Dat kan op de volgende manieren:

- Op 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 13 februari 2026 tot en met donderdag 26 maart 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.

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 13 maart 2026.