



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM-) omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jord Bodewitz
Kenmerk	34130465
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
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 5 zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide te verwerken.
2. Het TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO0334.BPTAMZAND210VLEUWE-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling van de locatie mogelijk maakt met 3 extra woningen, renovatie van een bestaande woning en een kwaliteitsimpuls van de fruitboomgaard.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Zandweg 210, Vleuterweide maakt de herontwikkeling van de locatie mogelijk met 3 extra woningen, renovatie van de bestaande woning en een kwaliteitsimpuls van de fruitboomgaard.

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot enkele ondergeschikte aanpassingen in de motivering bij het TAM-plan.

Context

Aanleiding

In juli 2023 is het intentiedocument (IDOC) voor deze ontwikkeling vastgesteld door het college. In januari 2025 is de concept-bouwenvelop vrijgegeven en toegelicht aan de buurt. De reacties en vragen met beantwoording, zijn vastgelegd in een reactienota. De bouwenvelop is op onderdelen aangepast op basis van deze reacties. Het TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de uitgangspunten van het op 18 november 2025 vastgestelde bouwenvelop Zandweg 210 'wonen in de boomgaard' Vleuterweide.

In de RSU is de Zandweg 210 geen primaire verdichtingslocatie. De locatie ligt aan één van de groenblauwe linten (watergang Leidsche Rijn). Vanuit dit oogpunt is het behoud en vernieuwen van deze cultuurhistorisch en ecologisch waardevolle boomgaard het uitgangspunt.

Door initiatiefnemer zijn er verschillende invulvarianten met aflopend aantal woningen getoond. In de initiatieffase zijn studies gedaan met bijvoorbeeld een wooncomplex en rijwoningen op deze locatie. Deze varianten waren niet goed in te passen met de bestaande woning en behoud van de fruitbomen. Door een beperkte ontwikkeling met 3 nieuwe woningen en renovatie van de bestaande woning mogelijk te maken, waarbij de boomgaard behouden blijft, vernieuwd en openbaar toegankelijk wordt, wordt een ecologisch waardevolle plek met maatschappelijke meerwaarde voor de buurt gecreëerd.

Vaststellingsrapport

Er zijn vijf zienswijzen ingediend en het vast te stellen TAM-omgevingsplan bevat een enkele wijziging in de motivatie (het inrichtingsplan Zandweg 210 is als bijlage toegevoegd) van het plan ten opzichte van het ontwerp. Daarom is er een vaststellingsrapport.

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 (als direct gevolg van een bouwontwikkeling of bijvoorbeeld voor de inrichting van een bouwplaats). Met onderstaande toelichting geeft het college invulling aan deze motie.

In totaal zullen circa 134 fruitbomen gekapt moeten worden. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat de meeste huidige bomen op het perceel dood of aan het einde van hun levensduur zijn. Er kunnen 7 bestaande perenbomen behouden blijven. Totaal worden circa 293 nieuwe bomen aangeplant. Hiermee hebben we een ruime compensatie van bomen en wordt voldaan aan de beleidsregel "Herplant naar waarde" die is vastgesteld in 2023.

Beslistermijn

Er is niet voorzien in een specifieke beslistermijn.

Juridische context

Wijzigen omgevingsplan

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 (Awb) van toepassing. 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 3:11 van de Awb wordt een wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze periode kan iedereen een zienswijze indienen.

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet de vaststelling van het

omgevingsplan gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders bij beleidsarme, technische/juridische wijzigingen en wijzigingen waarbij er geen beleidsruimte is. In onderhavig geval is hier geen sprake van en stelt de gemeenteraad dit TAM-omgevingsplan vast.

TAM-omgevingsplan

Omdat het nieuwe, digitale publicatiesysteem voor omgevingsplanwijzigingen nog niet goed werkt, wordt voor het wijzigen van het omgevingsplan voor een nieuwe gebiedsontwikkeling/bouwplan gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM). Een TAM-omgevingsplan is juridisch wel een wijziging van het omgevingsplan, maar heeft technisch nog de opzet en vorm van een bestemmingsplan.

Oorspronkelijk kon conform artikel 11.1, lid 3 ('Tijdelijke voorziening omgevingsbesluiten) een jaar na de inwerkingtreding van de Omgevingswet gewerkt worden met TAM-plannen. Met de wijziging van het 'Besluit elektronische publicaties' die in werking is getreden op 1 januari 2025 is deze termijn verlengd met één jaar (tot 1 januari 2026). Deze termijn wordt niet meer verlengd. Als een TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd, kan deze wel nog als TAM-plan door de raad worden vastgesteld. Dit TAM-plan heeft al ter inzage gelegen en kan dus nog als TAM-plan worden vastgesteld, ook ná 1 januari 2026.

Beoogd effect

Met het TAM plan Zandweg 210, Vleuterweide worden de kaders vastgelegd voor de herontwikkeling van een locatie met ruimte voor een publiek toegankelijke fruitboomgaard, het realiseren van drie extra vrijstaande woningen en de renovatie van de bestaande woning.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- In juli 2023 is het intentiedocument (IDOC) vastgesteld voor het initiatiefplan 'wonen in de boomgaard' aan de Zandweg 210 in Vleuterweide. In augustus 2023 is de raad hierover per brief geïnformeerd. [Raadsbrief Boomgaardtuin met woningen Beeldentuinlaan - Zandweg.pdf](#)
- 18 november 2025 bouwvelop Zandweg 210 'wonen in de boomgaard' Vleuterweide vastgesteld door het college. Op 19 november 2025 is de raad hierover per [brief](#) geïnformeerd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van de motivering van het TAM-plan.</u> De 5 ingekomen zienswijzen bieden deels constructieve input om het omgevingsplan te verbeteren. De kleine aanpassing zit voornamelijk in de motivering van het besluit (de toelichting). Deze wijziging aan de motivering heeft geen juridische gevolgen. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Een zienswijze heeft aanleiding gegeven om het TAM-plan ondergeschikt aan te vullen. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen aan het TAM-omgevingsplan.</u> Ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan zijn diverse aanpassingen verricht aan het TAM-omgevingsplan.

	<p>Er zijn verschillende kleine aanpassingen aan de motivatie van het TAM-omgevingsplan gedaan om het plan te laten voldoen aan de laatste versie van de standaard die gebruikt worden om TAM-plannen te maken. Er zijn diverse tekstpassages geüpdatet, en er zijn enkele beleidskaders toegevoegd danwel vervangen door andere beleidskaders, bijvoorbeeld omdat er nieuwe beleidsdocumenten zijn vastgesteld.</p> <p>Een volledige beschrijving van de ambtshalve wijzigingen met daarbij ook de wijzigingen zichtbaar is opgenomen in paragraaf 3.2 van het vaststellingsrapport.</p>
Beslispunt	
2	Het TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide vast te stellen, dat bestaat uit het digitale bestand NL.IMRO0334.BPTAMZAND210VLEUWE-VA01 en dat het omgevingsplan aanvult met regels die binnen het plangebied een herontwikkeling van de locatie mogelijk maakt met 3 extra woningen, renovatie van een bestaande woning en een kwaliteitsimpuls van de fruitboomgaard.
Argumenten	
2.1	Het TAM-plan is opgesteld conform de uitgangspunten van de bouwenvelop. Het TAM-plan is opgesteld conform de uitgangspunten van de op 18 november 2025 vastgestelde Bouwenvelop Zandweg 210 'wonen in de boomgaard' Vleuterweide. Daarmee past de juridisch-planologische vertaling van bouwenvelop naar het TAM-plan binnen de gestelde kaders voor de herontwikkeling van het perceel.
2.2	<p><u>Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de aanplant van circa 293 nieuwe fruitbomen en de mogelijkheid tot het bouwen van drie extra woningen die onderdeel uitmaken van de boomgaard.</u></p> <p>Met de aanplant van nieuwe fruitbomen en het groene aanzicht vanaf de Zandweg wordt het groene lint Leidsche Rijn duurzaam versterkt. De toekomstige woningen krijgen ruime afstand tot het groene lint (minimaal 40 meter vanaf de Zandweg). De nieuwe woningen zijn zo gepositioneerd dat ze onderdeel zijn van de boomgaard. Wanneer de fruitbomen volgroeid zijn, de grassen en de groene oevers bloeien zullen de woningen (deels) wegvallen in het groen.</p>
2.3	<p><u>Het gebied krijgt een meerwaarde voor de buurt door (semi) openbare toegankelijkheid van het terrein</u></p> <p>De boomgaard ligt midden in de wijk, maar is nu niet toegankelijk. De boomgaard is en blijft in volledig particulier bezit. De toekomstige bewoners krijgen het perceel in gezamenlijk gebruik en zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het perceel. Via de akte van levering worden de toekomstige eigenaren verplicht het terrein open te stellen (van zonsopgang tot zonsondergang) voor bezoekers. Het perceel is dan te betreden over de voetpaden vanuit de Zandweg en twee bruggetjes aan de noord- en oostzijde. Hiermee wordt een nieuw groen ommetje mogelijk voor de buurt. De bezoekers moeten wel op de paden blijven en langdurig verblijven op het terrein is niet toegestaan.</p>

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten voor dit plan en eventuele nadeelcompensatie zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van dit plangebied is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De initiatiefnemer neemt de plicht op zich om de nieuwe functies, de bouwplannen voor eigen rekening en risico te realiseren. In de overeenkomst zijn ook afspraken gemaakt over het kostenverhaal van de door de gemeente voor het plangebied te maken kosten

(plankosten, kosten bovenwijkse voorzieningen). Ook wordt vastgelegd dat eventuele nadeelcompensatie aan derden voor rekening en risico is van initiatiefnemer.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit en het TAM-plan gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/omgevingsplan en regels op de kaart. Het TAM-plan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken lang ter inzage gelegd. Na vier weken treedt het TAM-plan al in werking; er zit daarmee een overlap in de inwerkingtreding van het TAM-plan en de periode waarbinnen beroep ingediend kan worden.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Voor het vaststellen van het intentiedocument is in juli 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd. De gemeente en initiatiefnemer hebben daarna het initiële plan op onderdelen aangepast en uitgewerkt. Dit plan is opgenomen in de bouwvelop.

In januari 2025 heeft het college het concept bouwvelop vrijgegeven en is de buurt hierover geïnformeerd. Via de webpagina van DenkMee.nl en een inloopbijeenkomst konden bewoners tijdens de consultatieperiode een reactie geven op de bouwvelop. In totaal zijn twaalf schriftelijke reacties ontvangen op het plan. Algemeen is de buurt enthousiast over (de aanpassingen in) het plan en uitgangspunten in de bouwvelop. Echter blijven er zorgen over de toegankelijkheid van het perceel in relatie tot veiligheid. Mede op basis de reacties uit de buurt is het plan op enkele punten nogmaals aangepast.

Communicatie

Zie het kopje vervolg. Voor vragen kunnen de omwonenden terecht bij de initiatiefnemer of de gemeentelijk projectmanager. Informatie is ook op de website van de initiatiefnemer en de website van de gemeente te vinden.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een omgevingsplan (artikel 3, lid 2 onder f van de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide via link ROPubliceer;
- Vaststellingsrapport.

Bijlagen informatief

- Pdf van TAM-omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide – regels, toelichting, Verbeelding
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijze met watermerk