



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Jantien van den Heuvel
Kenmerk	32379793
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 zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6.
2. Het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMEXWONCARTFA26.VA01 vast te stellen, waarmee de bouw van maximaal 800 extra woningen mogelijk wordt gemaakt, met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:
 - a. Het woonprogramma sluit voor 50% aan bij de woonsegmentering die al geldt in Cartesius en de overige 50% sluit bijna aan bij de woonsegmentering uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030';
 - b. De toekomstige woongebouwen blijven qua hoogte en positionering binnen de regels uit het vigerend bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
 - c. Het aantal motorvoertuigbewegingen past binnen de regels uit het vigerend bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
 - d. Voor de kwaliteit van de woningen, openbare ruimte en gebouwen wordt vastgehouden aan de ambities uit het Koersdocument Cartesius en het tenderplan.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Op basis van dit TAM-omgevingsplan kunnen binnen het plangebied, waar nu 2.530 woningen zijn toegestaan, maximaal 800 extra zelfstandige woningen gerealiseerd worden. De extra woningen worden gerealiseerd binnen de ruimtelijke kaders die bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 (vastgesteld op 25 november 2021) geeft, zoals de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes. Ook mogen de maximaal 800 extra zelfstandige woningen niet leiden tot een overschrijding van het aantal extra verkeersbewegingen dat in bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 is vastgelegd en waar nog steeds aan getoetst moet worden.

Context

Aanleiding

Er is een groot tekort aan woningen in Utrecht. Met de Utrechtse Aanpak om de woningbouw op gang te houden, worden gerichte maatregelen genomen om projecten die stilliggen toch door te laten gaan of meer woningen toe te voegen op plekken waar dat mogelijk is. Met de motie 24/M07 '[Utrechtse aanpak bouw](#)' heeft de gemeenteraad gevraagd te verkennen of bestaande projecten met extra woningen kunnen worden aangevuld om ze vlot te trekken. In de wijk Cartesius is er de kans om met behoud van kwaliteit op relatief eenvoudige wijze maximaal 800 extra woningen mogelijk te maken.

In 2016 is de gemeente samen met NS (grondeigenaar) en ontwikkelaars MRP en Ballast Nedam Development gestart aan het project Cartesius (fase 2-6). Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan (nu: omgevingsplan) vastgesteld waarin ruimte wordt geboden voor 2.530 woningen. De nieuwbouwwijk is volop in ontwikkeling. Inmiddels is de vraag naar meer betaalbare woningen flink toegenomen. Daarom heeft de gemeente met het ontwikkelend consortium (MRP en Ballast Nedam Development) en grondeigenaar NS Vastgoed onderzocht of het mogelijk is om meer woningen te realiseren. De voorliggende wijziging van het omgevingsplan richt zich alleen op het verhogen van het aantal woningen uit het omgevingsplan, op locaties waar deze bestemming nu al mogelijk wordt maakt.

Bij het maken van extra woningen blijft het belangrijk een goede balans te bewaren tussen het toevoegen van woningen en het bouwen aan een fijne wijk met een hoge kwaliteit om te wonen en in op te groeien. Dat gebeurt door samen met de marktpartijen en de stad te kijken wat daarvoor nodig is. Als harde randvoorwaarde voor het toevoegen van extra woningen wordt vastgehouden aan alle regels uit het omgevingsplan voor dit gebied die betrekking hebben op de ruimtelijke- en milieuaspecten. Alle toekomstige ontwikkelingen moeten daar dus aan blijven voldoen. Dit betekent dat meer woningen niet mogen leiden tot meer verkeersbewegingen dan het huidige omgevingsplan toestaat. In het huidige omgevingsplan is al ruimte gemaakt voor 16.000 m² brutovloeroppervlak (bvo) voorzieningen (commercieel en maatschappelijk). Daarnaast blijven bestaande afspraken over kwaliteit staan. Zo is afgesproken dat minimaal 30% van de openbare groen wordt ingericht. Bovendien wordt 15% van de gevels groen.

Het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 biedt ruimte voor 2.530 woningen. In het huidige plan zitten ook grote woningen van meer dan 150 m². Deze woningen kunnen worden onderverdeeld in kleinere woningen. Daarnaast is het mogelijk om de ruimte in het omgevingsplan in hoogte en binnen de bouwvlakken efficiënter in te vullen. De kwaliteit van de omgeving voor bewoners van Cartesius en omwonenden blijft daarmee behouden. Bovendien leidt de toevoeging van maximaal 800 extra woningen niet tot vertraging van het project. Doordat in Cartesius al volop wordt gebouwd kan deze wijziging op relatief eenvoudige wijze worden meegenomen in de uitwerking van de toekomstige deelgebieden. Op die manier bouwt Utrecht door.

Met de voorliggende wijziging worden maximaal 800 extra zelfstandige woningen mogelijk gemaakt. Het aantal huishoudens in de wijk neemt met het maken van meer woningen uiteraard toe. Om hoeveel bewoners extra het gaat, is lastig te zeggen. Daar zijn verschillende berekeningen voor mogelijk. Een eerste uitwerking leidt tot een aantal van circa 200 extra bewoners (bij circa 700 extra woningen). Doordat grotere woningen met bijvoorbeeld vier personen worden verdeeld in twee kleinere woningen met twee personen per huishouden, is de verwachting dat het totaal aantal extra bewoners niet enorm toeneemt.

Bij de toevoeging van maximaal 800 extra woningen geldt een verdeling van 50% conform de

afspraken uit het Koersdocument Cartesius en voor 50% geldt de verdeling conform de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'. In een situatie van 800 extra woningen, betekent dat concreet dat er 260 sociale huurwoningen, 140 woningen in het middensegment en 400 vrije sector woningen bij komen. De gebouwen komen op dezelfde plek, de aansluiting op de omliggende wijken en straten blijft hetzelfde en de bebouwing blijft binnen de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes uit het al geldende omgevingsplan.

Bomen (motie 22/74)

In maart 2022 heeft de gemeenteraad 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 geven wij invulling aan deze motie.

Met dit TAM-omgevingsplan worden maximaal 800 zelfstandige woningen mogelijk gemaakt binnen de bouwvlakken en maximale bouwhoogtes die bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, reeds biedt. Daardoor heeft deze omgevingsplanwijziging geen aanvullende impact op de bomen in het plangebied.

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 (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. Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend (waaronder één positieve zienswijze). 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).

TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel en is door het Rijk geïntroduceerd omdat de techniek en de standaard behorende bij een omgevingsplan op 1 januari 2024 nog te wensen overliet. Een TAM-omgevingsplan moet voldoen aan de Omgevingswet, maar de techniek en de standaard van de Wet ruimtelijke ordening worden gebruikt. Een ontwerp TAM-omgevingsplan moet voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd zijn. Hieraan is voldaan. De procedure kan verder afgemaakt worden volgens TAM. Na 1 januari 2026 is het niet meer mogelijk om TAM omgevingsplannen te maken. De gemeente maakt vanaf dan gebruik van de techniek van de Omgevingswet.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een voorrangsbepaling en een aanvullende bepaling. Met de voorrangsbepaling worden 800 zelfstandige woningen extra mogelijk gemaakt. Het totaal aantal zelfstandige woningen binnen het plangebied bedraagt daarmee 3.330 (2.530 + 800). Daarnaast bevat het TAM-omgevingsplan een aanvullende bepaling voor geluid, vanwege de nieuwe regels uit de Omgevingswet. Deze voorrangsbepaling gaat voor op en de aanvullende bepaling geldt in aanvulling op de planregels van bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 2-6, dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Beide plannen, die onderdeel uitmaken van het omgevingsplan, moeten voor de ontwikkeling dan ook worden geraadpleegd.

Beoogd effect

Met dit besluit worden maximaal 800 extra woningen in de sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector aan de stad toegevoegd. De gemeente werkt toe naar een toekomstbestendige woonwijk waarin voor diverse doelgroepen een woning te vinden is. Het programma van de wijk sluit beter aan op de actuele vraag naar woningen, doordat grote, dure woningen worden verkleind naar meer betaalbare woningen. Tegelijkertijd blijft de kwaliteit van de nieuwe wijk in stand. Er wordt niet getornd aan de kwalitatieve of milieutechnische uitgangspunten die al voor het plangebied gelden op

basis van het vigerende bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Op 21 september 2017 heeft de gemeenteraad het [Koersdocument Cartesiusdriehoek vastgesteld \(agendapunt 10\)](#).
- Op 21 november 2019 stelde de gemeenteraad het [voorstel Parkeerregime Cartesiusdriehoek](#) vast.
- Op 25 november 2021 stelde de gemeenteraad het [bestemmingsplan Cartesius fase 2-6](#) vast.
- Op 9 november 2022 is de raadsbrief [Uitkomsten pilot invoering betaald parkeren Schepenbuurt en Cartesiusweg](#) verstuurd.
- Op 18 januari 2024 werd de [motie Utrechtse aanpak bouw](#) ingetrokken en overgenomen.
- Op 23 april 2024 werd het Inrichtingsplan Openbare Ruimte Cartesius vastgesteld en op 26 april 2024 is de raad hierover geïnformeerd middels via de raadsbrief [Inrichtingsplan openbare ruimte Cartesius](#).
- Op 4 september 2025 is de raadsbrief [Start peiling meer woningen Cartesius](#) verstuurd.
- Op 25 november 2025 is de raadsbrief over [10 TAM ontwerp omgevingsplannen](#) verstuurd.
- Op 24 februari 2026 is de raadsbrief [stand van zaken TAM omgevingsplannen](#) verstuurd.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6.
Argumenten	
1.1	<u>De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerp van het TAM-omgevingsplan te wijzigen.</u> Er zijn zeven zienswijzen ingediend, waaronder één positieve zienswijze. Eén zienswijze is ingediend door een huidige bewoner van Cartesius en de andere zienswijzen zijn ingediend door bewoners van woningen aan de andere kant van de sporen (Bloemenbuurt, Wisselspoor, Amsterdamsestraatweg). De zienswijzen gaan onder andere over dat er meer (speel)groen moet komen, over de inrichting van de buitenruimte, dat er extra verkeer op fietspaden en op al drukke straten komt en dat er geen aanvullende voorzieningen komen. De zienswijzen leiden niet tot wijzigingen van het ontwerp TAM-omgevingsplan. Voor de samengevatte zienswijzen en de reactie hierop verwijzen wij naar hoofdstuk 2 van het vaststellingsrapport.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen zijn nodig om het ontwerp TAM-omgevingsplan te actualiseren en te verbeteren.</u> Ambtshalve is paragraaf 6.2.2 over participatie aangevuld in de motivering van het omgevingsplan en het kader van paragraaf 5.7 over Natuurbescherming in de motivering van het omgevingsplan is geactualiseerd. Ook is de juridische artikelsgewijze toelichting op artikel 1 lid 1.2 en lid 1.3 verbeterd. Deze ambtshalve wijzigingen staan in hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport vermeld.
Beslispunt	
2	Het Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMEXWONCARTFA26.VA01 vast te stellen, waarmee de bouw van maximaal 800 extra woningen mogelijk wordt gemaakt, met daarbij als belangrijkste uitgangspunten:

	<p>a. Het woonprogramma sluit voor 50% aan bij de woonsegmentering die al geldt in Cartesius en de overige 50% sluit bijna aan bij de woonsegmentering uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030';</p> <p>b. De toekomstige woongebouwen blijven qua hoogte en positionering binnen de regels uit het vigerend bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan;</p> <p>c. Het aantal motorvoertuigbewegingen past binnen de regels uit het vigerend bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan;</p> <p>d. Voor de kwaliteit van de woningen, openbare ruimte en gebouwen wordt vastgehouden aan de ambities uit het Koersdocument Cartesius en het tenderplan.</p>
Argumenten	
2.1	<p><u>Het maken van meer woningen sluit aan bij de motie 24/M07 'Utrechtse aanpak bouw', waarmee de raad het college opdraagt om te verkennen of bestaande projecten met extra woningen kunnen worden aangevuld om ze vlot te trekken.</u></p> <p>Het toevoegen van maximaal 800 woningen past binnen de Utrechtse Aanpak om de woningbouw op gang te houden door onder andere meer woningen toe te voegen op plekken waar dat mogelijk is en draagt daarmee bij aan het oplossen van het woningtekort. Met voorliggend voorstel wordt invulling gegeven aan deze vraag, zonder fysieke ingrepen aan het plan voor Cartesius te hoeven doen. Het aantal huishoudens in de wijk neemt met het maken van meer woningen uiteraard wel toe. Om hoeveel bewoners extra het gaat, is lastig te zeggen. Daar zijn verschillende berekeningen voor mogelijk. Een eerste uitwerking leidt tot een aantal van circa 200 extra bewoners (bij circa 700 extra woningen). Doordat grotere woningen met bijvoorbeeld vier personen worden verdeeld in twee kleinere woningen met twee personen per huishouden, is de verwachting dat het totaal aantal extra bewoners niet enorm toeneemt.</p>
2.2	<p><u>Door de extra woningen komt er in Cartesius meer diversiteit in woningtypologieën en woningsegmenten.</u></p> <p>Utrechters hebben in de digitale peiling (zie paragraaf 'Samen Stad Maken') over het realiseren van extra woningen in Cartesius aangegeven dat zij hopen dat er een divers woonaanbod in de wijk komt. Er mogen maximaal 800 woningen in Cartesius bijkomen. Daarbij geldt een verdeling van 50% in lijn met de afspraken uit het Koersdocument Cartesius en voor 50% geldt de verdeling uit de Beleidsnota Wonen in Utrecht 'van woningmarkt naar volkshuisvesting 2025-2030'. Als het maximaal aantal woningen van 800 wordt gebouwd, betekent dat concreet dat er 260 sociale huurwoningen, 140 woningen in het middensegment en 400 vrije sector woningen bijkomen. Uit de digitale peiling blijkt daarnaast dat Utrechters graag willen dat er woningen in het betaalbare segment in Cartesius bijkomen. Van de groep respondenten van de peiling behoort 94 (14%) tot de doelgroep woningzoekende. Op basis van de peiling blijkt dat de grootste behoefte bestaat aan woningen met twee slaapkamers, in allerlei financiële categorieën. In Cartesius komt een divers aanbod van woningtypologieën. Zo komen in het sociale en middensegment ook maisonnettewoningen, gelijkvloerse appartementen aan de binnentuin en twee- en driekamerwoningen. Daarnaast heeft het consortium toegezegd om minstens tien woningen als deelwoning in een nader te bepalen segment te realiseren. De precieze ontwerpen (en daarmee type woningen) worden in nauwe afstemming met het gemeentelijk projectteam en supervisie opgesteld.</p>
2.3	<p><u>Het extra woonprogramma past binnen de bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6.</u></p> <p>Uit de peiling blijkt dat met name omwonenden zich zorgen maken over de massa en omvang van de nieuwe wijk. De woningen worden mogelijk gemaakt binnen de bouw mogelijkheden die bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 reeds biedt. Dit betekent dat binnen de hierin aangegeven bouwvlakken en maximale bouwhoogtes wordt gebleven. De massa en omvang van Cartesius neemt qua bouwvolume dan ook niet toe ten opzichte van wat al mogelijk was op grond van bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6. De gemeente ziet dat een toename van het aantal</p>

	woningen binnen de bouwvlakken en -hoogtes wel leidt tot meer enkelzijdige georiënteerde woningen. De gemeente vindt deze woningplattegronden nog steeds van voldoende kwaliteit en ze voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Ook Portaal en CBRE, die de partners in dit project zijn, hebben schriftelijk bevestigd dat zij vinden dat de woningen voldoende kwaliteit hebben.
2.4	<u>Het aantal motorvoertuigenbewegingen uit het vigerend bestemmingsplan wordt niet overschreden met de komst van extra woningen.</u> Uit de peiling blijkt dat met name omwonenden zich zorgen maken over verkeers- en parkeerdrukke rondom Cartesius, zeker in een situatie waarin extra woningen worden toegevoegd. Uit de parkeerbalans en verkeersgeneratie blijkt dat het aantal motorvoertuigenbewegingen past binnen het vastgestelde maximum. Bij het maken van de plannen voor de wijk Cartesius zijn al allerlei maatregelen genomen om te zorgen voor een autoluwe wijk. Zo is bij voorbaat een maximum motorvoertuigen die in het drukste spitsuur extra mogen komen op de Cartesiusweg als gevolge van de ontwikkeling Cartesius op grond van een door de gemeente vastgestelde berekeningswijze (gebaseerd op kengetallen van het CROW) vastgesteld. We hebben dus bij voorbaat al een maximum gesteld, rekening houdend met de beschikbare capaciteit op de Westelijke Stadsboulevard. Daarnaast is het aantal parkeerplaatsen in de wijk beperkt, komt er geen parkeren op maaiveld en wordt een waterbedeffect naar omliggende wijken voorkomen doordat daar betaald parkeren is ingevoerd. Bovendien mag het parkeertarief in de bezoekersgarages van Cartesius niet concurreren met het parkeertarief voor straatparkeren in de omliggende wijken. Ook komen in de wijk diverse voorzieningen en is de bereikbaarheid van de wijk voor fietsers en voetgangers (voor zowel bewoners als bezoekers) geborgd. Tenslotte krijgen bewoners een kennisabonnement voor deelmobiliteit.
2.5	<u>Voor de kwaliteit van de woningen, openbare ruimte en gebouwen wordt vastgehouden aan de ambities uit het Koersdocument Cartesius en het tenderplan.</u> De kwaliteit van de wijk behouden is een voorwaarde voor het toevoegen van extra woningen. Dit geldt voor zowel de kwaliteit van de gebouwen als de buitenruimte. Wat betreft de kwaliteit van de gebouwen blijven de stedenbouwkundige regels uit het Koersdocument Cartesius uit 2017 gelden. Op basis van dit document heeft grondeigenaar NS een tender uitgeschreven wat is gewonnen door het ontwikkelend consortium. De gemeente toetst de uitwerking van de openbare ruimte en bouwblokken op beide documenten. De gemeente werkt hierbij met een supervisieconstructie, waarbij ieder blok in samenspraak met de gemeente wordt ontworpen. Per bouwblok wordt getoetst in hoeverre de (bovenwettelijke) beloften uit het tenderplan worden behaald, zoals de gewenste kwaliteit van de binnentuin en de uitwerking van de groene gevels en ontmoetingsruimte. Daarnaast is in de uitwerking van de openbare ruimte op diverse plekken ruimte gelaten om bewoners mee te laten ontwerpen om zo de inrichting zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de behoeften.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	<u>Door aanpassing van wetgeving rondom geluid moeten de woningen op de twee bovenste bouwlagen in één deelgebied worden uitgevoerd met bijvoorbeeld dove gevels.</u> De wet- en regelgeving rondom geluid is sinds de vaststelling van bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 aangepast. Onder de Omgevingswet geldt een 3 dB strengere geluidnorm voor railverkeer dan voorheen. Omdat het plan nu moet voldoen aan deze wet- en regelgeving, leidt dit op één locatie tot een overschrijding van de grenswaarde met 1 dB. Het is technisch mogelijk om dit met raildempers op te lossen, maar het is onzeker of ProRail hieraan mee wil werken. Het plan kan verder worden uitgewerkt door toepassing van zogeheten 'niet-geluidgevoelige gevels'. Dit kunnen dove gevels zijn – zonder te openen delen - of andere bouwkundige maatregelen die het geluid tot onder de grenswaarde brengen. Dit wordt via een planregel die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsplanwijziging afgedwongen. Het is dan wel van belang dat deze woningen een geluidluwe achterzijde hebben, want eenzijdig georiënteerde woningen zijn hier niet mogelijk. Omdat sprake is van een beperkt aantal woningen en

	een beperkte overschrijding, vinden we het realiseren van een aantal woningen met een dove gevel maar dubbelzijdige oriëntatie acceptabel.
2.2	<p><u>Er is tijdelijk sprake van een overschrijding van de richtwaarde van 55 dB(A) vanwege geluid afkomstig van het emplacement.</u></p> <p>Op grond van de Omgevingswet wordt het geluid afkomstig van treinen op het emplacement niet meer apart getoetst, maar toegevoegd aan het geluid van het doorgaande spoor. Het emplacementgeluid voegt dan slechts een geringe geluidbijdrage toe en het totaal valt dan nog ruim binnen de grenswaarde. Tot het moment dat het emplacementsgeluid door het Rijk in het register met doorgaand spoorgeluid is opgenomen, geldt op grond van het overgangsrecht dat de activiteiten nog apart beoordeeld moeten worden. Er zijn geen wettelijke grenswaarden voor het geluid van activiteiten en we kunnen als lokaal bevoegd gezag zelf een afweging maken voor deze tijdelijke situatie. Een richtwaarde van maximaal 55 dB(A) kan daarbij het uitgangspunt zijn. Om deze waarde te halen zouden echter geluidsschermen tot 15 meter hoogte nodig zijn om slechts enkele dB's te reduceren (het emplacement is uitgestrekt en daardoor hebben geluidsschermen een beperkt effect op de hogere bouwlagen). Dit wordt mede in het licht van de nieuwe regelgeving en de tijdelijke situatie (waarschijnlijk circa 2-3 jaar) niet als doelmatig gezien en we accepteren daarom het nu berekende geluidsniveau van maximaal 57 dB(A). Dove gevels zijn ook geen optie, want die kunnen wettelijk gezien alleen worden toegepast in het kader van toetsing aan de vaste geluidbronsoorten (zoals gemeentelijk wegverkeer en railverkeer). Voor de omgevingsvergunning voor de milieubelastende activiteit van het emplacement, die nu nog geldt, heeft dit ook geen gevolgen aangezien hierin toetswaarden op enkele referentiepunten zijn opgenomen. Daarnaast blijft een acceptabel binnenniveau in de woningen gewaarborgd, omdat de bijdrage van het emplacement wordt meegenomen in het bepalen van het gezamenlijk geluid. Voorgaande is bovendien met ProRail afgestemd.</p>
2.3	<p><u>De sociale huurwoningen blijven 20 jaar in plaats van 25 jaar in de sociale huur beschikbaar.</u></p> <p>Partijen hebben al contracten gesloten en afspraken gemaakt voor de realisatie van sociale huurwoningen in het gebied. Hierbij is uitgegaan van een verhuurperiode in het sociale segment van 20 jaar, conform het geldende beleid ten tijde van de contractafspraken tussen het consortium en Portaal. In de Beleidsnota Wonen (vastgesteld in juli 2025) is vastgelegd dat sociale huurwoningen voor 25 jaar beschikbaar moeten blijven in het sociale segment. In het plan werkt het consortium samen met STUW-partij Portaal. Portaal heeft bij het consortium aangegeven dat het voor hun businesscase niet haalbaar is om hier 25 jaar van te maken. Dit heeft overigens niet te betekenen dat Portaal de woningen ook daadwerkelijk over 20 jaar gaat uitponden. Bij verkoop moeten ze dan een positieve zienswijze van de gemeente hebben. De toestemming komt van de Autoriteit woningcorporatie en deze toestemming is niet nodig als verkoop plaatsvindt aan een zittende huurder of koper die de woning zelf gaat bewonen of als er wordt verkocht aan een andere corporatie.</p>
2.4	<p><u>De oppervlakte aan voorzieningen in Cartesius groeit niet mee met het aantal extra woningen.</u></p> <p>Voorliggend voorstel gaat over het toevoegen van woningen in een bestaand plan. Dat is een andere situatie dan bij een nieuw project, zonder bestaande voorzieningen, waar naast het realiseren van woningen ook bijvoorbeeld voorzieningen wordt meegenomen in de planuitwerking. Het extra aantal bewoners is met de komst van 800 woningen beperkt (zie argument 2.1), maar leidt wel tot een groei in het aantal huishoudens. De voorzieningen (commercieel en maatschappelijk) in het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 hebben gezamenlijk een metrage van 16.000 m² brutovloeroppervlak (bvo). Uit de digitale peiling blijkt dat er behoefte is aan diverse soorten voorzieningen, met name winkels (zoals een supermarkt), horeca, sport en spel en zorg en welzijn. Daarnaast blijkt uit de peiling dat men zich zorgen maakt over hoeveel extra bewoners er komen en welke druk dat geeft op voorzieningen. Op dit moment zijn nog geen voorzieningen in Cartesius gerealiseerd. Hierdoor is de behoefte aan voorzieningen in de nieuwe wijk te begrijpen. Bewoners zijn nu immers nog</p>

	<p>aangewezen op bestaande voorzieningen buiten Cartesius. Op loop- en fietsafstand van Cartesius zijn al veel voorzieningen te vinden, bijvoorbeeld aan de Amsterdamestraatweg of diverse culturele voorzieningen in het nabijgelegen Werkspoorkwartier. De nieuwe voorzieningen in Cartesius zijn een aanvulling op de reeds aanwezige voorzieningen in de nabije omgeving. Dit sluit aan bij de toepassing van de barcode zoals vastgesteld in de RSU2040: binnenstedelijke ontwikkelingen landen in bestaand stedelijk weefsel en kunnen daardoor deels gebruik maken van bestaande voorzieningen in de nabije omgeving. Daarnaast voegen gebiedsontwikkelingen ook voorzieningen toe, om de druk op de omgeving te beperken en de stad te versterken. In Cartesius geven we hier invulling aan, ook met de toevoeging van de 800 extra woningen. Wat betreft maatschappelijke voorzieningen komt er een basisschool, sporthal en kinderdagverblijf. De school biedt voldoende ruimte voor eventuele extra leerlingen. Het consortium maakt in blokken met meer woningen extra gemeenschappelijke ruimtes om ontmoeting te stimuleren. Ook bij het ontwerp van de binnentuinen krijgt dit onderwerp extra aandacht. Daarnaast is het consortium in overleg met zorgaanbieders die zich mogelijk willen vestigen in Cartesius. En het monumentale CAB-gebouw wordt de huiskamer van de wijk waarin allerlei type voorzieningen een plek kunnen krijgen, waaronder een supermarkt en foodhall. Dus juist voor de voorzieningen waarvan respondenten in de peiling aangeven dat ze die het liefst zien in de nieuwe wijk, is in de bestaande plannen al ruimte gereserveerd.</p>
2.5	<p>De energiestatus van BENG 2=0 wordt niet behaald.</p> <p>Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek, fase 2-6 in 2021 is in het raadsvoorstel opgenomen dat de initiatiefnemers een EPC van maximaal 0 zouden realiseren, deels buiten het plangebied. Inmiddels is de EPC vervangen door de BENG systematiek. Met toevoeging van het aantal woningen groeit bijvoorbeeld de ruimte voor zonnepanelen op het dak niet mee. Los van het toevoegen van meer woningen vervalt, in lijn met de overgenomen raadsnotie M442 Werk aan lage geluidswal, het geluidscherm langs het emplacement waar zonnepanelen op waren voorzien. Deze combinatie maakt het onmogelijk om de prestatie BENG 2=0 te behalen. In de allonge op de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een haalbare duurzaamheidsambitie zodat de uitwerking van dit thema is geborgd.</p>
2.6	<p><u>Het aantal vierkante meters groen en aantal bomen groeit niet mee met het aantal toegevoegde nieuwe woningen.</u></p> <p>Door een toename van het aantal bewoners neemt de druk op de openbare ruimte toe. Het is moeilijk te voorspellen welke consequenties dit heeft voor het gebruik van die openbare ruimte. Het kan zijn dat de druk op voorzieningen in de openbare ruimte toeneemt of dat bewoners juist de openbare ruimte meer gaan toe-eigenen en daardoor meer buurtcohesie ontstaat. Het maken van meer woningen gaat niet ten koste van de openbare ruimte, maar het aantal vierkante meters groen en aantal grote bomen, die al onder druk stonden, groeit niet mee. Ook neemt door het extra aantal bewoners de gebruiksdruk op het groen toe. Hierdoor groeit de gemeente niet in balans, maar komt de gemeente wel tegemoet aan de raadsnotie 'Utrechtse aanpak bouw' om meer woningen toe te voegen op plekken waar dat mogelijk is. Van de openbare ruimte krijgt echter al 30% een groene inrichting dat voor een groot deel autovrij is en er wordt ruimte gemaakt om te spelen, te ontmoeten en te ontspannen. Dit is in april 2024 vastgelegd in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte Cartesius. Bij de vaststelling van dit plan is besloten om een inrichtingsniveau van Domstad Bijzonder voor het Cartesiuspark en het CAB-plein te hanteren. In het inrichtingsplan is ruimte opgenomen waarover bewoners kunnen meedenken over de inrichting en eventueel aan zelfbeheer kunnen doen. Uit de online peiling blijkt dat hier behoefte aan is, waardoor de gemeente en het consortium onderzoeken of hiervoor nog extra ruimte kan worden vrijgemaakt. In de tijdelijke situatie is al ruimte gemaakt voor een gemeenschappelijke moestuin die door de huidige bewoners erg wordt gewaardeerd. Ook is de ambitie om zoveel mogelijk woningen die nog niet in aanbouw zijn en kleiner zijn dan 50 m² gebruiksoppervlakte een eigen privé-buitenruimte te geven. Dit is wettelijk niet noodzakelijk maar biedt kwaliteit, omdat bewoners dan naast de openbare ruimte en de binnentuinen een extra plek hebben om zich terug te trekken. De verwachting is op dit moment dat dit bij circa 80% tot 85% van de woningen van die afmeting lukt. In een beperkt</p>

	<p>aantal gevallen wordt, ter voldoening aan wettelijke eisen met betrekking tot onder meer daglichttoetreding, enkel voorzien in een Frans balkon. Daarnaast komt er in ieder deelgebied een binnentuin waarin ontmoeting een vast onderdeel van de ontwerpuitwerking is. Voor de jongste kinderen komen er ook speelgelegenheden in deze binnentuinen, zodat de afstand tussen een speelplek en de voordeur zo klein mogelijk is. Voor diersoorten blijven de groene rustgebieden gehandhaafd en komen er extra inpandige verblijfplaatsen. Daarnaast blijft de eis voor 15% groene gevels bestaan, waardoor in Cartesius ook veel verticaal groen komt.</p>
2.7	<p><u>De architectonische kwaliteit en variatie vragen om extra aandacht omdat het beschikbare volume maximaal wordt benut.</u></p> <p>Er wordt efficiënter gebruik gemaakt van de ruimte voor bouwvolumes die het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek fase 2-6 biedt. Hierdoor kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, maar neemt de ruimte voor architectonische differentiatie en variatie af. Bijvoorbeeld doordat er minder setbacks of verspringingen in bouwhoogte mogelijk zijn. Daarnaast leiden meer kleinere woningen tot een groter aantal balkons aan de buitenzijde van de panden, waardoor een meer eentonig beeld ontstaat. Het zoeken naar de balans, tussen het borgen van kwaliteit en het ophogen van het aantal woningen vraagt daarom om continue aandacht. In Cartesius werkt de gemeente voor de beoordeling van deelgebieden met een supervisieteam wat toeziet op de kwaliteit van de ontwerpen. De interdisciplinaire projectgroep Cartesius beoordeelt op andere thema's, zoals geluid en trillingen. De Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht toetst de plannen ook. Door deze gremia in te zetten en de ontwikkelaars met hun architecten constant van feedback te voorzien, borgt de gemeente binnen het kader van extra woningen zoveel mogelijk kwaliteit in de ontwerpen. Mocht uit dit proces blijken dat er sprake is van onvoldoende ontwerpqualität, dan is met de marktpartijen afgesproken dat er aan twee knoppen gedraaid kan worden. Enerzijds kunnen ruimtelijke kaders vergroot worden door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Anderzijds kan het betekenen dat het aantal van 800 extra woningen niet wordt gehaald.</p>
2.8	<p><u>Er is momenteel onzekerheid of de beoogde woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk.</u></p> <p>Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie volgens de netbeheerder. Fase 1 betekent dat er een wachtlijst bestaat voor aansluitingen voor grootverbruikers (zoals bedrijven). Vanaf 1 januari 2026 is het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM van kracht. Hierin staat dat aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit tot 1 juli 2026. Na deze datum kan door de gemeente voor nieuwe aansluitingen prioriteit worden aangevraagd op basis van het ACM-prioriteringskader, voor zowel klein- als grootverbruik. Op basis van beschikbaarheid wordt capaciteit toegekend. Vanaf 1 januari 2027 wordt de eventueel resterende capaciteitsreservering vrijgegeven aan de wachtlijst. In een recent persbericht (februari 2026) heeft TenneT aangegeven te verwachten dat de maximale capaciteit van het net in Utrecht zonder ingrijpende maatregelen in de zomer van 2026 wordt bereikt. Dit komt neer op een dreigende aansluitstop. Deze situatie geldt ook in een situatie waarin het huidige aantal van 2.530 woningen het maximum blijft, omdat voor een deel van die woningen nog geen vergunningen zijn aangevraagd. Als de netcongestie is verholpen, waarschijnlijk in 2035, kunnen de woningen met zekerheid worden aangesloten. Hierdoor is deze wijziging van het omgevingsplan op termijn sowieso uitvoerbaar. Per brief is de raad eind vorig jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de netcongestie.</p>

Financiën

Voor het maken van het TAM-omgevingsplan betaalt de initiatiefnemer leges. Andere gemeentelijke kosten worden verhaald via een allonge op de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Ook eventuele nadeelcompensatie wordt afgewenteld op de initiatiefnemer. Conform de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse voorzieningen wordt een bijdrage voor de extra woningen bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. Daarnaast wordt van deze publicatie een mededeling gedaan op de website utrecht.nl. De wijziging van het omgevingsplan kan bekeken worden op de website regels op de kaart. Het TAM-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.

Samen stad maken

Op basis van het kompas voor zeggenschap uit het beleid van Samen Stad Maken is er gekozen voor de samenwerkingsvorm 'peilen'. Het samenwerkingsplan is [hier](#) te vinden. Omdat het plan voor meer woningen binnen allerlei eisen en regels blijft die nu al gelden, is er bij Samen Stad Maken gefocust op drie onderwerpen:

1. Welk type woningen moet er extra komen in de nieuwe woonwijk Cartesius?
2. Wat voor soort voorzieningen moeten er komen in de nieuwe woonwijk Cartesius?
3. Wat betekenen meer woningen voor de openbare ruimte in de nieuwe woonwijk Cartesius?

Door de vragen uit de peiling op deze onderwerpen toe te spitsen, is er eerlijk en open gecommuniceerd over waar wel en geen aanpassingen op mogelijk zijn. In de peiling konden respondenten overigens nog wel overige zorgen of aandachtspunten met ons delen door middel van een open vraag.

Er is op verschillende manieren inbreng opgehaald bij Utrechtters:

- Er is een online peiling op Denk Mee geplaatst. Geïnteresseerden konden de peiling tussen 4 en 21 september 2025 invullen. De mogelijkheid om de peiling in te vullen is gedeeld via een wijkbericht naar Cartesius en omliggende buurten (ruim 3.400 adressen) en vanuit de ontwikkelaars is het bericht gedeeld in de BouwApp van Cartesius en via een nieuwsbrief naar bijna 11.000 e-mailadressen. Er zijn 673 reacties op de peiling ontvangen, maar niet iedereen heeft de gehele peiling ingevuld.
- De straatinterviews zijn gehouden op een vrijdagmiddag, woensdagavond en zaterdagochtend in de periode waarin de peiling openstond. De peiling is samen met de mensen op straat ingevuld of, bij gebrek aan tijd bij de voorbijgangers, hen op weg geholpen om de enquête op een later moment zelf in te vullen. De straatinterviews vonden plaats op verschillende plekken in Cartesius, de Schepen- en Bloemenbuurt en aan de Cartesiusweg.
- Op woensdagavond 17 september 2025 organiseerden we samen met de ontwikkelaars een inloophbijeenkomst waar geïnteresseerden vragen konden stellen of hun inbreng konden achterlaten.

In de informatieve bijlage 'Samenwerkingsverslag meer woningen Cartesius' staat een samenvatting van inzichten die uit het Samen Stad Maken proces zijn opgedaan en door wie die inzichten zijn ingebracht. In grote lijnen blijkt uit de peiling dat Utrechtters voorzieningen, de (groene) uitstraling van de wijk, verkeer, parkeren en een betaalbaar en divers woonaanbod belangrijk vinden. Allereerst wil men dat de druk op voorzieningen in en om Cartesius niet te groot wordt. Daarnaast vinden mensen een groene uitstraling van de wijk belangrijk. Ze stellen dat meer woningen niet mag leiden tot een verlies van groene en rustige ruimte in de wijk. Daarnaast zijn er zorgen over verkeer en parkeren rondom Cartesius, met als focus bereikbaarheid van de wijk en het effect op de beschikbaarheid van parkeerplaatsen in omliggende wijken. Tenslotte vragen respondenten aandacht voor een divers en betaalbaar woonaanbod in de wijk.

Daarnaast blijkt een deel van de respondenten geen zorgen te hebben bij het maken van meer woningen in Cartesius. Onder woningzoekenden is dat percentage 78%. Van de 763 respondenten gaf 14% aan woningzoekende te zijn. Het aandeel woningzoekenden was in de eerste dagen van de peiling veel hoger. Waarschijnlijk hebben naar aanleiding van de nieuwsbrief veel woningzoekenden de enquête ingevuld. Vervolgens groeide het aandeel van bewoners rondom Cartesius en (toekomstige) bewoners van Cartesius. Deze doelgroepen namen uiteraard deel aan de straatinterviews. Uit de peiling blijkt dat bewoners van wijken rondom Cartesius en (toekomstige) inwoners van Cartesius de meeste zorgen over het maken van meer woningen hebben. Van deze twee doelgroepen geeft ongeveer 30% aan geen zorgen te hebben. Ook blijkt uit de peiling dat

sommige respondenten het juist toejuichen dat er extra woningen komen. Anderen stellen weer dat de wijk al te vol is en beter op andere plekken gebouwd kan worden.

Tijdens de periode dat het ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage lag, is een wijkbericht verstuurd naar ruim 3400 adressen. Hierin zijn inwoners over de terinzagelegging geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om zich aan te melden voor een inloopavond in december 2025 en januari 2026. Eén bewoner heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Op de projectpagina's op utrecht.nl en DenkMee is dezelfde informatie gedeeld.

Communicatie

Zie onder het kopje vervolg. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

(Niet)Referendabel

Dit besluit is niet referendabel omdat dit een raadsvoorstel betreft van een wijziging van het omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- digitale link RO publiceert TAM-omgevingsplan 'extra woningen in Cartesiusdriehoek, fase 2-6';
- vaststellingsrapport.

Bijlagen informatief

- het TAM omgevingsplan in pdf inclusief de verbeelding in pdf;
- samenwerkingsplan meer woningen Cartesius;
- samenwerkingsverslag meer woningen Cartesius;
- zienswijzen – BEVAT PERSOONSGEGEVENS.