

# Vaststelling TAM- omgevingsplan Zandweg 210, Vleuterweide

## Vaststellingsrapport

Versie: Maart 2026

<b>1</b>	<b>SAMENVATTING .....</b>	<b>3</b>
1.1	INHOUD VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT .....	3
1.2	KORTE SCHETS VAN DE ZIENSWIJZEN .....	3
1.3	BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN .....	3
<b>2</b>	<b>BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>WIJZIGINGEN IN HET ONTWERP .....</b>	<b>13</b>
3.1	WIJZIGINGEN DOOR ZIENSWIJZEN .....	13
3.1.1	<i>Inrichtingsplan</i> .....	13
3.1.1.1	Toelichting van de wijziging .....	13
3.2	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN .....	13
3.2.1	<i>Sierbalk</i> .....	13
3.2.1.1	Toelichting van de wijziging .....	13
3.2.1.2	Wijziging .....	13
3.2.2	<i>Bouwvlak</i> .....	13
3.2.3	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water</i> .....	13
3.2.3.1	Toelichting van de wijziging .....	13
3.2.3.2	Wijziging 14	
3.2.4	<i>Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Energie in nieuwbouw</i> .....	15
3.2.4.1	Toelichting van de wijziging .....	15
3.2.4.2	Wijziging .....	15
3.2.4.3	4. Wijziging paragraaf 5.20 Energie .....	18
3.2.4.4	Toelichting wijziging .....	18
3.2.4.5	Wijziging 18	
<b>4</b>	<b>TOELICHTING .....</b>	<b>21</b>
4.1	WAT IS EEN VASTSTELLINGSRAPPORT? .....	21
4.2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE [VERSIE GEMEENTERAAD] .....	21
4.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE [VERSIE COLLEGE] .....	21
4.4	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN .....	22
4.5	PRIVACY 22	

# 1 Samenvatting

## 1.1 Inhoud van het vaststellingsrapport

In het vaststellingsrapport staan:

1. samenvattingen van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op de zienswijzen en
2. de wijzigingen die de gemeente in het ontwerp aanbrengt.

In hoofdstuk 4 is algemene informatie over zienswijzen en over de procedure opgenomen.

## 1.2 Korte schets van de zienswijzen

### **Termijn voor het indienen van zienswijzen**

De ontwerp wijziging heeft van vrijdag 6 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

### **Hoeveel zienswijzen zijn er ingediend?**

Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

## 1.3 Belangrijkste wijzigingen

Er zijn geen wijzigingen in de regels van het plan aangebracht.

De motivering van het TAM-omgevingsplan is geactualiseerd als dat nodig was omdat er nieuwe wettelijke regels in werking zijn getreden of als er nieuw beleid is vastgesteld. Zie paragraaf 3.1.

## 2 Beoordeling van de zienswijzen

### Zienswijze 1 [Referentienummer 34054740]

Indiener maakt bezwaar tegen de voetgangersbrug vanaf de Paleistuinlaan. Als directe omwonende vreest indiener overlast van jeugd en een sluiproute met fiets/ fatbike en bromfiets naar de Zandweg.

#### *Reactie*

*Zie voor antwoord de beantwoording bij zienswijze 2 onder 1 kern van bezwaar indiener.*

#### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt het TAM omgevingsplan niet gewijzigd.

### Zienswijze 2 [Referentienummer 34039032]

#### 1. Kern van bezwaar van indiener

Indiener maakt zich zorgen over toename van geluid, verkeersbewegingen, rust in de achtertuin, privacy en gebruik van derden als gevolg van verdichting en openbaarheid van het perceel.

#### *Reactie*

*Het terrein komt in eigendom van de toekomstige bewoners en is semi openbaar privéterrein. 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. Enkel de bruggen en paden worden toegankelijk voor bezoekers. De nieuwe bruggen en paden in het gebied zijn niet toegankelijk voor fietsers. Welke maatregelen hiervoor getroffen worden, wordt zoveel mogelijk bepaald bij het aanvragen van de omgevingsvergunning.*

*Langere tijd verblijven in het gebied is niet toegestaan. Dat is geregeld in het inrichtingsplan en de anterieure overeenkomst met initiatiefnemers. Het terrein van de boomgaardtuin is in de zomertijd maximaal van 9 tot 19 uur en in de wintertijd van 9 tot 17 uur toegankelijk voor bezoekers. Daarna kan het terrein worden afgesloten. Via informatieborden bij de entrees van de tuin worden bezoekers hierover geïnformeerd. Door de feitelijke inrichting van de kavel zal duidelijk worden dat bezoekers hier 'te gast' zijn. Ook maakt het omgevingsplan mogelijk om een (laag) afsluitbaar hek te plaatsen.*

*Hiermee wordt het niet alleen mogelijk om het plangebied semi openbaar in te richten en een kwalitatief hoogwaardige en aantrekkelijke groeninrichting te geven, maar wordt ook een goede balans tussen collectief toegankelijke ruimten en privaat gebruik nagestreefd.*

*Er is hier sprake van privéterrein met beperkte verkeersbewegingen. Er komen geen openbare verkeerswegen op de kavel waarbij rekening moet worden gehouden met aantallen autoverkeersbewegingen en bijbehorende geluidsproductie. De ontsluitingsweg ligt dicht bij de nieuwe woningen en zo ver mogelijk van het naburige perceel.*

#### 2. Openbare toegankelijkheid is niet handhaafbaar en veroorzaakt structurele overlast.

Indiener acht de semi openbaarheid niet handhaafbaar zonder afsluitbaar hek. Ook vreest de indiener voor overlast en handhaving, gezien handhaving alleen reactief zal gebeuren.

### *Reactie*

*Het plaatsen van een afsluitbaar laag (houten) hekwerk maakt het omgevingsplan mogelijk. Het terrein van de boomgaarden is in de zomertijd maximaal van 9 tot 19 uur en in de wintertijd van 9 tot 17 uur toegankelijk voor bezoekers. Daarna kan het terrein worden afgesloten. Handhaving zal altijd in reactieve zin zijn, op basis van een concreet verzoek hiertoe. Als overlast wordt ervaren kunnen bewoners dat (online) melden bij gemeente. Mocht overlast worden ervaren door de buurt en eigenaren, dan gaat de gemeente hierover met de eigenaren nader in gesprek en zoeken we zo mogelijk naar passende maatregelen.*

### 3. Verkeersbewegingen en geluid nemen aantoonbaar toe

Indiener verzoekt een deugdelijke onderbouwing van verkeer en parkeren en om harde borging dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt en dat bouwverkeer qua route en tijden wordt begrensd.

### *Reactie*

*Het parkeren voor bewoners en hun bezoekers zal op eigen terrein plaatsvinden, dat is voldoende geborgd in de regels (zie ook artikel 4.42 Omgevingsplan voorwaardelijke verplichting parkeergelegenheid) en verbeelding bij het omgevingsplan. Het aantal parkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de eisen van het gemeentelijke parkeerbeleid. Deze ontwikkeling valt onder gebied C1 van het parkeerbeleid gemeente Utrecht. In dit geval zijn de woningen groter dan 130m<sup>2</sup> en is 1,4 parkeerplaatsen per woning vereist. Elke woning beschikt over een inpandige garage met parkeerruimte voor twee auto's. Bezoekers kunnen parkeren op de oprit bij de woningen. Het aandeel bezoekersparkeren voldoet aan de normen die daarvoor gelden.*

*Ter voorbereiding en tijdens de bouw moet de ontwikkelaar/ aannemer voldoen aan de regels voor bouwwerkzaamheden van de gemeente Utrecht. Hiermee wil de gemeente de bouw hinder voor de omgeving beperken. De aannemer is verplicht een bouwveiligheidsplan (BLVC plan) op te stellen. Hierin staan afspraken over o.a. de routes, bereikbaarheid, veiligheid en werktijden. De gemeente toetst het bouwveiligheidsplan als onderdeel van de vergunningaanvraag. De aannemer zal de directe omgeving voor de start van de bouw werkzaamheden tijdig informeren. Voor meer informatie over bouw hinder, zie de website van de gemeente Utrecht: [Toolbox bouw hinder | gemeente Utrecht](#)*

### 4 Onvoldoende afweging van alternatieven

Indiener verzoekt een onderbouwing waarom het maatschappelijk belang van het toevoegen van woningen zwaarder weegt dan het behoud van rust en privacy van omwonenden en het groene karakter in plaats van slechts het renoveren van de bestaande woning.

### *Reactie*

*In de huidige situatie is er op de locatie al een woning aanwezig, omringd door een vervallen boomgaard. Het gebruik van het perceel verandert daarom niet wezenlijk. Ook past het bij de omgeving waar ook wordt gewoond in het groen. De locatie ligt aan één van de groene linten van Utrecht. In een groen lint wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe initiatieven omdat we willen dat het groene aanzicht van het lint duurzaam behouden blijft. De woningen in dit plan liggen meer dan 40 meter van de Zandweg af. In het TAM-omgevingsplan is geborgd dat er buiten de locatie van de woningen geen bebouwing mag plaatsvinden. De aanblik van de Zandweg zal dus vooral die van een boomgaard zijn. Hiermee wordt open karakter van de boomgaard en het groene aanzicht vanaf de Zandweg behouden.*

Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de aanplant van nieuwe fruitbomen en de mogelijkheid tot het bouwen van drie extra woningen die onderdeel uitmaken van de boomgaard. Met het toevoegen van drie nieuwe woningen wordt niet alleen een unieke woonplek gecreëerd, maar ook een bijzondere, groene plek midden in de buurt De Tuinlanden. Behalve het zicht op het groen, kan in de boomgaard ook een ommetje gemaakt worden of kan het terrein onderdeel worden van een langere wandelroute. Dat geeft een (maatschappelijke) meerwaarde voor de omgeving. De huidige boomgaard ligt namelijk midden in de wijk, maar is verder niet toegankelijk. De publiek toegankelijke boomgaard heeft een meerwaarde voor de omgeving qua belevenis en gebruik. Dit maatschappelijke belang is tezamen met het belang van behoud van rust en privacy voor omwonenden gewogen en geconstateerd dat er tussen beide belangen voldoende balans is in de voorgestane herontwikkeling met het toevoegen van 3 woningen.

## Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het ontwerp omgevingsplanwijziging niet gewijzigd.

## Zienswijze 3 [Referentienummer 34034227]

### 1 Strijd met gelijkheidsbeginsel

Eerder heeft gemeente verkaveling op andere percelen aan de Zandweg niet toegestaan wegens de locatie aan het historische lint. Indiener acht dit plan hiermee in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

#### Reactie

Het gelijkheidsbeginsel schrijft voor dat gelijke gevallen gelijk behandeld moeten worden. In dit geval is geen sprake van 'gelijke gevallen', nu bij het initiatief dat is bedoeld in de zienswijze het doel enkel woningbouw was en de kavel betrekkelijk volgebouwd zou worden. In het geval van Zandweg 210 is één van de doelen het herstellen van de boomgaard en deze toegankelijk maken voor publiek. Hiermee wordt een grote, groene kavel behouden en krijgt de kavel een maatschappelijke meerwaarde door deze toegankelijk te maken. Een voorwaarde om dit mogelijk te maken was het toevoegen van drie woningen en het renoveren van de bestaande woning. In het ontwerp is gezocht naar een balans tussen de robuustheid van de boomgaard en inpassing van de extra woningen en is gekeken naar de afstanden en zichtbaarheid van de woningen tot de omgeving. Op de kavel zal nog altijd sprake zijn van behoud van het groene karakter van het lint, aangezien de woningen slecht zichtbaar zullen zijn vanaf de Zandweg door de nieuw aan te leggen boomgaard. Dit groene karakter ontbreekt aan het initiatief op het andere perceel aan de Zandweg. Er is geen strijd met het gelijkheidsbeginsel.

### 2 Structurele verdichting en verstedelijking van een gebied dat groen en open moet blijven

Indiener meent dat het toevoegen van drie extra woningen leidt tot structurele verdichting en verstedelijking van een gebied dat groen en open moet blijven. Ook zal dit leiden tot precedentwerking. Voorgaande levert strijd met de omgevingsvisie Utrecht en het gebiedsbeleid voor Vleuten-de Meern op.

#### Reactie

Het initiatief aan de Zandweg 210 biedt de mogelijkheid 3 vrijstaande woningen te realiseren en de bestaande, vrijstaande woning te renoveren en uit te bereiden. Deze woningen zullen omringd blijven door een openbaar toegankelijke fruitboomgaard. Dit leidt niet tot een hoge mate van verdichting. Verder zal het herstel van de boomgaard bijdragen aan voldoende, en bovenal toegankelijk groen. Dit zijn belangrijke thema's in het gebiedsbeleid voor Vleuten - De Meern. Ook is het van belang dat het plangebied zich tot ver achter het lint uitstrekt. Direct aan het lint zelf zal niet worden gebouwd. Daarbij zal dit niet leiden tot precedentwerking, aangezien ieder initiatief zelfstandig wordt beoordeeld en de kavels aan het lint allemaal uniek zijn.

### 3 Ondeugdelijke motivering

Indiener acht het argument van behoud van het groene karakter door het aanplanten van nieuwe bomen ondeugdelijk om de volgende redenen:

1. Volgroeid groen is niet gelijkwaardig aan jonge aanplant
2. Biodiversiteit, schaduw, waterberging en ecologische waarde hebben hersteltijd nodig
3. Aanleg van woningen, paden en bruggen zijn een onomkeerbaar verlies van openheid
4. Publiek groen leidt tot meer drukte, geluid, parkeeroverlast

Indiener wijst op jurisprudentie die zegt dat groen niet mag worden gebruikt als ruilmiddel voor ongewenste verdichting.

#### *Reactie*

*In zienswijze 2 onder punt 4 is gereageerd op de vrees dat er onomkeerbaar verlies van openheid zal optreden. In punt 1 van dezelfde zienswijze wordt toegelicht waarom het publieke groen niet zal leiden tot onevenredige drukte, geluid en parkeeroverlast. In de huidige situatie aan de Zandweg 210 is de kwaliteit van het grootste deel van de bomen slecht tot zeer slecht. Het overgrote deel van de fruitbomen is aan het einde van haar levensduur of is dood. In deze situatie is jonge aanplant dus beter dan volgroeid groen, omdat fruitbomen slechts een beperkte levensduur hebben. Nieuwe aanplant zal ook de biodiversiteit, schaduw, waterberging en ecologische waarde van het perceel juist ten goede komen. Ook zal er bij het kappen van de bomen nog een velvergunning aangevraagd moeten worden door de initiatiefnemer. Hierbij wordt getoetst aan de ecologische waarde, de cultuurhistorische waarde, de ruimtelijke waarde de milieuwaaarde en de boomwaarde van de bomen.*

4 Indiener en de buurt hebben zorgen over:

- Veiligheid en toezicht in de boomgaard
- Toegankelijkheid via paden en bruggen
- Overlast door publiek gebruik
- Handhaafbaarheid van openingstijden en plukregels

Indiener acht de beperkingen onuitvoerbaar.

#### *Reactie:*

*Zie antwoord bij Zienswijze 2 onder 2.*

5 Indiener meent dat er strijd is met het evenredigheidsbeginsel uit art. 3:4 Awb door volgende argumenten:

- De winst is beperkt (3 woningen)
- De nadelen zijn structureel en onomkeerbaar
- Er is geen ruimtelijke noodzaak om op die locatie te verdichten

#### *Reactie:*

*Naast de toevoeging van drie woningen zal ook de boomgaard worden hersteld. Dit zorgt voor toevoeging van kwalitatief groen in de wijk. De ontwikkeling van deze locatie zal het groene lint aan de watergang Leidsche Rijn verbeteren. De nieuwe woningen zullen wegvallen binnen de aan te planten boomgaard. Het beeld vanaf de Zandweg zal vooral groen zijn. Door het aanplanten van schietwilgen langs de Zandweg wordt ook het beeld van het lint verbeterd. Deze uitgangspunten maken de locatie niet gepast om meer woningen te realiseren, maar zorgen wel voor een maatschappelijke meerwaarde voor de buurt. Er is geen strijd met het evenredigheidsbeginsel.*

## Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt het ontwerp omgevingsplanwijziging niet gewijzigd.

## Zienswijze 4 [Referentienummer 34064848]

Indiener is het niet eens met het plan wegens inconsistentie en vindt het slecht te beoordelen zonder actuele plankaart.

### 1. Openstellen boomgaard

Indiener is het niet eens met de openingstijden van de boomgaard. Doordat de boomgaard beperkt open is kunnen de paden niet gebruikt worden door de omgeving om in de ochtend naar het voorzieningencluster te gaan. Indiener is het er niet mee eens dat spelen en in het gras naast het pad verblijven niet mogelijk wordt gemaakt, omdat de groene routes zo weinig meerwaarde voor de buurt zullen hebben.

### 2. Hondenverbod

Indiener is het niet eens met het hondenverbod in de boomgaard zoals dit in de bouwvelop staat, omdat er op bijeenkomsten door indiener is aangegeven dat de wandelroute de buurt aantrekkelijk maakt. Door een hondenverbod zal het plan meerwaarde voor de buurt verliezen. Er is juist behoefte aan een hondenspeelweide.

#### *Reactie*

*Het betreft allereerst privéterrein met semi openbaarheid. Er is daarbij naar een goede balans gezocht tussen het openstellen van de boomgaard en de rust en privacy van de toekomstige bewoners. Hiermee wordt enerzijds een meerwaarde voor de buurt gecreëerd, anderzijds wordt er voorkomen dat een overbelasting van het terrein ontstaat met mogelijke overlast voor de toekomstige bewoners van het terrein en aanpalende woningen.*

*De balans is gevonden in het beperken van langer verblijven op het terrein. Mede door de ontvangen reacties vanuit de buurt tijdens de ter inzage periode van de bouwvelop is het inrichtingsplan op die onderdelen aangepast. Zo is het bruggetje en de paden richting de Kweektuinlaan en de (honden)speelweide uit het plan gehaald en zijn de openingstijden van de boomgaard aangescherpt.*

### 4. Fruitpluk

Indiener vindt het onduidelijk dat er wel fruit geplukt mag worden, maar dat er niet van de paden afgeweken mag worden, terwijl dat wel nodig is voor het plukken van fruit.

#### *Reactie*

*Er is naar een goede balans gezocht tussen het openstellen van de boomgaard (inclusief fruit plukken voor eenieder op privéterrein in het plukseizoen tussen 15 augustus en 15 oktober) en de rust en privacy van de toekomstige bewoners. Dat betekent in de uitwerking hiervan dat er niet van de paden afgeweken mag worden. Zie ook antwoord onder punt 1 hierboven.*

## 5. Plankaart

Indiener meent dat er geen actuele plankaart bij de voorliggende stukken is voorzien. Zo is niet goed na te gaan waar de bruggen en paden zullen komen, waardoor het moeilijk te zeggen is of de toezeggingen uit de reactienota zijn verwerkt in het plan.

### *Reactie*

*Een aangepast actueel inrichtingsplan met de bruggen en paden is aan de motivering bij het TAM omgevingsplan toegevoegd in bijlage 11. Het TAM omgevingsplan legt de bruggen en paden op de kavel verder niet vast, het inrichtingsplan maakt dat wel inzichtelijk.*

## 6. Haag

Indiener is het er niet mee eens dat de nieuwe woningeigenaren geen haag mogen planten. Indiener is positief over het open karakter dat dit zal opleveren, maar meent dat het onderscheid tussen een struik en een haag onduidelijk kan zijn en dat dit tot burenruzies kan leiden. Ook is het niet-planten van een haag niet in het belang van de vogels die zich in de boomgaard zullen gaan nestelen. Indiener suggereert om beter te duiden wat voor maat 'struik' is toegestaan.

### *Reactie*

*Toekomstige bewoners mogen geen erfafscheidingen (dus ook geen aangeplante haag) in de boomgaard aanbrengen. Een spontaan gegroeide cluster van struiken al dan niet in haag formatie is geen probleem en niet verboden. De nieuwe eigenaren zullen als collectief de inrichting en beheer van de boomgaardtuin uitvoeren.*

### **Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt het inrichtingsplan als bijlage X aan de motivering, toegevoegd.

## **Zienswijze 5 [Referentienummer 34065009]**

1 Indiëners menen dat doordat de plannen eerder zijn gewijzigd is aangetoond dat er ruimtelijke alternatieven nodig zijn voor dit plan, zonder dat de woningbouwopgave gefrustreerd wordt. Indiëners menen dat het plan een onevenredige en permanente aantasting van het woon- en leefklimaat zal opleveren. Hierdoor zou het besluit onzorgvuldig zijn voorbereid.

### *Reactie*

*Zoals in paragraaf 6.2.2 van de motivering van het TAM omgevingsplan is toegelicht kon de buurt via participatiebijeenkomsten meedenken over het initiatief. De zorgen vanuit de buurt zijn dan ook de aanleiding geweest om plannen eerder te wijzigen. Het TAM-omgevingsplan Zandweg 210 is dan ook het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging bij het vaststellen van de bouwvelop. Het klopt dus dat er ruimtelijke alternatieven zijn voor dit plan, maar naar aanleiding van onderzoek, beleid en participatie in de buurt is gekozen voor deze variant. Er is geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding.*

2 Indiener meent dat het plan leidt tot een structurele en permanente aantasting van het rustige woon- en leefklimaat door:

- Publieke paden en bruggen langs de erfgrenzen van indieners, de auto-ontsluiting en de situering hiervan.
- Toekomstige landschappelijke aanplant zonder begrenzing (inkijk, geluid, verlies aan rust)

*Reactie*

*Zoals zichtbaar op de verbeelding zal de ontsluitingsweg niet direct langs de erfgrenzen lopen. Ook volgt uit geluidsonderzoek (bijlage 1. van de motivering) bij het plan niet dat er onevenredige geluidhinder zal ontstaan als gevolg van de wijziging omgevingsplan (paragraaf 4.1 Geluidhinder van de motivatie). Aan het semi-openbaar toegankelijke pad zullen fruitbomen grenzen die een natuurlijke afscheiding vormen tussen het pad en de naburige erven.*

3 Indiener meent dat publieke toegankelijkheid van de paden en bruggen geen noodzakelijk onderdeel van de woningbouwopgave vormt en dat de noodzakelijkheid, de gevolgen voor omwonenden en alternatievenafweging onvoldoende zijn gemotiveerd.

*Reactie*

*Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls door de aanplant van nieuwe fruitbomen en de mogelijkheid tot het bouwen van drie extra woningen die onderdeel uitmaken van de boomgaard. Met het toevoegen van drie nieuwe woningen realiseren we niet alleen een unieke woonplek, maar ook een bijzondere, groene plek midden in de buurt De Tuinlanden. Behalve het zicht op het groen, kan in de boomgaard ook een ommetje gemaakt worden of kan het terrein onderdeel worden van een langere wandelroute. Dat geeft een (maatschappelijke) meerwaarde voor de omgeving. De huidige boomgaard ligt namelijk midden in de wijk, maar is verder niet toegankelijk. De publiek toegankelijke boomgaard heeft een meerwaarde voor de omgeving qua belevenis en gebruik.*

4 Indiener meent dat het gebruik van een karrenspoor voor de auto-ontsluiting zal leiden tot structurele geluidshinder door optrekkend en afremmend verkeer. Er is onvoldoende gemotiveerd of minder belastende alternatieven zijn overwogen.

*Reactie*

*De auto-ontsluiting is een private toegangsweg naar het perceel met zeer weinig verkeersbewegingen. Deze is nodig om de woningen te kunnen bereiken. Door gebruik te maken van een half verharde toegangsweg wordt het landschappelijke karakter van het lint behouden en zal de overlast door asfalt tot een minimum worden beperkt. Het soort verhardingsmateriaal voor het karrenspoor maakt geen onderdeel uit van de wijziging omgevingsplan. Het is aan de initiatiefnemer om dit aan te leggen.*

5 Indiener geeft aan dat er geen publiekrechtelijke vastlegging van de inrit is, de tekening geeft slechts een indicatief karakter. Indiener meent dat het plan hierdoor niet rechtszeker genoeg is en dat er onvoldoende inzichtelijk is of er sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Reactie*

*Er is wel een publiekrechtelijke vastlegging van de inrit. Deze is op de verbeelding aangeduid met de functieaanduiding 'ontsluiting'. Hier mag naast de functie groen ook een halverharde auto-ontsluitingsweg naar de woningen toegestaan. Op een andere plek is de ontsluiting niet toegestaan.*

6 Indiener is het er niet mee eens dat de volgende informatie over de aan te planten bomen zouden ontbreken in het plan:

- De afstand tot bestaande erven
- Maximale hoogte of soortenkeuze
- Gevolgen voor bezonning, daglicht en schaduw (ook t.b.v. naburige planten)

Indiener meent dat dit leidt tot verminderde rechtszekerheid voor omwonenden en dat er niet kan worden gegarandeerd dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal blijven.

*Reactie*

*In Hoofdstuk 5 van de motivering bij het plan is een afbeelding opgenomen waarin zichtbaar is welke boomsoorten er op welke plekken geplant zullen worden. Door deze afbeelding is ook de afstand tot de aangrenzende erven zichtbaar. Op dit beplantingsplan is het bomenonderzoek en hiermee ook voor een deel de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan gebaseerd. Het beplantingsplan wordt, in gesprek met de gemeente, nog nader uitgewerkt, maar geeft in elk geval een goede indicatie van de nieuwe situatie in de boomgaard. In de huidige planologische situatie is ook een fruitboomgaard mogelijk. Het woon- en leefklimaat voor omwonenden zal dus niet wezenlijk veranderen als gevolg van de nieuwe juridische situatie en de aan te planten fruitbomen.*

7 Indiener acht het plan onuitvoerbaar, nu nog aanvullend flora- en faunaonderzoek moet worden verricht. Zolang dit onderzoek niet is afgerond kan niet met voldoende zekerheid worden gesteld dat uitvoering niet leidt tot de overtreding van soortenbeschermingsregels.

*Reactie:*

*Voor de vaststelling van het omgevingsplan is geen aanvullend flora- en faunaonderzoek vereist. In het onderzoek dat als bijlage bij de motivering van het omgevingsplan is gevoegd, kwam naar voren dat vleermuizen het plangebied benutten als foerageergebied en dat huismussen en vleermuizen er geen voortplantings- of rustplaats bezetten. Aangezien beide soorten een groot foerageergebied hebben, blijft er voldoende foerageergebied behouden voor deze soorten. Uit het onderzoek blijkt dat de kavel ook voor de ransuil een foerageergebied is, maar ook deze soort heeft na de ontwikkeling nog voldoende foerageergebied en het wordt zelfs aantrekkelijker gemaakt voor de ransuil om in het plangebied te foerageren door toename van de randlengte ruigte en korte vegetatie in het plangebied.*

8 Indiener meent dat de verlichting bij publieke paden, bruggen en ontsluiting betrokken had moeten worden wegens vleermuizen, privacy & nachtelijke woongenot. Indiener acht het besluit hierdoor onvoldoende zorgvuldig voorbereid.

*Reactie:*

*Door de plaatsing van bomen tussen de paden en de erfgrans zal er eventuele overlast die door verlichting kan ontstaan zoveel mogelijk beperkt worden. Eveneens is het terrein privé-eigendom van de bewoners van de vier woningen aan de Zandweg 210, wat betekent dat zij het recht hebben om eventuele verlichting toe te voegen op hun eigen terrein. Ook blijkt uit het aanvullende onderzoek naar de vleermuis dat de vleermuis geen belemmering vormt voor de voortzetting van het initiatief.*

9 Indiener is het er niet mee eens dat de publieke toegankelijkheid, het beheer, het gebruik en handhaving van de paden, bruggen en ontsluitingen wordt gebaseerd op privaatrechtelijke afspraken, omdat deze afspraken essentiële ruimtelijke gevolgen hebben. Indiener acht het plan hiermee onuitvoerbaar.

*Reactie:*

*Het perceel (buiten de woningen, terras en oprit) komt in een gezamenlijk mandelig eigendom. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het terrein. In de anterieure overeenkomst staan afspraken over de semi-openbaarheid van het perceel, nl. het openstellen van de paden en bruggen binnen afgesproken tijden. Bezoekers mogen zich wel begeven op de paden. Het is niet toegestaan om langere tijd op het perceel te verblijven of van de paden af te wijken. Aangezien dit afspraken zijn die gaan over het privé-eigendom van de bewoners van het perceel, is dit niet iets wat publiekrechtelijk geregeld kan worden. Dit wordt in het geval van de Zandweg 210 gedaan door dit soort afspraken privaatrechtelijk, in afstemming met de eigenaren, te regelen. In hoofdstuk 4 van de motivering bij het TAM-omgevingsplan staat in aanvulling op de anterieure overeenkomst ook in het omgevingsplan beschreven wanneer het terrein geopend zal zijn.*

**Conclusie**

Op grond van deze zienswijze wordt het ontwerp omgevingsplanwijziging niet gewijzigd.

## 3 Wijzigingen in het ontwerp

### 3.1 Wijzigingen door zienswijzen

#### 3.1.1 Inrichtingsplan

##### 3.1.1.1 Toelichting van de wijziging

Naar aanleiding van zienswijze 4 wordt aan de motivering bij het plan een extra bijlage toe gevoegd, te weten het Inrichtingsplan Zandweg 210.

### 3.2 Ambtshalve wijzigingen

#### 3.2.1 Sierbalk

In het bouwplan van de nieuw te bouwen woningen wordt voorzien in een sierbalk rondom op 2 meter hoogte die ook het open terras buiten het bouwvlak omvat. Het terras moet open en onbebouwd blijven, maar de sierbalk is als architectonisch element wel toegestaan.

##### 3.2.1.1 Toelichting van de wijziging

Om de sierlijst ter hoogte van het terras mogelijk te maken moeten de regels aangevuld worden zodat de sierbalk bij het open terras gerealiseerd kan worden.

##### 3.2.1.2 Wijziging

De regels worden als volgt gewijzigd:

#### Artikel 1.4 Begrippen

Toevoegen nieuw sub:

f. Sierbalk: Een horizontaal, niet-constructief bouwdeel dat aan of direct tegen een gevel, dakrand of overstek wordt aangebracht en uitsluitend dient ter verfraaiing of visuele accentuering van het gebouw, zonder dragende of bouwkundige functie.

#### Artikel 4 Wonen

##### 4.4 Activiteiten die niet mogen

1. Het realiseren van van bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 4.27 Omgevingsplan (vergunningvrije bijbehorende bouwwerken) of bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen, met uitzondering van een sierbalk, binnen de specifieke bouwaanduiding 'onbebouwd'.

#### 3.2.2 Bouwvlak

In het bouwplan van de bestaande woning wordt voorzien in een inpandige parkeergarage. Deze parkeergarage was nog niet meegenomen in de bouwvelop, maar is wel een waardevolle aanvulling. Daarvoor wordt de plattegrond van de bestaande woning aangepast. Dit vraagt ook om een kleine aanpassing in het bouwvlak op de verbeelding. In de noordwesthoek van de woning wordt het bouwvlak iets naar buiten gelegd.

In het bouwplan van de nieuwe woningen wordt voorzien in een gedeeltelijke overkapping van het terras. Deze aanbouw was nog niet meegenomen in het bouwvlak van de nieuwe woningen op de verbeelding. Dit vraagt om een geringe aanpassing van het bouwvlak op de verbeelding.

#### 3.2.3 Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water

##### 3.2.3.1 Toelichting van de wijziging

De gemeenteraad heeft op 20 november 2025 een nieuw beleid vastgesteld.

### 3.2.3.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd In paragraaf 2.3.2.2.8 *Bodem, ondergrond en water* worden de onderstaande wijzigingen aangebracht:

#### **Omgevingswet**

In het omgevingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Omgevingswet:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Hierbij moet gekozen worden voor de variant verontreiniging verwijderen. Deze zorgplicht is opgenomen in de Omgevingswet.
- Bij gevoelig gebruik moet bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodem moet geschikt zijn (of worden gemaakt) voor het beoogd gebruik.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

#### **Beschermen, benutten, beheren en beter maken van de ondergrondse ruimte – Beleidsnota Ondergrond 2025-2035**

De gemeente heeft de wettelijke taak om de onder- en bovengrond die samen onze (openbare) ruimte vormen, op zorgvuldige wijze te benutten, te beschermen, beter te maken en te beheren. De Beleidsnota ondergrond 2025-2035 vormt het kader voor regie op de kwaliteit en gebruik van ruimte in de ondergrond. We willen de ruimte onder de grond goed inrichten en de ondergrond gezond houden. Met dit beleid zorgen we dat Utrecht ook in de toekomst een aantrekkelijke stad blijft om in te wonen, te werken en te verblijven.

In de beleidsnota ondergrond zijn hiervoor drie ambities opgenomen:

1. De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes. We gaan uit van één openbare ruimte die bestaat uit de bovengrond én de ondergrond. In onze plannen voor de stad houden we vanaf het begin rekening met de ondergrond. En we maken zoveel mogelijk gebruik van de kwaliteiten ervan. We werken daarin samen met netbeheerders. Ook gebruiken we een 3D-ondergrond model. Daarmee kunnen we zien wat er in de grond ligt en daar rekening mee houden.
2. Bodemkwaliteiten beschermen en verbeteren. We maken de bodem schoon als deze (ernstig) vervuild is en voorkomen verdere vervuiling. Daarnaast beschermen we de kwaliteiten van de ondergrond om ze te kunnen gebruiken voor bijvoorbeeld biodiversiteit, klimaatadaptatie, drinkwater en bodemenergie.
3. Gebruik van ondergrondse ruimte ordenen voor het gezamenlijk realiseren van de opgaven van de stad. We gaan zorgvuldig om met de ruimte onder de grond. We bepalen op welke plekken we voorrang geven aan een specifieke functie, zoals de waterleiding of het riool. Ook kijken we waar we functies kunnen combineren om ruimte te besparen. We bundelen bijvoorbeeld kabels en leidingen in kabelgoten.

#### **Het energiesysteem van de toekomst - Beleidsnota Warmte 2025-2035**

In Utrecht werken we aan een toekomst waarin iedereen zijn woning of gebouw duurzaam en betaalbaar kan verwarmen. Het gebruik van de bodem voor de opslag van energie, gaat in Utrecht een belangrijke bijdrage leveren aan de warmtetransitie, in zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Niet in alle buurten is voldoende opslagcapaciteit voor bodemenergie beschikbaar om in de volledige warmtevraag van gebouwen in een buurt te kunnen voldoen. Daarom zijn gebiedsspecifieke keuzes nodig om zo doelmatig mogelijk gebruik te kunnen maken van bodemenergie, met behoud van een gezonde bodem. In de Beleidsnota warmte 2025-2035 zijn daarom de volgende sturingsprincipes voor bodemenergiesystemen opgenomen:

1. Het efficiënt (doelmatig) gebruik van de ondergrond en een eerlijke verdeling voor bodemenergie.
2. Een goede balans tussen beschermen en benutten van de ondergrond.
3. Het voeren van regie op de ruimtelijke inpassing van bodemenergiesystemen en de benodigde infrastructuur.

### Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)

In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

De Nota Bodembeheer heeft de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingswet. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht kan, op basis van de generieke regels, gebiedseigen grond niet altijd worden hergebruikt of zijn er te weinig hergebruiksmogelijkheden. Vandaar dat gebiedsspecifiek beleid is vastgesteld. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied.

### Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)

Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft hoe de grondwaterkwaliteit wordt beschermd en verbeterd en hoe de ondergrond zorgvuldig wordt benut voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. Binnen dit beheergebied is niet voor elke grondwateronttrekking een apart saneringsplan nodig. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Het gebiedsplan stelt de gemeente in staat het grondwater in het omliggende schone gebied, dat wordt gebruikt voor drinkwater, beter te beschermen.

## **3.2.4 Wijziging paragraaf 2.3.2.2.8 Energie in nieuwbouw**

### 3.2.4.1 Toelichting van de wijziging

De tekst in deze paragraaf die het energiebeleid van de gemeente toelicht is geheel vernieuwd omdat de gemeenteraad in 2025 een nieuwe beleidsnota Warmte heeft vastgesteld die de transitievisie Warmte vervangt en ook de tekst over de Regionale Energie Strategie Utrecht (2025) is geactualiseerd.

### 3.2.4.2 Wijziging

De motivering wordt als volgt gewijzigd: De tekst in paragraaf 2.3.2.8 van het ontwerp is geheel vervangen door onderstaande tekst.

#### **2.3.2.2.8 Energie**

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hiervoor is het belangrijk dat het gebied energieneutraal is en dat betekent dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag; energievraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
- de gebruiksgebonden energievraag; het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw, exclusief verlichting.
- en het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie

lokaal op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd. Utrecht wil alle nieuwbouw geschikt maken voor lage temperatuur systemen en zet bij grote projecten in op seizoensopslag in de bodem. Door de uitdagingen op het Utrechtse elektriciteitsnet sturen wij ook op netbewuste gebouwen die een zo laag mogelijke piekvraag hebben.

In onderstaande tabel staan de belangrijkste energiedoelstellingen van de gemeente Utrecht die relevant zijn voor de planontwikkeling.

<b>Doelstellingen/visies</b>	<b>Gemeentelijke document</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Projectontwikkelaars en bouwbedrijven stellen een energieplan op voor een nieuwbouwproject aan de hand van het Utrechts Energie Protocol.</a></li> </ul>	<a href="#">Utrechts Energie Protocol</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Nieuwbouw is energieneutraal of beter.</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Bij projecten van meer dan circa 1500 woningequivalenten stelt het college de gemeenteraad voor om een aparte Omgevingsplanwijziging warmtesysteem vast te stellen, en neemt het college de regie over de selectie van een warmtebedrijf die een collectief systeem realiseert.</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Duurzame, betaalbare, betrouwbare en transparante warmtelevering.</a></li> </ul>	<a href="#">Beleidsnota Warmte</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Lage temperatuur warmtesystemen voor nieuwbouw.</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">In 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken</a></li> </ul>	<a href="#">Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Geen dak- of geveloppervlak in de stad mag onbenut blijven</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Netbewust bouwen om elektriciteitsvraag op pieken te verlagen, o.a. door energie op te slaan of vraag te verplaatsen.</a></li> </ul>	<a href="#">Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026</a>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Netbewust laden als eis bij openbare laadpalen</a></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Plaatsing van traforuimtes heeft een minimale impact op de kwaliteit van de openbare ruimte ('Inpandig, tenzij').</a></li> </ul>	

### **Netcongestie in Utrecht**

Op 12 oktober 2021 kondigde TenneT netcongestie af voor het terugleveren (het invoeden van) duurzaam opgewekte elektriciteit op het netwerk in de provincies Utrecht, Flevoland en Gelderland. Op 17 november 2022 kwam TenneT naar buiten met een nieuwe vooraankondiging van congestie voor dit gebied; het elektriciteitsnet heeft zijn maximale capaciteit bereikt ook voor het afnemen van elektriciteit. Dit betekent dat het stroomnetwerk hier op piekmomenten vol is in twee richtingen. Naast de knelpunten op het hoogspanningsnet zijn er ook knelpunten op het net van Stedin. Dit betekent concreet dat nieuwe grootverbruikers met een aansluitcapaciteit vanaf 3x80 Ampère niet in hun elektriciteitsbehoefte kunnen worden voorzien totdat het elektriciteitsnet is uitgebreid. Bovendien geven de netbeheerders aan dat in de provincie Utrecht de groei van kleinverbruik vanaf 2026 de daarvoor gereserveerde netcapaciteit kan overschrijden, wat noopt tot (extra) maatregelen. Voor het eerst kunnen daardoor ook kleinverbruikers, zoals huishoudens en het MKB, door netcongestie worden geraakt.

### **Beleidsnota Warmte 2025-2025 (20 november 2025)**

Met de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) wordt het Warmteprogramma een verplicht programma onder de Omgevingswet. Gemeenten zijn hierdoor verplicht om voor 31 december 2027 hun Transitievisies Warmte (die volgen uit het Klimaatakkoord) om te zetten naar een Warmteprogramma. De Beleidsnota Warmte is een thematisch onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht en vervangt de Transitievisie Warmte Deel I en II en de Visie op de Warmtevoorziening. Met het vaststellen van de kaders in de Beleidsnota Warmte geeft de Raad de richting aan de vormgeving van de transitie naar een toekomstig CO<sub>2</sub>-vrij

warmtesysteem in de stad. Op basis van deze kaders kan het college vervolgens concreet invulling geven aan activiteiten en beoogde resultaten voor de komende 10 jaar in het Warmteprogramma. Dit programma wordt iedere 5 jaar herzien.

In de beleidsnota is een voorkeursoplossing voor de invulling van de warmtetransitie per buurt vastgelegd (WAT-kaart) en er is een bronnenstrategie voor de stad uitgewerkt.

De belangrijke kaders in de beleidsnota zijn:

- Inzetten op gezamenlijke (collectieve) warmte-oplossingen
- Duurzame warmtebronnen slim gebruiken en eerlijk te verdelen
- Op tijd ruimte vrijmaken voor aanleg van warmtenetten
- Samen invulling geven aan een warmtekavel en de keuze van het warmtebedrijf
- Samenwerken met buurtinitiatieven
- Aanwijsbevoegdheid gebruiken als dat nodig is
- We kiezen voor publiek eigendom in de warmtetransitie
- Extra aandacht voor energiebesparing en koelte in de zomer
- Duurzame netbewuste energiesystemen voor nieuwbouw

Het integraal sturen op duurzame netbewuste energiesystemen voor de nieuwbouw levert de volgende belangrijke principes voor energiesystemen in de nieuwbouw:

- Klimaatbewust. Het is belangrijk om gebouwen niet alleen te kunnen verwarmen, maar ook te koelen. Door te sturen op collectieve lage-temperatuurwarmteoplossingen met seizoensopslag voorkomen we dat gebouweigenaren in de zomer actief gaan koelen met een airco of luchtwarmtepomp.
- Netbewust. Dit betekent inzetten op energiesystemen die zorgen voor beperking van de piekbelasting van het elektriciteitsnet. Collectieve warmteoplossingen met seizoensopslag verbruiken minder elektriciteit op piekmomenten dan individuele warmteoplossingen en zijn daardoor netbewuster.
- Ruimtebewust. Gemeente Utrecht stuurt aan op maximale benutting van dak en gevels voor energieproductie als deze ruimte niet nodig is voor andere functies. De energie-installaties worden zoveel mogelijk in pandig gerealiseerd en WKO-bronnen bij voorkeur op het perceel.
- Omgevingsbewust. De energievoorziening heeft niet alleen impact op ruimtegebruik, maar ook op omgevingskwaliteit. Warmtepompen maken geluid en airco's leveren warmte aan de buitenlucht op momenten dat het al heel warm is in de stad (hittestress). Daarom gaat de voorkeur uit naar collectieve warmteoplossingen omdat deze minder negatieve effecten hebben op de omgevingskwaliteit.

Toepassing van seizoensopslag, zoals collectieve warmte-koudeopslag in de bodem (WKO), is zowel, klimaatbewust, netbewust, ruimtebewust als omgevingsbewust. Om die reden is de inzet van seizoensopslag in nieuwbouw een doel op zich.

### **Regionale Energiestrategie Regio Utrecht (2025)**

De RES-regio Utrecht wil in 2050 energieneutraal zijn: dit betekent alle energie die we gebruiken duurzaam opwekken. In 2030 willen we daarvoor een goede stap hebben gezet door meer zonne- en windenergie op te wekken. Ook zoeken we naar duurzame warmtebronnen als alternatief voor het aardgas waarmee we onze huizen en gebouwen verwarmen. Hoe we dat willen gaan doen staat in de RES Herijking.

### **Programma zon op dak en netinpassingen 2022-2026**

Doelstelling is om in 2030 168 GWh op te wekken met zonnepanelen op grote daken en 120 GWh op te wekken met zonnepanelen op kleine daken. Bij zon op grote daken speelt een grote structurele belemmering: de beperkte netcapaciteit en de huidige netbeperking voor teruglevering als gevolg hiervan. Eigenaren van grote daken die zonnepanelen willen plaatsen kunnen niet meer uitgaan van netlevering (opwekken zonder terug te leveren is nog wel mogelijk). Het behalen van de doelstelling voor grote daken is grotendeels afhankelijk van de genoemde netverzwaringen door Tennet. Andere belangrijke oplossingen voor netcongestie zijn het toepassen van congestiemanagement door de netbeheerders en het toepassen van lokale alternatieve oplossingen.

### **Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie 2023-2026**

Voor de groei en verduurzaming van de stad is stroom nodig. Met het Uitvoeringsprogramma elektriciteitsinfrastructuur en netcongestie draagt de Gemeente Utrecht structureel bij aan het

oplossen van knelpunten op het elektriciteitsnet, en aan spitsmijding door de gebruikers van dat net.

Er zijn een paar 'knoppen om aan te draaien' die bijdragen om de knelpunten op het elektriciteitsnet op te lossen:

A. Versnellen van netuitbreidingen om de schaarste aan transportcapaciteit structureel te verhelpen en betere benutting van de bestaande netcapaciteit;

B. Het verlagen van de piekvraag naar elektriciteit ('spitsmijden') en toevoegen van flexibiliteit. Hieronder vallen maatregelen als:

- Opslag van stroom in grote batterijen
- Directe verbinding van opwek en verbruik
- Capaciteitsbeperkende afnamecontracten
- Slim laden bij EV-laadpalen (bijv. door de laadpalen af te knijpen in de spits)
- Tijdelijke (fossiele) opwek

C. Tijdelijk prioriteren van ontwikkelingen en omgaan met schaarste.

D. Langetermijn planning/programmeren van de elektriciteitsinfrastructuur om knelpunten na 2030 zo veel mogelijk te voorkomen.

Een belangrijk spoor voor nieuwbouw (onderdeel van knop B) is netbewust ontwerpen en bouwen. Als Utrecht wil blijven groeien in balans, dan is balans op het elektriciteitsnetwerk een voorwaarde. Dit betekent dat piekbelasting vermeden moet worden, zowel bij de invoeding van stroom als bij de afname. De vanzelfsprekendheid van netgebruik wanneer je wil en hoeveel je wil is voorbij. De toekomst is aan de netbewuste stad, waarin de netbelasting via een combinatie van organisatorische en technische maatregelen gelijkmatiger verspreid wordt over de dag.

### **3.2.4.3 4. Wijziging paragraaf 5.20 Energie**

#### **3.2.4.4 Toelichting wijziging**

De paragraaf 5.20 is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe werkafspraken met de provincie over de toepassing van de provinciale verordening.

#### **3.2.4.5 Wijziging**

In paragraaf paragraaf 5.20 *Energie* worden in de beleidsmatige toelichting de onderstaande wijzigingen aangebracht:

#### **Kader**

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag en
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd.

Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan en de bestuurlijke duiding hiervan uit 2016 vormen nog de basis van het stedelijk energiebeleid. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuwe energievisie waarin bijgestelde ambities worden vastgelegd.

#### **BENG**

Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3. De indicatoren staan ook genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) in artikel 4.149, lid 1.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar). BENG 2 is bij voorkeur 0.
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten). BENG 3 is bij voorkeur 100%.

De BENG-berekeningen worden uitgevoerd conform de NTA 8800-norm. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (bijvoorbeeld de individuele appartementen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden.

De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouw gebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

#### TOjuli

De TOjuli (TemperatuurOverschrijding juli) is een indicatiegetal waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat het risico is op oververhitting. Deze wordt per gevelvlak berekend. De grenswaarde voor nieuwbouw is in het Bbl in artikel 4.149b momenteel vastgelegd op 1,20.

#### Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

#### Utrechts Energie Protocol (UEP)

Utrecht wil dat gebouwen en gebieden die nu in ontwikkeling zijn, zoveel mogelijk bijdragen aan een klimaatneutrale stad. Daarom biedt de Gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol (UEP) aan als handreiking aan projectontwikkelaars en andere organisaties die starten met een nieuwbouwproject in Utrecht. Het Utrechts Energie Protocol is een stappenplan voor duurzame invulling van de energievoorziening. De volgorde in dit stappenplan is om eerst te kijken naar de mogelijkheden tot energiebesparing en verduurzaming op gebouw- of perceelniveau. Vervolgens naar de duurzame mogelijkheden binnen het plangebied of in de directe omgeving en ten slotte (verder) buiten het plangebied voor mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie. De laatste bijgewerkte versie is van zomer 2023 en houdt rekening met uitdagingen op het gebied van aardgasvrij wonen en een vol stroomnet.

Dit betekent dat wij voor nieuwbouw inzetten op hoogwaardige isolatie, optimaal gebruik van het dak (en gevels) voor duurzame energie-opwek, hergebruik van reststromen en het maximaal gebruik van warmte en koude in de directe omgeving. Het uitgangspunt daarbij is om de schaarse hoge temperatuur (HT) warmtebronnen, zoals biomassaverbranding en diepe geothermie, alleen in te zetten voor bestaande bouw en niet voor nieuwbouw. Bestaande bouw is vaak moeilijker te isoleren. Nieuwbouw is goed te isoleren en is daardoor uitermate geschikt voor verwarming op lage temperatuur (LT).

Sinds 2018 moet alle nieuwbouw aardgasvrij worden opgeleverd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen.

Voor het thema energie wordt ingezet op richtlijnen van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waaraan Gemeente Utrecht zich committeert en waarbij we streven naar niveau goud en de ondergrens ligt bij niveau brons. Dit betekent voor nieuwbouw dat de grondgebonden woningen energieneutraal of beter zijn. Dit betekent een minimale energievraag gecombineerd met een maximale energieopwekking. Dit is te vertalen in een BENG 2 norm van minimaal 0 en een BENG 3 norm van gelijk of groter aan 100%. Dat wil zeggen dat voor gebouwgebonden energieverbruik geen fossiele energie wordt toegepast.

Voor appartementen geldt een aangepast minimale ambitie, deze ambitie is verwoord in het Convenant Toekomstbestendig bouwen (onder het niveau brons).

#### Provinciale instructieregel met betrekking tot elektriciteits-infrastructuur

De problemen in het elektriciteitsnet van de afgelopen jaren maken duidelijk dat er grenzen zijn aan de te leveren of af te nemen elektriciteitscapaciteit. Daarom is het van belang om in de planvorming rekening te houden met de mogelijke impact op de elektriciteits-infrastructuur. En om te controleren of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder. Het doel van de provinciale energietoets is vroegtijdig in overleg te gaan met de netbeheerder over de energie-aspecten van het betreffende plan. Door de netbeheerder wordt dan een afweging gemaakt die in de vorm van een energieparagraaf aan het omgevingsplan kan worden toegevoegd. Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe nieuwe functies zich verhouden tot het geheel aan (te verwachten) ontwikkelingen in een gebied of gemeente en de omliggende gemeenten. Ook bij kleinere plannen kunnen zich beperkingen voor de aansluitbaarheid op het energiesysteem voordoen.

In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Utrecht is in afdeling 5.3 een instructieregel opgenomen die betrekking heeft op het mogelijk maken van nieuwe functies die tot een overbelasting ~~kan~~ kunnen leiden van ~~het~~ de energie-infrastructuur (zie ook paragraaf 2.2.1 Omgevingsvisie provincie Utrecht en Omgevingsverordening provincie Utrecht). Als een omgevingsplan nieuwe functies mogelijk maakt (~~niet zijnde~~ met uitzondering van minder dan 10 woningen), moet in ~~de~~ de energieparagraaf van de motivering op grond van het omgevingsplan ~~deze~~ instructieregel rekening gehouden worden met de aansluitbaarheid van de nieuw te realiseren gebouwen op de elektriciteits-infrastructuur. Ook verplicht deze instructieregel tot het opnemen van een verslag ~~hebben van een overleg~~ tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente ~~met daarin vastgelegd~~, waarin staat of de ontwikkeling past binnen de energie-infrastructuur van de netbeheerder en andere relevante ontwikkelingen voor energiebeheer in de leefomgeving.

Omdat deze eisen in de praktijk niet goed uitvoerbaar zijn, is samen met de provincie een tijdelijk werkinstructie gemaakt voor de praktische invulling van de energieparagraaf. Daarin moet in ieder geval informatie staan over de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, het voorziene systeem van energiebeheer en een afweging of de nieuwe functies er vanuit het beheer en de beschikbaarheid van de elektriciteits-infrastructuur, inderdaad ontwikkeld kunnen worden. Het gaat om een inventarisatie van de mogelijke impact op en de beperkingen van de elektriciteits-infrastructuur voor een bepaalde nieuwe functie en inzicht in het beoogde systeem van energiebeheer voor deze nieuwe functies. Hieronder valt in ieder geval: opwek, opslag, gebruik, transport, levering van elektriciteit of combinaties daarvan.

In de energieparagraaf van de motivering van een wijziging omgevingsplan moet een korte onderbouwing van de piekbelasting van een nieuwbouwproject worden opgenomen. Piekbelasting wordt inzichtelijk gemaakt door rekening te houden met drie grootste elektriciteitsvragers in een project. Dat zijn de piekvraag van: warmte (warmtepompen), algemeen elektriciteitsgebruik van woningen en laden. Bij warmte en algemeen elektriciteitsgebruik van woningen mag rekening worden gehouden met een aannemelijk percentage van gelijktijdigheid. Projectontwikkelaars zijn zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de netimpact berekening en aangeleverde cijfers. De provincie toetst niet op de aspecten 'aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur' en op de aanwezigheid van 'een verslag van het inventariserend overleg tussen de netbeheerder en de initiatiefnemer of de gemeente' in de energieparagraaf.

Hiermee wijken gemeenten gemotiveerd af van de huidige letterlijke invulling van de Instructieregel over de energietoets. Gemotiveerd afwijken past bij het karakter van de energietoets, namelijk: "wordt rekening gehouden met de aansluitbaarheid op de elektriciteits-infrastructuur". Deze afspraken gelden van 2024-Q4 tot inwerkingtreding van de tweede wijziging van de Omgevingsverordening (Q4-2026).

## 4 Toelichting

### 4.1 Wat is een vaststellingrapport?

Het vaststellingrapport hoort bij een raadsbesluit over de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan. Het is een onderdeel van dat raadsbesluit.

In het vaststellingrapport staan:

- een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop en
- een verantwoording van wat er bij de vaststelling verandert aan de ontwerpwijziging die ter inzage heeft gelegen.

Verantwoording van de wijzigingen betekent dat in het rapport wordt uitgelegd welke veranderingen er zijn en waarom die nodig zijn. De toelichting op de wijziging wordt ook verwerkt in de artikelsgewijze toelichting en in de motivering.

De wijzigingen die in paragraaf **Error! Reference source not found.** 'Ondergeschikte verbeteringen' staan, worden niet uitgelegd. Dat zijn verbeteren van spelfouten, verbetering van de formulering of een aanpassing van de artikelsgewijze toelichting of van de motivering.

### 4.2 De vaststellingsprocedure [versie gemeenteraad]

Voordat de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'<sup>1</sup>. In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. De gemeenteraad leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daarbij. Het college van burgemeester en wethouders doet een voorstel aan de gemeenteraad om de wijziging vast te stellen. De gemeenteraad kan besluiten om de indieners van zienswijzen de gelegenheid te geven om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van de wijziging van het omgevingsplan betrokken zijn.

Na bespreking van het voorstel in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, stelt de gemeenteraad de wijziging vast of verwerpt het voorstel van het college.

### 4.3 De vaststellingsprocedure [versie college]

De gemeenteraad heeft de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Voordat het college een wijziging van het omgevingsplan vaststelt, krijgt iedereen de gelegenheid geven om zijn mening over het ontwerp van die wijziging te geven. De gemeente doet dat door bekend te maken dat een ontwerp bekeken kan worden. De wet noemt dat 'ter inzage leggen'<sup>2</sup>.

In de bekendmaking staat ook wanneer, binnen welke termijn, zienswijzen ingediend kunnen worden. Een zienswijze is een brief of een digitaal formulier waarin iemand opschrijft wat hij of zij van de ontwerpwijziging vindt.

---

<sup>1</sup> Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

<sup>2</sup> Artikel 16.29 en 16.30 van de Omgevingswet, artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht.

De termijn voor het indienen van zienswijzen duurt altijd 6 weken. Als iemand buiten de termijn een zienswijze indient, bestaat de kans dat de gemeente er niet meer op kan reageren. Het college leest de zienswijze die te laat is ingediend natuurlijk wel.

Na afloop van de termijn van terinzagelegging bereidt de gemeente de vaststelling voor. Het opstellen van het vaststellingsrapport hoort daar bij. Het college stelt het omgevingsplan vervolgens vast.

#### 4.4 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bekijken of het ontwerp aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, krijgt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, de gelegenheid om daar alsnog voor te zorgen.

#### 4.5 Privacy

In dit rapport worden alleen de geanonimiseerde samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt<sup>3</sup>. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

---

<sup>3</sup> Artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid.