

Voorstel aan de gemeenteraad

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)-omgevingsplan Briljantlaan 11-15

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Susanne Schilderman
Opsteller	Kees van Veenendaal/Karim Bouanane
Kenmerk	34111432
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 vier ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.
2. Het TAM-omgevingsplan 'Briljantlaan 11-15', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de verouderde bedrijfsbebouwing en het tankstation te slopen en het perceel te herontwikkelen tot een woongebouw met 140–160 betaalbare appartementen, minimaal 250 m² Bruto Vloer Oppervlak aan commerciële/maatschappelijke plintfuncties en nieuwe openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het TAM-omgevingsplan 'Briljantlaan 11-15' biedt de juridisch-planologische grondslag voor de herontwikkeling van de locatie Briljantlaan 11-15 in Rotsoord. Het plan maakt de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en een tankstation mogelijk en realiseert 140–160 betaalbare, zelfstandige appartementen (minimaal 50% middenhuur, minimaal 23% betaalbare koop en minimaal 23% koop tot NHG-grens) met een plint van minimaal 250 m² Bruto Vloer Oppervlak voor commerciële en/of maatschappelijke functies. Het stedenbouwkundig concept bevat een compacte footprint met een hoogteaccent van 12 bouwlagen aan de Briljantlaan, waardoor op maaiveld een nieuwe openbare wandelroute dwars door Rotsoord kan worden gerealiseerd.

Context

Aanleiding

VORM Ontwikkeling B.V. en DVP Planontwikkeling B.V. zijn gezamenlijk initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de locatie Briljantlaan 11-15 in Utrecht Rotsoord. Op de locatie is momenteel een Esso-tankstation met wasstraat, garageboxen en twee appartementen aanwezig. De initiatiefnemers willen deze opstallen slopen en een multifunctioneel gebouw realiseren met betaalbare woningen en een levendige plint.

Op 1 juli 2025 heeft het college de definitieve Bouwenvelop Briljantlaan 11-15 vastgesteld. De bouwenvelop vormt het kader voor het voorliggende TAM-omgevingsplan dat binnen de bouwenvelop past. Een centraal ruimtelijk uitgangspunt is het sluiten van de ontbrekende schakel in de wandelroute dwars door Rotsoord, als aansluiting op Keramus, langs LE:EN, richting kinderboerderij Nieuw Rotsoord. Dit vereist een compacte footprint met voldoende bouwhoogte om het beoogde woningprogramma te realiseren.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 6 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend door bewoners van de Jadelaan, alle gericht op de bouwhoogte en het verlies van zicht op de watertoren. De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen. Wel zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, waarvan de drie voornaamste zijn: een geactualiseerde AERIUS-berekening (conclusie ongewijzigd: maximaal 0,00 mol/ha/jaar), de toevoeging van een Boom Effect Analyse (alle 11 bomen kunnen behouden blijven), en een juridische aanpassing van de begripsomschrijvingen voor betaalbare koop zodat het omgevingsplan geen woonruimteverdelingscriteria bevat.

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 TAM-plan heeft van 6 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend.

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, eerste lid, van de Omgevingswet).

TAM-omgevingsplan

Omdat onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet nog niet goed werken, is voor ontwikkelingsplannen gewerkt met Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (zogenaamde TAM's). De maatregel bestaat uit de mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen met een plan dat nog qua techniek een bestemmingsplan is, maar juridisch een wijziging omgevingsplan. De maatregel – en dit TAM-plan – is nodig, omdat het gelijktijdig vaststellen van diverse wijzigingen van het omgevingsplan die een gebiedsontwikkeling toestaat nog niet goed mogelijk is.

Op grond van artikel 11.1 van het Besluit elektronische publicaties kunnen omgevingsplannen in de vorm van TAM-plannen worden vastgesteld, als het ontwerp TAM-plan voor 1 januari 2026 ter inzage is gelegd.

Beslistermijn

Om de woningen waarin dit omgevingsplan voorziet ook te kunnen aansluiten op het elektriciteitsnet is snelle besluitvorming over dit TAM-omgevingsplan nodig, uiterlijk in mei 2026. Per 1 juli 2026 wordt namelijk het nieuwe maatschappelijk prioriteringskader van het ACM voor de aansluiting van woningen van kracht en wordt de aansluiting van woningen op het net onzeker. Tot 1 juli 2026 kunnen aanvragen voor kleinverbruikers (zoals woningen) doorgaan vanuit gereserveerde capaciteit. Voor deze aanvragen moet er dan wel een vergunning en vervolgens ook een huisnummerbesluit zijn afgegeven.

De ontwikkelaar is bezig met afronding van het definitief ontwerp en verwacht de vergunningaanvraag in maart/april 2026 in te kunnen dienen. Als het TAM omgevingsplan in mei vastgesteld wordt, is er nog tijd om de vergunning en het huisnummerbesluit vóór 1 juli 2026 te verlenen en een aansluiting te krijgen voor de woningen. Het TAM-plan treedt in werking 4 weken na bekendmaking.

Beoogd effect

De herontwikkeling van Briljantlaan 11-15 draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente Utrecht op het gebied van betaalbaar wonen, binnenstedelijke verdichting en verbetering van de openbare ruimte. Het plan levert 140–160 betaalbare appartementen op in een gevarieerd programma (middenhuur, betaalbare koop en koop tot NHG-grens). Tegelijkertijd wordt een ontbrekende schakel in het publieke wandelnetwerk door Rotsoord gerealiseerd en neemt de hoeveelheid groen op de locatie per saldo toe. De bestaande overlastgevende functies (tankstation, garageboxen) verdwijnen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Januari 2024: College vastgesteld [IDOC Briljantlaan 11-15](#).
- 3 oktober 2024: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken – behandeling [raadsvoorstel '4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw'](#).
- 6 november 2024: [Raadsbrief '4e tranche Utrechtse Aanpak' \(beantwoording toezeggingen\)](#).
- 14 november 2024: Raadsvergadering – [vaststelling raadsbesluit '4e tranche deel B maatregelen op gang houden woningbouw'](#).
- 5 juni 2025: Raadsbrief [Consultatie Bouwenvelop Briljantlaan 11-15](#).
- 1 juli 2025: Collegebesluit vaststelling definitieve Bouwenvelop Briljantlaan 11-15; raad geïnformeerd via [raadsbrief](#).
- 18 november 2025: Collegebesluit terinzagelegging ontwerp TAM-omgevingsplan Briljantlaan 11-15.
- 6 december 2025 – 15 januari 2026: Ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage; 4 zienswijzen ingediend

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	.
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport, met daarin de beantwoording van de vier ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen
Argumenten	
1.1	<u>De vier zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het TAM omgevingsplan.</u> De zienswijzen zijn gericht op de bouwhoogte en het verlies van zicht op de watertoren als karakteristiek element van de wijk. In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een gemotiveerde reactie voorzien. De keuze voor een hoogteaccent van 12 bouwlagen vloeit voort uit de integrale planologische afweging: een lager gebouw met dezelfde woningaantallen zou een grotere footprint vereisen, waardoor de beoogde openbare wandelroute op

	maaiveld niet gerealiseerd kan worden. De bouwhoogte is beleidsmatig gemotiveerd op grond van de Visie Stedenbouw Utrecht 2040. Individuele zichtlijnen zijn niet doorslaggevend in de ruimtelijke beoordeling. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen verbeteren de juridische kwaliteit en de actualiteit van het TAM omgevingsplan.</u>
	Ten opzichte van het ontwerp zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De drie belangrijkste: (1) het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de Aeries-calculator van oktober 2025 – conclusie ongewijzigd (maximaal 0,00 mol/ha/jaar); (2) een Boom Effect Analyse is toegevoegd waaruit blijkt dat alle 11 aanwezige bomen behouden kunnen blijven en na tijdelijke verplanting naar een boomdepot teruggeplaatst worden in verbeterde groeiplaatsen; (3) de begripsomschrijvingen voor betaalbare koop zijn juridisch gecorrigeerd zodat het omgevingsplan geen woonruimteverdelingscriteria bevat. Voorts zijn diverse beleidsparagrafen in de motivatie geactualiseerd. Een volledig overzicht is opgenomen in het vaststellingsrapport
Beslipunt	
2	Het TAM-omgevingsplan 'Briljantlaan 11-15', vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01, vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de verouderde bedrijfsbebouwing en het tankstation te slopen en het perceel te herontwikkelen tot een woongebouw met 140–160 betaalbare appartementen, minimaal 250 m ² Bruto Vloer Oppervlak aan commerciële/maatschappelijke plintfuncties en nieuwe openbare ruimte.
Argumenten	
2.1	<u>Het plan draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave voor betaalbare woningen.</u>
	Met 140–160 betaalbare appartementen (minimaal 50% middenhuur, minimaal 23% betaalbare koop en minimaal 23% koop tot NHG-grens) levert het plan een directe bijdrage aan de Utrechtse woningbouwopgave. Alle woningen zijn zelfstandig met een minimale oppervlakte van 50 m ² GO. Het plan sluit aan op het coalitieakkoord, de Woonvisie en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040), die inzetten op betaalbaar wonen en binnenstedelijke verdichting.
2.2	<u>Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit van Rotsoord en realiseert nieuwe openbare ruimte.</u>
	In de huidige situatie is de kavel vrijwel volledig bebouwd en vormt het tankstation een ruimtelijke barrière. Het TAM-omgevingsplan maakt ca. 30% van het perceel (minimaal 750 m ²) vrij als openbare ruimte. Hiermee wordt de ontbrekende schakel in de doorgaande wandelroute dwars door Rotsoord gesloten, als verbinding tussen Keramus, LE:EN en kinderboerderij Nieuw Rotsoord. De nieuwe openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingericht. Per saldo neemt de hoeveelheid groen op de locatie toe.
2.3	<u>Het plan voldoet aan de geldende omgevings- en milieunormen.</u>
	Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat het plan uitvoerbaar is: er treden geen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op (stikstofdepositie maximaal 0,00 mol/ha/jaar), een MER is niet vereist, alle 11 aanwezige bomen kunnen, eventueel na verplanting, behouden blijven, het windklimaat verbetert, het bezonningsonderzoek toont een aanvaardbare situatie, en geluidhinder door weg- en railverkeer wordt beheersbaar gemaakt door hogere waarden in de planregels en borging van een geluidluwe zijde voor alle woningen. Ketenpartners (provincie Utrecht, VRU, waterschap HDSR) hebben geen bezwaren geuit.

2.4	Het plan draagt bij aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het woongebouw wordt volledig aardgasloos gebouwd met een collectief bodemenergiesysteem (warmtepompen en seizoensopslag), aangevuld met PV-panelen op het dak. Er wordt voldaan aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Het plan voorziet in voldoende waterberging en draagt bij aan de klimaatadaptatieopgave door toevoeging van groen en afkoppeling van hemelwater.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	Er is onzekerheid over aansluiting op het elektriciteitsnetwerk. Er is momenteel onzekerheid of de beoogde woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk. Het gebied FGU (Flevopolders – Gelderland – Utrecht) zit op dit moment in fase 1 van netcongestie. 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 Tenet 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. Alhoewel de problematiek rondom netcongestie ook ten tijde van vaststelling van de bouwvelop was voorzien, vergroten de recente ontwikkelingen de onzekerheid van de mogelijke aansluiting van de woningen na 1 juli 2026. 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 bent is de raad eind vorig jaar geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de netcongestie.

Financiën

De herontwikkeling van Briljantlaan 11-15 vindt plaats op privégrond. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld conform artikel 13.13 van de Omgevingswet. De kosten van het opstellen van het TAM-omgevingsplan worden via de IPOK op de initiatiefnemers verhaald. De grondeigenaren nemen de plicht op zich om de nieuwe functies, het woongebouw en de openbare ruimte voor eigen rekening en risico te realiseren. Eventuele nadeelcompensatie aan derden is voor rekening en risico van de grondeigenaren.

Vervolg

Na vaststelling van het TAM-omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale Gemeentebld. 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. In de publicaties staat aangegeven hoe tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld kan worden. Het TAM-omgevingsplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld

Samen Stad maken

De initiatiefnemers hebben samen met de gemeente een participatieplan opgesteld. In 2024 en 2025 zijn informatieavonden georganiseerd. Bij de start van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan is een wijkbericht verstuurd aan omwonenden en is een informatiebijeenkomst gehouden waarbij het ontwerp TAM-omgevingsplan is toegelicht. Het ontwerp is ook gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl, utrecht.nl en [regels op de kaart](#). Gedurende de terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend; er zijn vier zienswijzen ontvangen, alle beantwoord in het vaststellingsrapport.

Communicatie

Na vaststelling worden de indieners van zienswijzen geïnformeerd over de besluitvorming en de vindplaats van de reactie op hun zienswijze. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen.nl, utrecht.nl/omgevingsplan en [regels op de kaart](#).

(Niet)Referendabel

Dit raadsbesluit is niet referendabel, er is een uitzonderingsrond van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft over een omgevingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport Briljantlaan 11-15
- Digitaal TAM-omgevingsplan 'Briljantlaan 11-15' (NL.IMRO.0344.BPTAMBRILJANT1115-VA01) via link ROPubliceer

Bijlagen informatief

- Het TAM omgevingsplan Briljantlaan in pdf