



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Beurskwartier 1, bestuurlijke lus

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Ilse Vaartjes
Kenmerk	12687921
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. Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 27 november 2024 akkoord te gaan met de aanpassingen aan de regels, de toelichting en de bijlagen bij de regels en toelichting van het Chw bestemmingsplan, Beurskwartier 1, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het bijgevoegde Vaststellingsrapport Beurskwartier 1, januari 2025.
2. Het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIER-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIER-VA02.dgn gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De Raad van State heeft op 27 november 2024 een tussenuitspraak gedaan in de beroepszaak van het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1. Hierin heeft de Raad van State de gemeenteraad opdracht gegeven om een aantal geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan te herstellen. Hierbij is niet opnieuw een ter inzagelegging nodig. Wel worden de partijen die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan geïnformeerd over het raadsvoorstel met de wijzigingen. Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het aangepaste plan kan nog wel beroep worden ingesteld, maar alleen tegen de gewijzigde onderdelen. Deze procedure wordt aangeduid met 'bestuurlijke lus'. Na besluitvorming zal de Raad van State een einduitspraak doen. Met het vaststellen van de aanpassingen in het bestemmingsplan wordt de laatste stap gezet naar een onherroepelijk bestemmingsplan en daarmee naar de bouw van een nieuwe stadswijk met maximaal 3.384 woningen.

Context

Aanleiding

Op 25 november 2021 heeft de gemeenteraad [Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1](#) vastgesteld. Rabobank, Jaarbeurs Holding, Athora (eigenaar kantoren Graadt van Roggweg), Stichting Klimaat 030 en enkele omwonenden zijn tegen delen van het bestemmingsplan in beroep gegaan. De Raad van State heeft de zaak op 30 september 2024 op zitting behandeld. Op 27 november 2024 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan en de zogeheten 'bestuurlijke lus' toegepast. In de tussenuitspraak heeft de Raad van State de beroepen van Stichting Klimaat 030 en enkele omwonenden volledig ongegrond verklaard. Ten aanzien van de beroepsgronden van de andere partijen heeft de Raad van State het overgrote deel van de beroepsgronden ongegrond verklaard. Wel heeft de Raad van State een aantal gebreken geconstateerd. De gebreken moeten binnen 26 weken worden hersteld.

Een deel van de wijzigingen is het gevolg van de gekozen plansystematiek. Dit bestemmingsplan is namelijk één van de eerste die gestoeld is op de omgevingswetgedachte, waarbij onderzoekslasten worden doorgeschoven naar het moment van verlening van de omgevingsvergunning. Dit is een nieuwe werkwijze. In de tussentijd is jurisprudentie verschenen (er zit immers 3 jaar tussen vaststelling en uitspraak), die redenen geeft om bepaalde regels anders te formuleren. Daarnaast is het bestemmingsplan vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan. Ook dit is een reden dat een aantal technische wijzigingen nog moet worden doorgevoerd.

Juridische context

Op dit herstelbesluit is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing. Op basis van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen. De Raad van State heeft op grond van artikel 8.51d Algemene wet bestuursrecht de gemeenteraad opdracht gegeven de gebreken te herstellen. Dit noemen we de bestuurlijke lus.

Het herstelbesluit moet direct naar de Raad van State worden gestuurd zodat deze een definitieve uitspraak kan doen op dit onderdeel.

De Raad van State heeft aangegeven dat er geen zienswijzeprocedure nodig is voor deze aanpassing. Nadat de gemeenteraad het herstelbesluit heeft genomen staat hier opnieuw beroep tegen open, maar uitsluitend tegen die onderdelen waar het herstelbesluit betrekking op heeft.

Beslistermijn

De RvS heeft de gemeenteraad opgedragen om uiterlijk binnen 26 weken na de uitspraak (dus voor 28 mei 2025) de gebreken in het bestemmingsplan te herstellen via een bestuurlijke lus. Daarom is het noodzakelijk om vóór 28 mei 2025 over dit voorstel te besluiten.

Beoogd effect

Met het voldoen aan de opdracht van de Raad van State kan de juridische procedure bij de Raad van State eindigen en het bestemmingsplan onherroepelijk worden. Daarmee wordt de bouw mogelijk van een nieuwe stadswijk met max. 3.384 woningen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Zie de onderstaande besluitenhistorie:

- 6 december 2024: [Raadsbrief Bestuurlijke Lus Bestemmingsplan Beurskwartier 1](#)
- 22 juni 2023 [Raadsbesluit Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier](#)
- 25 november 2022: [Raadsbrief Ter inzagelegging Stedenbouwkundig Plan Beurskwartier](#)
- 25 november 2021: vaststelling [Bestemmingsplan en grex Beurskwartier 1](#)
- 27 augustus 2020 [Raadsbrief Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Beurskwartier 1 en De Foreest](#)
- 8 juli 2020 [Raadsbrief en bewonersbrief programma Foreest](#)
- 28 maart 2019 [Uitvoering Amendement Creatieve inpassing panden Croeselaan en voorbereidingskrediet Beurskwartier](#)
- 27 september 2018 [Raadsbesluit Vaststelling van de Verordening Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen Utrecht 2018](#)
- 7 december 2017 [Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(2017/96\)](#)
- 4 december 2017 [Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein \(4987421/1712041203-BJ\); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest](#)
- 27 oktober 2017 [Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein \(2194\)](#)
- 3 oktober 2017 [Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein \(2148\)](#)
- 18 april 2017 [Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein \(1942\)](#)
- 1 november 2016 [Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum \(1714\)](#)
- augustus 2016 [Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum \(1612\)](#)
- 16 maart 2016 [Raadsbrief Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein 16 maart 2016 \(1336\)](#)
- 4 maart 2016 [Commissiebrief S&R: Beantwoording toezeggingen BOO Jaarbeurs \(1316\)](#)
- 19 januari 2016 [Commissiebrief Reactie wensen en bedenkingen Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en bijlagen \(1225\)](#)
- 11 december 2015 [Commissiebrief S&R: Reviews bij proces herontwikkeling Jaarbeursterrein \(1173\)](#)
- 3 december 2015 [Commissiebrief S&R: Voorhangprocedure Ontwikkelovereenkomst Jaarbeursterrein en overeenkomst Grondruiling \(1156\)](#)
- september 2015 [Commissiebrief Aanpak 2e fase Stationsgebied \(997\)](#)
- 9 juli 2015 [Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost" incl. Amendement 2015/55.](#)
- 28 mei 2014 [Cie S&R: Beantwoording vragen afsprakenkader Jaarbeurs \(202\)](#)
- 10 april 2014 [Cie S&R:Afsprakenkader Jaarbeursgebied \(154\)](#)
- 20 december 2012 [Herontwikkeling Jaarbeurs \(verzonden 20122012\) \(0\)](#)
- 14 december 2006 [Raadsbesluit \(raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan\) \(2006, nr.238\);](#)
- 4 november 2004 [Raadsbesluit \(raadsvoorstel 2004, nr. 190\) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.](#)
- 11 december 2003 [Raadsbesluit \(raadsvoorstel 2003, nr. 277\) inzake het Masterplan Stationsgebied.](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Raad van State van 27 november 2024 akkoord te gaan met de aanpassingen aan de regels, de toelichting en de bijlagen bij de regels en toelichting van het Chw bestemmingsplan, Beurskwartier 1, zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het bijgevoegde Vaststellingsrapport Beurskwartier 1, januari 2025.
Argumenten	
1.1	<p><u>De wijzingen zijn verbeteringen die nodig zijn in verband met de tussenuitspraak van de Raad van State van 27 november 2024</u></p> <p>De Raad van State heeft de gemeente opgedragen om binnen 26 weken na de uitspraak zelf de in dit raadsvoorstel voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren en te voorzien in reparatie van de gebreken in het bestemmingsplan. Daarna zal de Raad van State een einduitspraak doen en is het bestemmingsplan onherroepelijk.</p>
1.2	<p><u>Het betreft ondergeschikte wijzigingen in de planregels met weinig juridische impact.</u></p> <p>In de tussenuitspraak heeft de Raad van State de beroepen van Stichting Klimaat 030 en enkele omwonenden volledig ongegrond verklaard. Ten aanzien van de beroepsgronden van de andere partijen heeft de Raad van State het overgrote deel van de beroepsgronden ongegrond verklaard. Het gaat om beroepsgronden over met name de volgende onderwerpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de plansystematiek in het licht van de Crisis- en herstelwet; - de MER-plicht en m.e.r.-beoordeling; - de verenigbaarheid van het bestemmingsplan met het Utrechts planproces; - het in het bestemmingsplan opnemen van open normen bij vergunningverlening; - de manier waarop de aspecten parkeren en verkeer zijn onderbouwd in het bestemmingsplan; - de manier waarop de aspecten windhinder en bezonning zijn onderbouwd in het bestemmingsplan; - de manier waarop de geluidbelasting op de voorziene woningen als gevolg van geluidactiviteiten van Jaarbeurs en (het parkeerterrein) Rabobank zijn geregeld en onderbouwd in het bestemmingsplan. <p>De onderwerpen waarover deze beroepsgronden gaan, kunnen verder niet meer ter discussie worden gesteld. Op deze punten staat er geen rechtsgang meer open.</p> <p>De volgende wijzigingen moeten met deze bestuurlijke lus wel worden doorgevoerd in de regels, de (artikelsgewijze) toelichting en in de bijlagen bij de regels en bij de toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkele tekstuele wijzigingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ de term 'in de nabijheid van' te duiden, zodat duidelijk is waar hoge bebouwing mogelijk is; ○ de regel, dat gebouwen een gesloten bouwblok moeten vormen, schrappen; ○ de exacte benaming van de beleidsregels parkeren opnemen; ○ een regel opnemen dat parkeren door andere auto's dan deelauto's in het plangebied niet is toegestaan. • Aanpassingen in de systematiek

	<p>specifiek benoemen dat ook het bouwen zélf, en niet alleen het toekomstige gebruik, vergunningplichtig is; De regeling voor deze vergunningplichten dient vanwege de rechtszekerheid te worden uitgesplitst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aanpassingen op het onderdeel geluid: <ul style="list-style-type: none"> ○ Er is aanvullend onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting en de regels en onderbouwing van het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. ○ In de regels moet beter geborgd worden dat de cumulatieve geluidsbelasting vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar blijft bij de uitvoering van het plan. ○ De norm voor het langtijdgemiddelde geluidniveau voor de eerste 4 bouwlagen met 5 d(B) verhogen en de onderbouwing van het bestemmingsplan hierop aanpassen; ○ het begrip 'dove' gevel opnemen in bijlage 1 (begripsbepalingen) bij de regels en de dove gevels uitzonderen van de werking van artikel 5.5 en 6.3. • In de bijlagen bij de regels wordt de oude schets van de locatie van de torens vervangen door een nieuwe schets, waarop een zoekgebied per toren is aangegeven. <p>De meeste aanpassingen betreffen zaken die de gemeente zelf ook al eerder onderkend heeft of ter zitting heeft aangegeven of zijn aanpassingen in lijn met eerdere jurisprudentie. Ook de overige gevraagde aanpassingen kunnen gemakkelijk gewijzigd worden in de tekst van de regels en/of de toelichting. De aanpassing die de Afdeling heeft gevraagd in de systematiek van de beoordelingsregels van het vergunningstelsel voor bestemmingsplanactiviteiten (te weten een splitsing tussen bouwen en starten of wijzigen van gebruik), komt ook overeen met de systematiek en uitwerking die wij momenteel maken in het nieuwe omgevingsplan</p>
	Kanttekeningen/Risico's
1.1	<p><u>Tegen de aanpassingen van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend.</u></p> <p>Met de betreffende partijen waarvan de beroepen deels gegrond zijn verklaard (Rabobank, Athora en Jaarbeurs) zijn de uitspraak van de Raad van State, het proces en de vervolgstappen besproken. Dit overleg heeft niet opgeleverd dat de partijen het beroep intrekken.</p> <p>Wanneer de partijen het niet eens zijn met de voorgestelde wijzigingen, kunnen zij hiertegen opnieuw beroep aantekenen bij de Raad van State. Dit kan echter niet meer tegen de andere onderdelen van het bestemmingsplan. De verwachting is dat de Raad van State binnen 3 maanden haar einduitspraak zal doen. Het bestemmingsplan is nu overigens wel rechtsgeldig, maar nog niet onherroepelijk.</p>
	Beslispunt
2	Het Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1, dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIER-VA02.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWBEURSKWARTIER-VA02.dgn gewijzigd vast te stellen.
	Argumenten
2.1	<p><u>Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet de gemeenteraad aan de opdracht van de Raad van State</u></p> <p>Zie beslispunt 1 en de onderbouwing daarvan.</p>

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

Vervolg

Na vaststelling van de aangepaste planregels wordt het bestemmingsplan met het vaststellingsbesluit gepubliceerd op de websites www.officielebekendmakingen.nl, www.utrecht.nl/bestemmingsplan en www.ruimtelijkeplannen.nl. Afdeling 3.4 A2b hoeft bij de voorbereiding van het gewijzigd besluit niet opnieuw te worden toegepast. De besluiten met bijbehorende stukken worden niet ter inzage gelegd. Wel worden partijen die beroep hebben ingesteld tegen het bestemmingsplan op de hoogte gesteld als het college het raadsvoorstel voor het herstelbesluit CHW bestemmingsplan Beurskwartier aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Het vaststellingsbesluit wordt toegestuurd aan de Raad van State met het verzoek op basis hiervan een einduitspraak in de beroepszaak te doen. Tegen het vaststellingsbesluit kan wel beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Er heeft geen participatie plaatsgevonden over dit voorstel. De Raad van State heeft aangegeven dat er geen zienswijzeprocedure nodig is voor de voorgestelde aanpassing.

Communicatie

Nadat het college heeft ingestemd om de bestuurlijke lus ter vaststelling aan te bieden aan de raad, zullen de partijen van wie het beroep deels gegrond is verklaard worden geïnformeerd over de voorgestelde aanpassingen van het bestemmingsplan en hierover in overleg gaan.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft inzake de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Vaststellingsrapport Beurskwartier 1, februari 2025 (in hoofdstuk 5 aanpassingen bestuurlijke lus)
- Link naar ROPubliceer

Bijlagen informatief

- Tussenuitspraak Raad van State d.d. 27 november 2024, zie onderstaande link:
[Uitspraak 202200516/1/R4 - Raad van State](#)