

Vaststelling Bestemmingsplan 'Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening'

De gemeente Utrecht heeft op 27 maart 2025 het Bestemmingsplan 'Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening' met digitale naam NL.IMRO.0344.BPWESTFLZUI1EHER-VA01 vastgesteld.

Plangebied

Het plangebied is het gebied waarover het bestemmingsplan gaat. Het plangebied ligt ten zuidwesten van station Utrecht Centraal. Het plangebied is begrensd door het Beatrixgebouw aan de noordkant, het spoor en de Moreelsebrug aan de oostkant, de gebouwen van de Rabobank (Spiegelgebouw) aan de zuidkant en de Croeselaan aan de westkant.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het planologisch-juridisch mogelijk maken van fase 2 en 3 van de ontwikkeling rond het bestaande Rijkskantoor de Knoop (fase 1) conform het geactualiseerde Stedenbouwkundig Plan De Knoop fase 2 en 3 (november 2022). Het gaat daarbij om de ontwikkeling van:

Fase 2: twee gebouwen aan de spoorzijde met:

- Kantoren voor maximaal 38.500 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.);
- Plintfuncties met een publieksgericht karakter, voor minimaal 1.500 m² b.v.o.;
- De mogelijkheid voor een stadslobby. Dit is een openbare ontmoetingsplaats voor onder meer medewerkers, bewoners en bezoekers;
- Een parkeerkelder voor de auto's en fietsen van de gebruikers van het gebouw; Deze parkeerkelder biedt ook ruimte voor uitbreiding van de openbare fietsenstalling 'de Knoop' bij de Moreelsebrug.

Fase 3: één gebouw aan de Croeselaan met:

- Kantoren: maximaal 14.000 m² b.v.o.;
- Wonen: Minimaal 7.000 m² b.v.o. in het middenhuur segment (conform het Actieplan Middenhuur);
- Plintfuncties met een publieksgericht karakter: minimaal 1.000 m² b.v.o..

Het huidige restaurant 'The Green House' wordt afgebroken en de bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het plan gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- *Aanpassing van de regels:*
- In het bestemmingsplan zijn de algemene regels van het 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' verwerkt (hoofdstuk 3 t/m 6) omdat deze algemene regels voor alle bestemmingsplannen gelden en dus ook voor het zogenaamde moederplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' uit 2014. Inmiddels is op 14 november 2024 de eerste wijziging van het omgevingsplan vastgesteld en gelden de algemene regels in het omgevingsplan voor heel Utrecht en dus ook voor dit plangebied.
- De algemene regels over Bed & Breakfast, bouwen met een kleine afwijking van de regels en de voorwaardelijke verplichting over parkeren zijn verduidelijkt in lijn met recente jurisprudentie van de Raad van State.
- *Aanpassing van de onderzoeken en toelichting:*
- Naar aanleiding van een zienswijze is een fout in de toelichting op het aspect windhinder hersteld.
- Paragraaf 1.4 van de toelichting is aangevuld met informatie over het type plan dat voor deze ontwikkeling gemaakt is: Vanaf 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet, maar dit bestemmingsplan is nog vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van de verbrede reikwijdte van de Crisis- en Herstelwet.
- De toelichting op het bestemmingsplan is aangevuld met nieuw beleid dat is vastgesteld, zoals de nieuwe nota's 'Geluid en trillingen' en 'Omgevingsveiligheid' en nieuw beleid van het Waterschap.

- Omdat er een nieuw verkeersmodel VRU 3.5 is vastgesteld, is de verkeersaantrekkende werking van het plan opnieuw doorgerekend. Op basis van deze nieuwe cijfers is de stikstofdepositie opnieuw berekend (met de nieuwe Aeriusscalculator 2024) en is de geluidsparagraaf in het bestemmingsplan aangepast. De nieuwe verkeerscijfers hebben geen nadelige effecten op de verkeerssituatie, geluid, luchtkwaliteit en stikstof.
- Het ecologisch onderzoek is geactualiseerd, omdat dit onderzoek niet ouder mag zijn dan 3 jaar.

Het vaststellingsbesluit, vaststellingsrapport en bestemmingsplan bekijken

U kunt het vaststellingsbesluit, het vaststellingsrapport en het bestemmingsplan bekijken van vrijdag 16 mei 2025 tot en met donderdag 26 juni 2025 op:

- de website van het omgevingsloket
- de website met ruimtelijke plannen van de gemeente
- utrecht.nl/bestemmingsplan waar u kunt doorklikken naar Chw bestemmingsplan Westflank Zuid, Stationsgebied 1e herziening;
- de begane grond van het Stadskantoor, Stadsplateau 1. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

Beroep instellen bij de rechter

Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u, binnen zes weken in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van zes weken gaat in op de dag nadat de stukken ter inzage zijn gelegd.

U stelt beroep in door een brief (beroepschrift) te sturen naar:

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

2500 EA Den Haag

U moet hiervoor betalen (griffierechten). U kunt niet via e-mail in beroep gaan.

Zet al uw argumenten in het beroepschrift.

Verzoek voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, blijft het bestemmingsplan gelden. Het kan best een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak doet. Wilt u tegenhouden dat er al wordt gebouwd? Dan kunt u, als u beroep heeft ingesteld, ook een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan geldt het bestemmingsplan niet tot er een beslissing is genomen over het beroep.

Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u betalen (griffierechten).

Meer weten?

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening, kijk dan op de website van de Raad van State