

Raadsbesluit

Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	11886051
Jaargang en nummer	2024, nr. 56
Vergaderdatum Raad	25 april 2024
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

De raad besluit:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Papendorp te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Papendorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHPAPENDORP-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHPAPENDORP-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van het bestaande bedrijven- en kantorenpark Papendorp naar een gemengde stadswijk mogelijk wordt gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
30/04/2024 17:34:20 CEST
ID: 01e5d5de-4697-4c6c-8df8-96a8edeffbd2
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
26/04/2024 13:00:36 CEST
ID: 01e5d5de-4697-4c6c-8df8-96a8edeffbd2
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	[REDACTED]
Kenmerk	11886051
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Papendorp te verwerken.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
3. Het Chw bestemmingsplan Papendorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHPAPENDORP-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHPAPENDORP-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van het bestaande bedrijven- en kantorenpark Papendorp naar een gemengde stadswijk mogelijk wordt gemaakt.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

In de RSU 2040 is Papendorp benoemd als stedelijk knooppunt. Dit sluit aan bij de al in het Masterplan Leidsche Rijn in 1995 geformuleerde ambitie om woningbouw in Papendorp te realiseren. Op 3 februari 2022 is hiervoor het SPvE Papendorp Noord door de raad vastgesteld. Met de vaststelling van het Chw bestemmingsplan Papendorp wordt de ontwikkeling van Papendorp mogelijk gemaakt van een monofunctionele werklocatie naar een multifunctioneel stedelijk knooppunt en volwaardig woon- én werkgebied.

Context

Aanleiding

In het masterplan voor Vinex-locatie Leidsche Rijn uit 1995 was al opgenomen dat Papendorp een plek is voor wonen en werken. Dit is deels gerealiseerd. Papendorp is nu een hoogwaardige locatie voor bedrijven en kantoren. Een locatie om te wonen is het nu nog niet. Dat komt onder andere door de milieu-invloeden van de aanwezige bedrijven, waaronder de Asfaltcentrale Utrecht.

Nu gaat de asfaltcentrale verdwijnen. Dat maakt de weg vrij om verder te gaan met het realiseren van het woon- én werkgebied Papendorp. De behoefte aan meer woningen en werkgelegenheid is groot in Utrecht. De gemeente wil hiervoor ruimte maken door in de stad de beschikbare ruimte beter te benutten. De stad moet daarbij gezond en aantrekkelijk blijven, zodat mensen hier met plezier kunnen wonen, werken en recreëren. Samen met het project Groenewoud kan Papendorp een belangrijke bijdrage leveren aan het invullen van de grote woningbouwbehoefte, in aantallen en in kwaliteit.

Mobiliteitshub XL

Wat de vooruitzichten voor Papendorp ook verbetert, is de gemeentelijke keuze in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) en het Mobiliteitsplan om in Papendorp een stedelijk knooppunt te maken. Papendorp heeft in het concept van het Wiel met Spaken een belangrijke functie als knooppunt tussen een deel van het Wiel (beoogde HOV-verbinding via Papendorp tussen Leidsche Rijn Centrum, Westraven, Lunetten/Koningsweg en Utrecht Science Park) en de (mogelijk te vertrammen) HOVspaak van Utrecht Centraal Station naar Papendorp. Dit draagt bij aan een betere bereikbaarheid van het gebied wat de economische potentie van het gebied kan versterken en kan bijdragen aan de groei van de werkgelegenheid.

Papendorp krijgt een belangrijke rol in het stimuleren van duurzame mobiliteit in, van en naar de stad. Daarom wordt in Papendorp de bouw van de Mobiliteitshub XL voorzien. Met deze HUB wordt in parkeren op afstand voorzien voor de bewoners en bezoekers van onder andere Beurskwartier en Merwedekanaalzone. Ook krijgt het een belangrijke functie voor het parkeren binnen Papendorp Noord en Groenewoud.

Relatie met plangebied Groenewoud

Door de al aanwezige werkfuncties uit te breiden en te combineren met wonen en voorzieningen wordt Papendorp een volwaardig deel van de stad. Ook in de avonden en de weekenden zal er leven op straat zijn. Er gaat een complete en moderne wijk ontstaan, waarin wonen en werken gemengd zijn en die ook zijn eigen voorzieningen heeft. Dit wordt in twee gedeeltes van het gebied uitgewerkt: Papendorp Noord en Groenewoud. Voor Papendorp Noord is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld (SPvE) en voor Groenewoud een Stedenbouwkundig Plan (SP). Voor beide delen zijn, in samenhang met elkaar, afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt.

Het bestemmingsplan Papendorp gaat over het plangebied van het SPvE Papendorp Noord en over de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie Papendorp. Voor het bestaande deel van Papendorp liggen er kansen om functies meer te mengen en zo Papendorp als totaal nog meer een woon- en werkgebied te laten zijn. Door de ligging nabij de snelwegen lukt het toevoegen van woningen in dit deel niet zomaar. Wel ziet de gemeente ruimte om, naast kantoren, meer verschillende, stedelijke functies mogelijk te maken. Tegelijk blijft een maximum gelden op de hoeveelheid nieuwe kantoren in dit gebied vanwege de beperkingen die voortvloeien uit het beleid van de provincie Utrecht.

Vertaling SPvE naar bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het SPvE dat de gemeenteraad heeft vastgesteld. Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het SPvE op enkele punten verder

uitgewerkt. Voor het overige bevat het bestemmingsplan geen nieuwe kaders of uitgangspunten ten opzichte van het vastgestelde SPvE. De volgende punten zijn verder uitgewerkt:

1. Anders dan in het SPvE staat, krijgt de Mobiliteitshub XL twee in plaats van één ontsluitingspunt naar het omliggende wegennet. De tweede ontsluiting is rechtstreeks vanaf de Marinus van Tyruslaan en gaat onder de HOV-baan door naar de westkant van het gebouw. De ontsluiting via de Dwarsstraat aan de zuidkant van het gebouw blijft hierbij gehandhaafd (conform SPvE). Door te werken met twee in/uitgangen wordt het verkeer beter gespreid, rijdt het verkeer kortere afstanden door het plangebied en wordt de Orteliuslaan minder belast. Dit is gunstiger voor de verkeersafwikkeling en de leefbaarheid.
2. Ten opzichte van het SPvE zijn enkele bouwblokken iets verschoven. Dit vanwege de benodigde aanpassingen aan de infrastructuur rondom de Mobiliteitshub XL (toevoegen tweede ontsluiting) en door de nadere detaillering van het waterhuishoudkundigstelsel.
3. Voor de bouw van woningen in Groenewoud Noord zijn in het SPvE twee grote bouwvlekken aangegeven. In het bestemmingsplan is de invulling van deze locatie nader gespecificeerd.

Stedelijke groenstructuur

Op enkele plekken loopt nieuwe infrastructuur voor Papendorp Noord door de stedelijke groenstructuur zoals beschreven in het groenstructuurplan. Het gaat om aanpassingen voor het Taludpark en het aanpassen van de Orteliuslaan en Mercatorlaan op de nieuwe situatie. Ook de aanlanding van de nieuwe fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal is een aandachtspunt. Het groen in de groenstructuur bestaat vooral uit gras en bomen. Menging van stedelijk groen met andere stedelijke functies is mogelijk als het groene karakter, de waarden en het gebruik van het groen wordt behouden of verbeterd. Aantasting van het bestaande stedelijk groen moet worden gecompenseerd.

Al tijdens het opstellen van het SPvE is gekeken naar maatregelen om de landschappelijke-, natuur- en recreatieve waarden te behouden, te versterken, te compenseren en mogelijk zelfs uit te breiden. De gevolgen voor de groenstructuur zijn in beeld gebracht in een groencompensatieplan (bijlage 21 van het bestemmingsplan). Op basis van het voorlopig inrichtingsplan zijn maatregelen in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat alle gevolgen goed gecompenseerd kunnen worden. Bij de uitwerking van de plannen blijft de stedelijke groenstructuur een aandachtspunt.

De volgende maatregelen worden getroffen:

- Het groene karakter van de stedelijke groenstructuur wordt versterkt door het toevoegen van bomen, beplanting en wadi's.
- Het groen dat er komt, wordt afgestemd op de aanwezige soorten (flora en fauna) en de te verwachten soorten.
- Er wordt meer oppervlakte aan groen toegevoegd dan in de huidige situatie aanwezig is.
- Bomen worden zoveel mogelijk behouden en ingepast in de nieuwe inrichting. Daarnaast worden ongeveer 515 nieuwe bomen en ongeveer 550 heesters toegevoegd. De boomsoorten die worden toegevoegd, komen al voor in Papendorp of zijn inheems.
- Om het plangebied meer betekenis te geven voor de biodiversiteit worden er verschillende groenmilieus aangelegd (natte en droge plekken, wadi's, kruidenrijk graslanden, voedselbosjes, schietwilgenbosjes, rietland, broekbos enz.).
- Het groen wordt door het toevoegen van langzaam verkeersverbindingen beleefbaar gemaakt en kan hierdoor ook recreatief gebruikt worden.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart. Voor iedereen is het mogelijk geweest om een zienswijze te geven tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag. Er zijn 7 zienswijzen ingediend. Een zienswijze daarvan is in januari 2024 ingetrokken. Deze zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Hogere waarden besluit

Bij dit project wordt door wegverkeerslawaaï (inclusief tram) en industrielawaai op een aantal locaties niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Omdat er geen (kosten)effectieve mogelijkheden zijn om deze overschrijding met bron- en overdrachtsmaatregelen te verminderen, heeft het college een hogere waarde vastgesteld. Het besluit dat hiervoor nodig is, heet een “besluit hogere waarden”. Het besluit hogere waarden is namens het college (via mandaat) op 29 november 2023 – en daarmee vóór de vaststelling van het bestemmingsplan - genomen. Het hogere waardenbesluit is als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Met dit besluit wordt een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde toegestaan op de gevels van een deel van de nieuwe woningen in Papendorp.

M.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (bijlage D, categorie D11.2, de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject en categorie D2.2, de aanleg of wijziging van een tramrails) is een (project)m.e.r.-beoordeling verplicht. Er is hier sprake van een formele m.e.r.-beoordeling, omdat de drempelwaarden van deze categorie D 11.2 uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten is het volgen van een m.e.r.-procedure verplicht. Er is één m.e.r.-beoordeling opgesteld voor Papendorp en Groenewoud omdat de gebieden direct naast elkaar liggen en de bestemmingsplannen gelijktijdig ter inzage zijn gelegd. Zo wordt de cumulatie van milieueffecten goed meegenomen. In de m.e.r.-beoordeling is getoetst aan criteria van bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. De conclusie is dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, zodat het opstellen van een Milieu Effect Rapport (MER) niet nodig is. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor dit m.e.r.-beoordelingsbesluit (artikel 7.1 lid 4 Wet milieubeheer (Wm)). Het college heeft op basis van de m.e.r.-beoordeling op 27 juni 2023 besloten dat er geen MER nodig is. Dit besluit is genomen voorafgaand aan dat het ontwerpbestemmingsplan terinzage is gelegd.

Beslistermijn

Om de beoogde bouwplanning te kunnen halen is het wenselijk dat het bestemmingsplan zo snel als mogelijk wordt vastgesteld. Het aanpassen van de hoofdinfrastructuur, het bouwrijpmaken van vooral de kavel voor de Mobiliteitshub, het uitschrijven van tenders voor de bouw kavels en de aanbestedingsprocedure voor de Mobiliteitshub XL kan pas gestart worden na vaststelling van het bestemmingsplan. Omgevingsvergunningen kunnen pas verleend worden na het in werking treden van het bestemmingsplan. De start van de bouw en oplevering van de Mobiliteitshub XL en de nieuwe woningen zijn afhankelijk van het verlenen van de omgevingsvergunningen. Het in werking treden van het bestemmingsplan is afhankelijk van mogelijke beroepsprocedures na vaststelling van het bestemmingsplan.

De planning is om na het zomerreces 2024 ten behoeve van de aanbesteding van de Mobiliteitshub een kredietaanvraag ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, zodat de HUB tijdig gereed is voor de eerste bewoners van het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone.

Beoogd effect

Met het bestemmingsplan voor Papendorp kan het concept van een gezonde multifunctionele woonwerklocatie op een knooppunt in het Wiel met Spaken worden gerealiseerd. Papendorp wordt een nieuw stedelijk knooppunt, met een mix aan functies, aansluitend bij de ambities en uitgangspunten van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van het programma van het SPvE Papendorp Noord. Dit programma bestaat uit maximaal 2.000 woningen, 75.000 m² kantoren, 7.000 m² kleinschalige bedrijvigheid, 4.500 m² (commerciële) voorzieningen, 200 hotelkamers en een Mobiliteitshub XL met in de eerste fase ongeveer 2.000 autoparkeerplaatsen voor parkeren op afstand en ongeveer 1.700 fietsparkeerplaatsen.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in nieuwe, actuele en flexibele mogelijkheden om de kwaliteit van de bestaande bedrijven- en kantorenlocatie Papendorp te versterken. Voor dit deel van Papendorp zijn er kansen om functies meer te mengen en zo Papendorp als totaal nog meer een woon- en werkgebied te laten zijn. Het bestemmingsplan bevat in afstemming met de provincie ook een kantorenregeling die nieuwvestiging van zelfstandige kantoren in Papendorp mogelijk maakt op de locaties waar dit nu niet mogelijk is vanwege het provinciale inpassingsplan Kantoren en op basis van de provinciale Interim Omgevingsverordening.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Eerder zijn voor delen van het betreffende plangebied door de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2006) en het SP Papendorp Noord (2001) vastgesteld als ruimtelijke/programmatische kaders. Daarin is de programmatische invulling slechts globaal beschreven. Het [door de gemeenteraad vastgestelde SPvE](#) voor Papendorp Noord geeft een specifieke invulling die ook de basis vormt voor de te voeren bestemmingsplanprocedure.

- Raadsbesluit Masterplan Leidsche Rijn (1995) (geen hyperlink beschikbaar)
- Raadsbesluit SP Papendorp Noord (2001) (geen hyperlink beschikbaar)
- Raadsbesluit Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (november 2005) (geen hyperlink beschikbaar)

De gemeenteraad is de afgelopen jaren regelmatig geïnformeerd over de afwegingen die zijn gemaakt bij de doorontwikkeling van Papendorp en de voortgang hiervan. Met de [brief](#) van het college van 16 juli 2021 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken van de Mobiliteitshub XL en specifiek over de vrijgave van het concept van het SPvE.

Op 3 februari 2022 stelde de gemeenteraad het SPvE vast. Hierin zijn de ambities voor Papendorp Noord verder uitgewerkt; het programma is bepaald en de uitgangspunten voor de verdere inrichting van het (deel)gebied zijn in het document vastgelegd. Op 9 maart 2023 heeft de gemeenteraad de aanvraag voor een voorbereidingskrediet voor de Mobiliteitshub XL vastgesteld.

Met de [brief](#) van het college van 7 juli 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de wijze waarop gehoor wordt gegeven aan een drietal op Papendorp betrekking hebbende moties (47 stadsstrand, 49 straatbeeld en 56 repair café). Deze moties kunnen hiermee worden afgedaan.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan Papendorp te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport zijn de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en hier staat waarom dit wel of niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u> Er zijn 7 zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. Eén zienswijze daarvan is in januari 2024 ingetrokken. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven op enkele onderdelen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De belangrijkste wijzigingen zijn: • Aanpassingen om een transportstation van Stedin mogelijk te maken. • Verduidelijking van de verkeersafwikkeling in de toelichting. • Technische aanpassing van de functies Water en Waterstaat - Waterkering. • Technische verduidelijking van de regels over parkeervoorzieningen. • Toevoeging van de aanduiding 'kantoor' voor het kantoorgebouw aan de Papendorpseweg 83 om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende vergunningen om de locatie te gebruiken als zelfstandig kantoor. • Technische verduidelijking van de regels over onzelfstandige kantoren. Alle wijzigingen staan in het vaststellingsrapport.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan te verbeteren en aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u> In het vaststellingsrapport staat welke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn gedaan om het plan te verduidelijken, te verbeteren en aan te passen op de laatste inzichten voor de planontwikkeling.

	Zo is bijvoorbeeld de redactie van de regels voor windhinder en windgevaar aangepast zodat duidelijker uit de regels blijkt dat altijd een aanvraag om omgevingsvergunning nodig is bij het bouwen van gebouwen van 30 meter en hoger om het windklimaat te beoordelen. Ook is de aanduiding 'woongebied' toegevoegd aan een deel van het bestemmingsvlak voor de Mobiliteitshub XL om naast parkeren ook aanvullende activiteiten zoals ateliers, sportactiviteiten en buurtactiviteiten mogelijk te maken. Een ander voorbeeld is dat een nieuwe zendmast van KPN mogelijk gemaakt is naast de ontsluitingsweg van de mobiliteitshub en dat de onderbouwing voor beschermde diersoorten is geactualiseerd op de door de provincie verleende nieuwe ontheffing voor het slopen van de bedrijfswoning aan de Taatsendijk 1B en 1C. Verder is de bomenparagraaf geactualiseerd en zijn de regels aangepast op de gewijzigde Huisvestingsverordening. Alle ambtshalve wijzigingen staan in het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan wordt vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is initiatiefnemer voor deze gebiedsontwikkeling en is eigenaar van de gronden. Een klein deel is nu nog eigendom van KWS en wordt aan de gemeente overgedragen op basis van de afgesloten Anterieuere Overeenkomst Groenewoud, nadat het bestemmingsplan Groenewoud onherroepelijk wordt. De gronden worden in erfpacht uitgegeven. Het verhalen van overige kosten voor de gebiedsontwikkeling is verzekerd via de gronduitgifte. Op basis hiervan kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan voor het kostenverhaal. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is om met een exploitatieplan een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en er is geen aanleiding om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen met een exploitatieplan.
Beslispunt	
3	Het Chw bestemmingsplan Papendorp dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCHWPAPENDORP-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPCHWPAPENDORP-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van het bestaande bedrijven- en kantorenpark Papendorp naar een gemengde stadswijk mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	
3.1	Het bestemmingsplan maakt de gebiedsontwikkeling van Papendorp mogelijk en draagt bij aan de ambities zoals opgenomen in het op 3 februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde SPvE Papendorp Noord en de verstedelijking sluit aan bij de RSU 2040. Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het SPvE Papendorp Noord en te zorgen voor een actueel juridisch-planologisch kader met flexibiliteit voor het overige deel van Papendorp, met verruiming van functies en een kantorenregeling die nieuwvestiging van zelfstandige kantoren in Papendorp mogelijk maakt in afstemming met de provincie op de locaties waar dit nu niet mogelijk is vanwege het provinciale inpassingsplan Kantoren. In het nieuwe

	bestemmingsplan staat een regeling die de regels van het Inpassingsplan Kantoren vervangt, in lijn met de provinciale Interim Omgevingsverordening. Met dit bestemmingsplan is het mogelijk om de doorontwikkeling van Papendorp naar een gemengde stadswijk vorm te geven, het vestigingsklimaat van de stad en regio Utrecht voor bedrijven- en kantoren te versterken en een stedelijke voorziening voor Parkeren op Afstand te realiseren. Het bestemmingsplan maakt het volgende programma voor Papendorp Noord mogelijk: maximaal 2.000 woningen, 75.000 m² kantoren, 4500 m² (commerciële) voorzieningen, 7.000 m² kleinschalige bedrijvigheid, 200 hotelkamers en een Mobiliteitshub XL met in de eerste fase ongeveer 2.000 autoparkeerplaatsen voor parkeren op afstand en ongeveer 1.700 fietsparkeerplaatsen.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	<u>Om uitvoering te kunnen geven aan een deel van het bestemmingsplan moet de gemeente eigenaar zijn van de gronden voor het doortrekken van de Mercatorlaan en de ontsluiting van Mobiliteitshub XL.</u> Voor de ontwikkeling van Papendorp Noord wordt de infrastructuur aangepast, het betreft het doortrekken van de huidige Mercatorlaan waarmee een deel van de Taatsendijk vervalt. Deze wijziging in de infrastructuur is nodig voor het realiseren en kunnen ontsluiten van de Mobiliteitshub XL, deelgebied Groenewoud Noord en het bestaande bedrijf Nedal. Om de Mercatorlaan door te kunnen trekken, is een grondruil met de ontwikkelaar van Groenewoud nodig. De gemeente is daartoe onder voorwaarden een koopovereenkomst aangegaan. Mocht de grondtransactie als gevolg van het uitblijven van een onherroepelijk bestemmingsplan Groenewoud geen doorgang vinden, dan worden zonodig de publiekrechtelijke middelen verkend om het eigendom alsnog te verkrijgen.

Financiën

De gemeente is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling en is eigenaar van de gronden. De gronden worden in erfpacht uitgegeven. Het verhalen van overige kosten voor deze ontwikkeling is verzekerd via de gronduitgifte. De ontwikkeling van de deexploitatie Papendorp heeft bij de actualisatie grondexploitaties 2022 bijgedragen aan een verbetering van de totale grondexploitatie Leidsche Rijn. Bij de Voorjaarsnota 2021 is vanwege de verwachte verbeterde deexploitatie Papendorp een bedrag van 15 miljoen euro bestemd voor het toen voorliggende integrale investeringspakket gezonde ontwikkeling van de stad. Na de actualisatie van de grondexploitaties 2022 is het positieve resultaat gestort in de reserve grondexploitaties en vervolgens (bij de tweede begrotingswijziging) onttrokken voor de realisatie van het investeringspakket.

Na de actualisatie grondexploitaties 2023 is de opbrengstpotentie van Papendorp afgenomen maar door andere positieve ontwikkelingen binnen Leidsche Rijn voldoende gecompenseerd om de bijdrage aan het investeringspakket gezonde ontwikkeling van de stad te borgen.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. In de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden beroep kunnen instellen. Het bestemmingplan wordt onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld. Het plan biedt dan een onherroepelijke grondslag om omgevingsvergunningen op te verlenen.

Parallel hieraan worden de voorbereidingen getroffen voor de aanpassingen van de hoofdinfrastructuur, het aanvragen van het voorbereidingskrediet voor de Mobiliteitshub en het opstellen van de stukken voor de eerste tender voor de woningbouw.

Participatie

De gemeente Utrecht is deze gebiedsontwikkeling concreet gestart met het opstellen van het SPvE Papendorp Noord. In het SPvE zijn de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd. Zowel huurders als eigenaren in het gebied onderschrijven de ambitie om Papendorp te veranderen naar een woon-werklocatie. Het proces is beschreven in het bestemmingsplan.

Belangrijke gesprekspartners bij de totstandkoming van het SPvE waren Rijkswaterstaat, Nedal Aluminium, Loostad (ontwikkelaar Groenewoud), Vereniging Parkmanagement, Fietzersbond en makelaars. Het SPvE Papendorp Noord heeft als concept ter inzage gelegen van 16 juli tot 16 september 2021 met de mogelijkheid om daar een reactie op te geven en er is een inloopbijeenkomst georganiseerd. De reacties met de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in een reactienota. De reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan het SPvE.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 augustus tot en met 28 september 2023 ter inzage met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze over het plan te sturen aan de gemeenteraad. Er zijn 7 zienswijzen ingediend tijdens deze termijn. Eén zienswijze daarvan is in januari 2024 ingetrokken. In deze periode is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd voor betrokkenen en geïnteresseerden. Op onderdelen geven de zienswijzen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, zoals het verduidelijken van de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen in de functie 'Gemengd - 2'. In het vaststellingsrapport staat een samenvatting van de zienswijzen en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn met een brief op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op de zienswijzen aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. De indieners krijgen na het raadsbesluit opnieuw een brief waarmee zij worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en waarin staat hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport behorende bij het bestemmingsplan.

Bijlagen informatief

- Pdf van het bestemmingsplan.
- Besluit hogere waarden geluid (HW1275)
- Originele zienswijzen (BEVAT PERSOONSgegevens).

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Papendorp

17 januari 2024

1	INLEIDING	3
1.1	PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	4
2.1	TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN	4
2.2	ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN	4
2.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN	4
2.4	PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING	4
2.5	BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN	4
3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
3.1	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	5
3.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	8
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	10
ZIENSWIJZE 1	STEDIN	10
ZIENSWIJZE 2	VERENIGING PARKMANAGEMENT PAPENDORP E.A.	11
ZIENSWIJZE 3	RIJKSWATERSTAAT	17
ZIENSWIJZE 4	EIGENAAR KANTOORGEBOUW WESTERSTAETE	20
ZIENSWIJZE 5	INDIENER 6 (BEWONER KANALENEILAND)	23
ZIENSWIJZE 6	GLAZEN DUO C.V. EN FORMA B.V.	26

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Papendorp is onderdeel van Leidsche Rijn en ligt tegen het knooppunt Oudenrijn. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt globaal tussen de Dominee Martin Luther Kinglaan in het noorden, de Rijkswegen A2 en A12 in het westen en zuiden en het Amsterdam-Rijnkanaal langs de noordoostzijde. Vanwege de geplande fietsbrug over het Amsterdam-Rijnkanaal, maakt ook De Meernbrug onderdeel uit van het plangebied.

De nieuw te ontwikkelen woonwijk Groenewoud maakt geen onderdeel uit van dit plan. De grens tussen beide gebieden is de Bevrijdingslaan, de Mercatorlaan en de Taatsendijk.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Papendorp is nu een hoogwaardige locatie voor bedrijven en kantoren. Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van de ontwikkeling van Papendorp van een monofunctionele werklocatie naar een multifunctioneel stedelijk knooppunt en volwaardig woon- én werkgebied. Er gaat een complete en moderne wijk ontstaan, waarin wonen en werken gemengd zijn en dat zijn eigen voorzieningen heeft.

Het bestemmingsplan gaat over het plangebied van het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Papendorp Noord en over het overige, bestaande deel van de bedrijven- en kantorenlocatie Papendorp.

Het bestemmingsplan maakt het volgende programma voor Papendorp Noord mogelijk: maximaal 2.000 woningen, 75.000 m² kantoren, 7.000 m² kleinschalige bedrijvigheid, 4.500m² (commerciële) voorzieningen, 200 hotelkamers en een Mobiliteitshub XL met in de eerste fase ongeveer 2.000 autoparkeerplekken voor parkeren op afstand en ongeveer 1.700 fietsparkeerplekken.

Voor het bestaande deel van Papendorp maakt het nieuwe bestemmingsplan het mogelijk om nieuwe kantoren (ongeveer 60.000 m²) en andere stedelijke functies te realiseren op de al uitgegeven en nog uit te geven kavels aan bedrijven. Papendorp kan daarmee als totaal nog meer een woon- en werkgebied worden. De mogelijkheid om nieuwe kantoren te bouwen in Papendorp Noord en in het bestaande deel van Papendorp is een planologische verplaatsing van het programma dat al op andere kavels in Papendorp gerealiseerd kon worden op basis van het geldende provinciale Inpassingsplan Kantoren.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 is de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 staat op welke manier het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is onderscheid gemaakt in wijzigingen die ambtshalve zijn gedaan en wijzigingen die zijn gedaan naar aanleiding van zienswijzen. In hoofdstuk 4 zijn de ingekomen zienswijzen behandeld.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 18 augustus tot en met 28 september 2023 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het plan sturen aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn 7 zienswijzen ingediend. 2 hiervan zijn buiten de termijn ingediend, maar zijn ambtshalve toch van een reactie voorzien. De andere zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen. 1 zienswijze is in januari 2024 ingetrokken. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

2.3 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 bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. 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.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het bestemmingsplan nog aangepast moet worden, 'ambtshalve' of naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen 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 het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de vragen van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure. Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Ambtshalve wijzigingen

- 1 In de functie 'Mobiliteitshub' is de aanduiding 'woongebied' toegevoegd aan de noordoostelijke zijde van de mobiliteitshub, tussen de parkeervoorzieningen in de hub en de nieuwe woningblokken (in de functie 'Wonen') ten noordoosten van de hub. Dit is gedaan om op deze locatie een houten frame/raamwerk mogelijk te maken die gebruikt kan worden voor verschillende functies. Na de bestemmingsplanfase en bij de uitwerking van het bouwplan wordt bepaald of het frame daadwerkelijk wordt gebouwd.

Het frame kan zorgen voor een ruimtelijke overgang tussen de mobiliteitshub en het aangrenzende woongebied. Afhankelijk van de uitwerking van het bouwplan kan het frame ook zorgen voor een functionele overgang. In het frame komen enerzijds trappenhuisen en andere voorzieningen voor de hub en anderzijds biedt dit raamwerk plaats aan (mogelijke) voorzieningen voor aangrenzende woningen en de buurt.

Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan lokaal gebonden activiteiten voor en door bewoners uit de omgeving, sportactiviteiten zoals een bootcamp- of basketbalveldje, ateliers en aan (gemeenschappelijke) tuinen bij de nabijgelegen woningen. Dit laatste kan bijvoorbeeld inhouden dat in het frame een moestuin voor de buurt of een plek om te picknicken wordt aangelegd. Ook zou het om groenvoorzieningen kunnen gaan die zowel door bewoners (van de nabijgelegen woningen) worden gebruikt, als door de gebruikers van de mobiliteitshub.

Aan de regels is aan lid 2 van artikel 11, na onderdeel 4 een nieuw onderdeel ingevoegd die als volgt luidt: *"ter plaatse van de aanduiding 'woongebied': a. buurtactiviteiten; b. moestuinen; c. sportactiviteiten; d. ateliers; e. tuinen die bij woningen horen; f. groenvoorzieningen."*

- 2 In de functie 'Verkeer' direct ten zuiden van de functie 'Mobiliteitshub' is het vlak van de aanduiding 'langzaam verkeer' 9 meter dieper gemaakt vanwege de wijziging die hierboven staat bij wijziging 1. Dit biedt de ruimte om de daar geplande voetgangersbrug eventueel aan te laten sluiten op het frame in de mobiliteitshub (als wordt besloten om dit frame te bouwen).
- 3 In de functie 'Verkeer' is naast de ontsluitingsweg van de noordelijke entree van de mobiliteitshub, tussen de busbaan en de Marinus van Tyruslaan, de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' toegevoegd om een nieuwe zendmast van KPN mogelijk te maken. Aan de regels is aan lid 3.2 van artikel 14 onderdeel 7 toegevoegd die als volgt luidt: *"Ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' en in afwijking van de regel onder 1, mag de bouwhoogte van een zendmast niet hoger zijn dan 40 meter."* De nieuwe mast vervangt de zendmast die in de huidige situatie langs de Taatsendijk staat, bij het einde van de afslag 8a van de A2. Voor de veiligheid moet de huidige mast verwijderd worden omdat de mast te dicht op de weg komt te staan door de geplande aanpassingen in de infrastructuur en de aansluiting van de afslag 8a hierop. De mast wordt gebruikt voor het plaatsen van zend- en ontvangstapparatuur voor (mobiel) telefoon- en internetverkeer. De nieuwe mast zal op dezelfde wijze gebruikt worden als de huidige mast en wordt ongeveer even hoog.
- 4 Op twee locaties in Groenewoud Noord zijn de maatvoeringsvlakken voor de maximale bouwhoogtes iets verschoven. Dit is gedaan om meer ruimte te maken voor de ondergrondse infrastructuur (nutstracé, riolering en WKO-systeem). Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan was rekening gehouden met een nutstracé van 1,5 meter breed. De nutsbedrijven hebben inmiddels aangegeven een strook van 2 meter breed nodig te hebben. Het gaat om de locaties waar de woningblokken Dorelies en Mechtelt zijn gepland. De maatvoeringsvlakken voor deze woningblokken zijn 0,5 meter naar het noorden opgeschoven.

- 5 In de functie 'Kantoor' van het perceel van het bestaande kantoorpand aan de Orteliuslaan 982 is de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met een waarde van 36 meter toegevoegd overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Papendorp. Bij het maken van het ontwerpbestemmingsplan was voor de locatie al een maximale bouwhoogte aangegeven, maar door technische mankementen in de plansoftware was de maatvoeringsaanduiding (ten onrechte) verdwenen in het ontwerpbestemmingsplan.
- 6 Het bebouwingspercentage van de functie 'Kantoor' is op de locatie van de bestaande kantoren aan de Papendorpseweg 88, 92, 96, 100 en 104 gewijzigd van 20% naar 33% overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Papendorp. Bij het maken van het ontwerpbestemmingsplan was al uitgegaan van het geldende percentage van 33%, maar door technische mankementen in de plansoftware was dat percentage ten onrechte gewijzigd naar 20%.
- 7 Aan de regels voor de functie 'Kantoor' is een regel toegevoegd om te verduidelijken dat het bouwvlak voor 100% met gebouwen bebouwd mag worden als er geen bebouwingspercentage op een locatie staat. Het gaat om (al bebouwde) gedeeltes van de percelen Papendorpseweg 97 en 100. Aan lid 3 van artikel 8 is de volgende regel toegevoegd:
"als geen aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, mag dat gedeelte van het bouwvlak voor 100% worden bebouwd."
- 8 Het mogelijke effect van het bestemmingsplan door extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is onderzocht met behulp van het rekenmodel Aerius. Omdat inmiddels een nieuwe versie van Aerius is verschenen, zijn de berekeningen nogmaals gedaan. Paragraaf 5.11.2.1 van de plantoelichting is hierop geactualiseerd en in de bijlagen bij de plantoelichting zijn de oude Aerius-berekeningen vervangen door de nieuwe Aerius-berekeningen. De nieuwe berekeningen leiden niet tot een andere conclusie dan in het ontwerpbestemmingsplan.
- 9 De onderbouwing voor soortenbescherming, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb), is geactualiseerd. Op 28 november 2023 heeft de provincie Utrecht een nieuwe ontheffing verleend op grond van de Wnb voor het slopen van de bedrijfswoning aan de Taatsendijk 1B en 1C. De ontheffing die al in 2022 was verleend (in verband met de aanwezigheid van de Laatvlieger (een vleermuis)) is hiermee uitgebreid voor de ook aanwezige Gewone dwergvleermuis. De Wnb-ontheffing uit 2022 in bijlage 18 van de toelichting is vervangen door de nieuwe Wnb-ontheffing en de teksten in de paragrafen 5.11.2 en 5.11.3 zijn op de nieuwe ontheffing aangepast.

Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar het nadere ecologische onderzoek voor bestemmingsplan Groenewoud. Daarin staat dat de steenmarter aanwezig is op het KWS-terrein, op het deel dat binnen het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp ligt. Daarom zou ook een Wnb ontheffing nodig zijn voor de steenmarter. Die constatering is gebaseerd op de camerabeelden die tijdens het onderzoek zijn gemaakt. Uit een latere ecologische analyse van de beelden blijkt het echter niet om een steenmarter te gaan, maar om een dier dat daar sterk op lijkt: een bunzing (ook een marterachtige). De camerabeelden worden namelijk gemaakt bij geen tot weinig daglicht, waardoor het onderscheid tussen een bunzing en een steenmarter niet altijd even goed te maken is. De bunzing is minder strikt beschermd dan de steenmarter. Vanuit de wettelijke zorgplicht moet met de bunzing bij de uitvoering rekening worden gehouden, maar het is niet nodig om een Wnb-ontheffing bij de provincie Utrecht aan te vragen voor het aantasten van vaste verblijf- of rustplaatsen van deze soort.

Paragraaf 5.11.2.3 is bijgewerkt op deze nieuwe conclusie. Dit betekent ook dat het Activiteitenplan (bijlage 19 van de toelichting) waarin mitigerende maatregelen staan voor de steenmarter niet meer nodig is. Het Activiteitenplan zou eventueel nog wel nodig kunnen zijn als de aanwezigheid van de steenmarter wordt vastgesteld in nader onderzoek voor de nieuwe fietsverbinding over het Amsterdam-Rijnkanaal. Paragraaf 5.11.2.3 is ook hierop bijgewerkt.

10 Er is op twee locaties in het plangebied aanvullend onderzoek gedaan naar bomen. Het gaat om een verplantbaarheidsonderzoek van schietwilgen in het talud van de A2 langs de Taatsendijk en om een bomen effect analyse op het westelijk deel van het KWS-terrein (driehoek hubplot). De bomenparagraaf (paragraaf 5.12 van de toelichting) en de bomenkaart (bijlage 22 van de toelichting) zijn hierop geactualiseerd en de onderzoeken zijn toegevoegd aan de toelichting (bijlagen 28 en 29).

~~10~~11 De effecten op de nieuwe, gevoelige functies in Papendorp (met name woningen) en de nieuwe kantoren in Papendorp door het geplande windpark Rijnenburg en Reijerscop zijn in beeld gebracht. Ook is afgewogen welke gevolgen die nieuwe functies op het functioneren van het windpark hebben. Paragraaf 5.3 van de plantoelichting is hiermee aangevuld en het uitgevoerde slagschaduwonderzoek is toegevoegd aan de bijlagen (32).

~~11~~12 Het ontwerpbesluit hogere waarden geluid (bijlage 12 van plantoelichting) is vervangen door het besluit dat op 29 november 2023 is genomen. Met dit besluit wordt een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde toegestaan op de gevels van een deel van de nieuwe woningen in het plangebied van het bestemmingsplan Papendorp.

~~12~~13 In de functies Gemengd – 1, Gemengd – 2, Gemengd – 3, Kantoor, Mobiliteitshub en Wonen is de redactie van de regels voor windhinder en windgevaar aangepast. Dit is gedaan zodat duidelijker uit de regels blijkt dat altijd een aanvraag om omgevingsvergunning nodig is bij het bouwen van gebouwen van 30 meter en hoger om het windklimaat te beoordelen.

~~13~~14 Onderdeel 5a van lid 2 van artikel 27 is aangepast zodat de regels in overeenstemming zijn met de gewijzigde Huisvestingsverordening (raadsbesluit 16 mei 2023). Naast enkele redactionele verduidelijkingen in onderdeel 5a is nu geregeld dat in een woning meerdere huishoudens mogen wonen wanneer onder andere voldaan wordt aan de voorwaarde dat de eigenaar van de woning, de woning verhuurt aan maximaal drie huishoudens en deze huishoudens gezamenlijk uit maximaal 3 volwassenen bestaan waarbij ontvangers van mantelzorg niet worden meegerekend. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

~~14~~15 In lid 3 van artikel 27 onder 3 van de planregels is verwezen naar de “*Beleidsregels wijziging samenstelling van de woningvoorraad (woningsplitsen en omzetten) gemeente Utrecht*”. Dit is veranderd in “*Nadere regel Huisvestingsverordening gemeente Utrecht*”, omdat deze regels inmiddels zijn aangepast. De juridische plantoelichting is hier ook op aangepast.

~~15~~16 Per abuis is in artikel 39 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 39 is hierop aangepast.

~~16~~17 Verder zijn in het bestemmingsplan ondergeschikte redactionele en kennelijke verbeteringen en verduidelijkingen doorgevoerd. Het gaat bijvoorbeeld om het toevoegen van enkele begripsbepalingen in artikel 1 van de regels, het correct vermelden dat de provinciale omgevingsverordening inmiddels is vastgesteld, een tekstuele aanvulling van de omschrijving van het doel van de functie Groen in artikel 6, dat het groencompensatieplan definitief is gemaakt en dat paragraaf 5.19 (Toegankelijkheid) tekstueel is aangepast.

3.2 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. Stedin

Om de met Stedin gemaakte afspraken over de uitgifte van kavel N28a een goede en duidelijke plek in het bestemmingsplan te geven, is het bestemmingsvlak van de locatie gesplitst in twee delen. Hierdoor doet het door Stedin geschetste probleem met het bebouwingspercentage zich niet meer voor: kavel N28a heeft nu een eigen bebouwingspercentage.

Verder is de 'specifieke bouwaanduiding – 4' en de 'specifieke bouwaanduiding – 5' aan de locatie toegevoegd om de transformatorcellen van 12 meter hoog en een hekwerk van 3 meter hoog te kunnen bouwen. Ook is het bouwvlak aangepast op de afspraken die met Stedin zijn gemaakt over de rooilijnen voor de gebouwen op de kavel.

Hiermee is geheel tegemoetgekomen aan de zienswijze.

2. Vereniging Parkmanagement Papendorp e.a.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld om een completer beeld te geven van de verkeersafwikkeling. In hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) is toegelicht dat er een betere spreiding van het autoverkeer over het plangebied ontstaat door de tijdelijke verplaatsing van de capaciteit van de tijdelijke P&R naar de Mobiliteitshub en de keuze om de Mobiliteitshub van twee in/uitgangen te voorzien in plaats van één. Ook is een overzicht van de berekende verkeersintensiteiten in en rond het plangebied toegevoegd (bijlage 30).

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

3. Rijkswaterstaat

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de grenzen van de functie 'Water – Waterstaat' aangepast aan het actuele beperkingengebied van de waterkering langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Ook is de aanduiding 'vaarweg' toegevoegd in de functie 'Water' om duidelijk te maken dat het Amsterdam-Rijnkanaal een belangrijke en drukke vaarweg is. Aan de regels is aan lid 2 van artikel 17 onderdeel 7 toegevoegd die als volgt luidt: "vaarwegen ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg'".

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4. Eigenaar kantoorgebouw Westerstaete

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen verduidelijkt in de functie 'Gemengd-2'. De plantoelichting is ook op dit aspect verduidelijkt. Deze wijzigingen staan meer specifiek toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 7 waarin hetzelfde onderwerp wordt aangesneden.

Verder is naar aanleiding van de zienswijze de aanduiding 'kantoor' toegevoegd aan de locatie van het bedrijfspand aan de Papendorpseweg 83 om het gebouw te mogen gebruiken voor zelfstandige kantoren in overeenstemming met de onherroepelijke omgevingsvergunningen voor het gebouw.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. Bewoner Kanaleneiland

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. Glazen Duo en Forma

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen verduidelijkt in de functie 'Gemengd – 2' en is paragraaf 7.2.9 van de toelichting hierop verduidelijkt. Verder is aan lid 2 van artikel 29 een derde onderdeel

toegevoegd waarmee wordt geregeld dat de algemene regels voor onzelfstandige kantoren niet gelden voor de locaties waarvoor binnen de functie 'Gemengd – 2' specifieke regels gelden.

Hiermee is geheel tegemoetgekomen aan de zienswijze.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Stedin

Vraag om het bestemmingsplan aan te passen

Stedin is de regionale netbeheerder van het elektriciteits- en gasnet in de gemeente Utrecht. Stedin wil een nieuw 50/21 kV transportstation bouwen in Papendorp (op kavel N28a dat ligt tussen de A2 en de Marinus van Tyruslaan). Het station zal bestaan uit twee transformatorcellen met in elke cel een transformator van 45 MVA (mega-volt-ampère) en een schakelgebouw.

Stedin geeft aan dat dit station nodig is voor de enorme opgave die Stedin heeft om het elektriciteitsnetwerk te verzwaren en uit te breiden. Hierbij geeft Stedin aan dat het (bouw)plan past binnen de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en de gemeentelijke Energievisie. De komst van het transportstation is een voorwaarde om invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgave, en dan vooral de ontwikkellocaties Merwedekanaalzone, A12-zone en Papendorp.

Stedin merkt op dat zij in goed overleg zijn met de gemeente over het stichten van het transportstation en vraagt om het bestemmingsplan op onderstaande punten aan te passen.

Gebruik kavel N28a

Stedin geeft aan dat het toegestane gebruik binnen de functie 'Gemengd – 2' toereikend is voor het beoogde transportstation. Met het vermogen van de transformatoren (2x45 MVA) is het transportstation aan te merken als een bedrijf in bedrijfscategorie 3.1. Voor Stedin is het niet wenselijk dat er zich gevoelige functies vestigen binnen de richtafstanden voor deze bedrijfscategorie (geluid 50 meter, gevaar 30 meter). Stedin constateert hierbij dat nieuwe maatschappelijke voorzieningen worden uitgesloten door artikel 4.3.3 lid 1 van de planregels waardoor het nieuwe bestemmingsplan al aan deze wens van Stedin voldoet.

Bouwregels kavel N28a

Stedin constateert dat de bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde (artikel 4.3.2 lid 1) ontoereikend zijn voor hun (bouw)plan. Nu is het nog niet bekend of de transformatorcellen zonder of met dak worden gebouwd. In het eerste geval (zonder dak) zijn de trafocellen aan te merken als een bouwwerk dat geen gebouw is. De voorgeschreven bouwhoogte hiervoor van 3 meter (artikel 4.3.2 lid 1), is ontoereikend. Stedin verzoekt deze hoogte aan te passen naar 12 meter. Daarnaast zal Stedin een hekwerk rond het station plaatsen in verband met de veiligheid. Stedin hanteert voor dergelijke hekwerken een hoogte van 3 meter. De opgenomen hoogtes in artikel 4.3.2 lid 1 voor erf- en terreinafscheidingen zijn daarvoor ontoereikend.

Bebouwingspercentage kavel N28a

Doordat de hele kavel is voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 33% is het voor Stedin niet gegarandeerd dat Stedin op dit perceel het geplande station kan bouwen (artikel 4.3.1 lid 2). Theoretisch kan het bebouwingspercentage opgesoupeerd zijn door andere bouwaanvragen voordat Stedin de bouwaanvraag heeft ingediend. Gelet hierop geeft Stedin de gemeente in overweging de specifieke bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' toe te kennen aan het beoogde perceel van Stedin.

Gemeentelijke reactie

De locatie voor het transformatorstation is in eigendom van de gemeente Utrecht. Op het moment van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan waren de gesprekken met Stedin over de mogelijke uitgifte van deze gemeentelijke kavel nog niet ver genoeg om hiermee rekening te houden in het ontwerpbestemmingsplan. Inmiddels is dit wel het geval. Dit geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen zodat het (bouw)plan van Stedin gerealiseerd kan worden.

Zoals Stedin al opmerkt, is het beoogde gebruik al in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het is daarom alleen nodig om de regels aan te passen voor zover het over de bouw mogelijkheden van deze locatie gaat. De opmerkingen van Stedin over de bouwwerken geen gebouw zijnde en het bebouwingspercentage zijn in de aangepaste regels van de functie 'Gemengd-2' verwerkt.

Conclusie

Om de met Stedin gemaakte afspraken over de uitgifte van kavel N28a een goede en duidelijke plek in het bestemmingsplan te geven, is het bestemmingsvlak van de locatie gesplitst in twee delen. Hierdoor doet het door Stedin geschetste probleem met het bebouwingspercentage zich niet meer voor: kavel N28a heeft nu een eigen bebouwingspercentage.

Verder is de 'specifieke bouwaanduiding - 4' en de 'specifieke bouwaanduiding - 5' aan de locatie toegevoegd om de transformatorcellen van 12 meter hoog en een hekwerk van 3 meter hoog te kunnen bouwen. Ook is het bouwvlak aangepast op de afspraken die met Stedin zijn gemaakt over de rooilijnen voor de gebouwen op de kavel.

Zienswijze 2 Vereniging Parkmanagement Papendorp e.a.

Indieners hebben hun zienswijze ingediend op zowel het Chw bestemmingsplan Papendorp als het Chw bestemmingsplan Groenewoud. In de zienswijze is met tussenkopjes aangegeven op welk bestemmingsplan de zienswijzenpunten betrekking hebben. In dit vaststellingsrapport staan daarom alleen de samenvattingen en gemeentelijke reacties van de zienswijzenpunten die gaan over het Chw bestemmingsplan Papendorp.

1. Windhinder en windgevaar

Indieners stellen dat voor windhinder geen onderzoek is uitgevoerd. Volgens indieners regelen de regels voor windhinder en windgevaar een nader afwegingsmoment in de toekomst, wat niet toegestaan zou zijn. Indieners menen daarom dat de bouwhoogte voor de Mobiliteitshub XL moet worden verlaagd en afwijkingsmogelijkheden voor de bouwhoogte moeten worden geschrapt. Of er moet alsnog onderzoek naar windhinder en windgevaar worden gedaan, aldus indieners.

Gemeentelijke reactie

Het nieuwe bestemmingsplan is geen traditioneel bestemmingsplan. Het is een bestemmingsplan met een verbrede reikwijdte. Hierop zijn (delen van) de Crisis- en herstelwet (Chw) en het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw) van toepassing. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is de voorloper van het nieuwe omgevingsplan en biedt de mogelijkheid om te experimenteren met dit nieuwe instrument.

Dat betekent dat gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe, juridische mogelijkheden die in het BuChw (artikel 7c) zijn vastgelegd. Eén van de mogelijkheden is dat activiteiten (gebruik en bouwen) kunnen worden gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht die in het bestemmingsplan zelf is opgenomen, inclusief het bijbehorende beoordelingskader. Door dat te doen, wordt het ook mogelijk om onderzoeksverplichtingen 'door te schuiven' naar de uitvoeringsfase. De onderzoekslasten voor bestemmingsplannen kunnen zo worden beperkt en de plannen hoeven (daarom) niet helemaal uitgewerkt te worden als het bestemmingsplan wordt gemaakt (voor een meerjarige gebiedsontwikkeling).

De resultaten van een onderzoek naar windhinder en windgevaar zijn sterk afhankelijk van het ontwerp van een gebouw, hoe gebouwen in de omgeving vormgegeven zijn en hoe de omgeving rond gebouwen is ingericht. Voor het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp is deze informatie nog niet beschikbaar. Dat wordt bij de uitwerking van de bouwplannen duidelijk. Daarom is het niet doelmatig om nu windhinder en -gevaaronderzoek uit te voeren. In plaats daarvan is in het bestemmingsplan het kwaliteitsniveau bepaald voor de ruimte rondom nieuwe gebouwen van 30 meter en hoger. De opgenomen regels bepalen, samengevat, dat aan minimale vereisten voldaan moet worden voor windhinder en windgevaar. Anders past een bouwplan niet in het bestemmingsplan. Het te behalen kwaliteitsniveau is expliciet voorgeschreven en wordt objectief

bepaald aan de hand van NEN 8100. Op deze wijze ontstaat aan de ene kant voldoende flexibiliteit bij de uitwerking van de bouwplannen om gericht naar het windklimaat te kijken en, zo nodig, doeltreffende maatregelen te nemen. Tegelijkertijd is vastgelegd dat de basiskwaliteit voor het windklimaat altijd gehaald moet worden.

De regeling voor windhinder en windgevaar betekent concluderend dat de toets aan de kwaliteitscriteria voor windhinder en windgevaar op basis van objectieve normen plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een vergunningaanvraag. Van een nader afwegingsmoment is in het bestemmingsplan daarom geen sprake.

2. Parkeren – inzicht parkeerbalans

De 'Parkeerbalans Papendorp' (bijlage 9) is volgens indieners niet te controleren omdat het een PDF is, terwijl de berekeningen verborgen zijn in de onderliggende Excel-documenten. Hierdoor menen indieners dat het niet te controleren is of de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers (van bewoners) van Papendorp Noord correct is berekend. Als gevolg daarvan, zo stellen zij, is niet te controleren of de in de Mobiliteitshub XL genoemde 973 autoparkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers (van bewoners) van Papendorp Noord voldoende zijn. Daarbij verzoeken indieners op grond van de Wet open overheid (Woo) om openbaarmaking van de spreadsheets of -documenten van de parkeerbalans voor Papendorp.

Gemeentelijke reactie

In de parkeerbalans zijn de gebruikte aantallen, normen, vormfactoren, (sub)totalen en percentages opgenomen in de tabellen. Daarmee is in zijn geheel herleidbaar hoe het genoemde aantal van 973 parkeerplaatsen tot stand is gekomen. Ook zonder de onderliggende spreadsheet is de parkeerbalans goed controleerbaar. Daarnaast is afzonderlijk beslist op het Woo-verzoek van indieners. De spreadsheets zijn openbaar gemaakt waarmee de parkeerbalans is opgebouwd en de bestanden zijn beschikbaar gesteld aan indieners. Op deze wijze is invulling gegeven aan het verzoek van indieners om te beschikken over de bronbestanden van de parkeerbalans.

3. Parkeren – parkeerbehoefte tweede en derde doelgroep Mobiliteitshub XL

De eerste doelgroep voor de Mobiliteitshub XL wordt gevormd door toekomstige bewoners van Zuidwest Utrecht (met behoefte aan parkeren op afstand) en hun bezoekers en bewoners en werknemers van Papendorp Noord en Groenewoud. De tweede doelgroep zijn de bewoners en bezoekers van bestaande omliggende wijken. De derde doelgroep zijn werknemers van de Jaarbeurs, P+R-gebruikers en werknemers van (bestaand) Papendorp.

Volgens indieners zijn in de Mobiliteitshub XL maximaal 777 parkeerplaatsen bedoeld voor de resterende behoefte van de eerste doelgroep, de tweede doelgroep en ook de derde doelgroep. Waarop het aantal van circa 777 parkeerplaatsen is gebaseerd, is voor indieners niet duidelijk. Op grond van de Woo verzoeken indieners om openbaarmaking van de (Excell-)berekening(en) van de parkeerbehoefte van het resterende gedeelte van de eerste doelgroep, alsook de tweede en derde doelgroep. Bij gebrek aan deze informatie menen indieners dat het niet te controleren is of de circa 777 resterende parkeerplaatsen in de Mobiliteitshub XL voldoende zijn om de parkeerbehoefte van de doelgroepen te ondervangen. In dit verband merken indieners op dat P+R Papendorp wordt opgeheven, terwijl P+R Papendorp beschikt over maar liefst 750 parkeerplaatsen, enkel voor de derde doelgroep. Het is voor indieners dan ook duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen voor de derde doelgroep drastisch wordt ingeperkt.

Gemeentelijke reactie

De interpretatie door de indieners van de betreffende berekeningen is onjuist. In de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen is – mede gelet op de diversiteit aan doelgroepen – rekening gehouden met dubbelgebruik. De 2000 parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt voor het parkeren van ongeveer 3000 auto's, verdeeld over verschillende dagdelen. Onze inschatting is dat de Mobiliteitshub, zeker de eerste 10 jaar, voldoende capaciteit heeft met 2.000 parkeerplaatsen. Naar aanleiding van het Woo-verzoek zijn indieners verwezen naar de vindplaats van de (al openbaar gemaakte) analyse waarop dat aantal gebaseerd is. Bij deze analyse is rekening gehouden met alle

drie de doelgroepen. Voor het bestaande kantorenpark Papendorp wordt de parkeergelegenheid op eigen terrein benut, conform het geldende parkeerbeleid en met inachtneming van de actuele parkeernormen. Met dat uitgangspunt is het kantorenpark ook gerealiseerd.

De P+R Papendorp is een tijdelijke voorziening en is niet aangelegd voor de opvang van de parkeerbehoefte van de kantoren in Papendorp. Bij verplaatsing van de tijdelijke P+R is de capaciteit tijdelijk verhoogd van 500 naar 750 parkeerplaatsen. Daarbij is afgesproken dat door de bedrijven gewerkt wordt aan een systeem waardoor de aanwezige parkeerruimte op de verschillende kavels efficiënter gebruikt gaat worden. Dat systeem is nu nog niet gerealiseerd.

We begrijpen dat bij de bestaande kantoren de behoefte niet op elk moment overeenkomt met de capaciteit, zodat toch naar andere plekken uitgeweken moet worden. Maar de parkeerbehoefte van het bestaande kantorenpark is niet waarvoor wij de mobiliteitshub realiseren, niet in eerste instantie en ook niet in tweede instantie. Wel is er gedurende 10 jaar na realisatie van de Mobiliteitshub naar verwachting voldoende ruimte om indien nodig te voorzien in de P+R-functie. Dat geeft ons dan ook geen reden om de mobiliteitshub kleiner of groter te maken dan nu gepland.

4. Parkeren – passende transferia op middellange termijn

Het is de bedoeling dat op regionaal niveau gezocht wordt naar locaties voor passende transferia welke op middellange termijn de parkeerbehoefte van de derde doelgroep kan ondervangen. Voor indieners is echter onduidelijk wat wordt bedoeld met de middellange termijn. Is dat 5 jaar, 10 jaar, langer? Evenmin is hen duidelijk aan welke vereisten die andere locaties voor transferia moeten voldoen, willen deze als passend worden aangemerkt. En stel, zo vragen indieners, dat er geen locaties voor passende transferia worden gevonden, terwijl de woningbouwontwikkeling doorloopt: hoe wordt gegarandeerd dat de derde doelgroep en meer in het bijzonder werknemers van Papendorp en P+R-gebruikers gebruik kunnen blijven maken van de Mobiliteitshub XL? Volgens indieners is nu al bekend dat de nieuwe bewoners (en bezoekers) uiteindelijk de parkeerplaatsen in de Mobiliteitshub XL ten behoeve van de derde doelgroep gaan innemen. Indieners verzoeken dit nader toe te lichten en concrete toezeggingen te doen.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het gebruik van de Mobiliteitshub door welke doelgroep dan ook. Als gevolg van in het Mobiliteitsplan 2040 door de Raad vastgesteld beleid moeten ook de bedrijven in Papendorp er echter wel rekening mee houden dat parkeren buiten de eigen locatie in toenemende mate op afstand zal moeten plaatsvinden. Wij voeren actief beleid op de realisatie van nieuwe transferia. Concrete jaartallen zijn nog niet te noemen, maar onze verwachting is dat de nieuwe transferia op de middellange termijn, dus ergens tussen de 5 en 10 jaar, worden gerealiseerd. Dat nieuwe transferia in de toekomst nodig worden, is voor ons geen discussie. Desondanks kan de Mobiliteitshub XL een keer te klein worden. Als de Mobiliteitshub XL te klein wordt, is het een optie om deze parkeervoorziening uit te breiden met nog eens 1000 parkeerplaatsen voor auto's. In het nieuwe bestemmingsplan is daar nu niet in voorzien. Maar als dat nodig is, zullen we daar op dat moment een nieuwe, ruimtelijke procedure voor doorlopen, waarbij tevens wordt afgewogen voor welke doelgroepen zo'n uitbreiding beschikbaar kan komen.

5. Parkeren – opheffen P+R Papendorp

Uit niets blijkt volgens indieners, hoe in de parkeerbehoefte van de derde doelgroep wordt voorzien zodra P+R Papendorp wordt opgeheven, als de bouw van de Mobiliteitshub XL is aangevangen. Indieners verzoeken dit nader toe te lichten en concrete toezeggingen te doen. De derde doelgroep zijn werknemers van de Jaarbeurs, P+R-gebruikers en werknemers van (bestaand) Papendorp.

Gemeentelijke reactie

De (tijdelijke) P+R Papendorp zal slechts gedeeltelijk moeten verdwijnen voor de bouw van de Mobiliteitshub. Wanneer en hoe die bouw precies gaat plaatsvinden, moet nog uitgewerkt worden. Bij die uitwerking bepalen we of en hoe tijdens de bouw van de Mobiliteitshub in een vervangend alternatief voorzien wordt voor het deel van de huidige P+R dat wordt opgeheven. Uiteraard zal het dan ook weer om een tijdelijke oplossing gaan en mogelijk ook om een oplossing met minder

capaciteit. Zoals toegelicht bij het derde zienswijzepunt, zijn de afspraken meer gericht op het efficiënter gebruiken van de bestaande parkeergelegenheid op de kavels en minder met een P+R.

6. Verkeer – basisgegevens verkeersgeneratie

Volgens indieners wordt in de plantoelichting en de bijlagen daarbij niet vermeld hoeveel verkeersbewegingen het ontwerpbestemmingsplan in totaal en per functie tot gevolg zal hebben. Ook is het voor indieners niet duidelijk hoe met die verkeersbewegingen rekening is gehouden. Hetzelfde geldt voor de verkeersbewegingen van en naar de Mobiliteitshub XL, waarbij indieners opmerken dat die gebruikt gaat worden door verschillende doelgroepen. Indieners missen bij het bestemmingsplan de onderliggende berekeningen van de aantallen die voor de verkeersgeneratie zijn gebruikt. Daarbij geldt ook dat het Utrechtse verkeersmodel VRU 3.4 niet openbaar is. Hierdoor is niet te controleren of met de gegevens die zijn gebruikt voor het doorrekenen ook de resultaten zijn behaald die met het bestemmingsplan worden gerepresenteerd, aldus indieners. Daarnaast verzoeken indieners op grond van de Woo om openbaarmaking van alle stukken waarin de verkeersbewegingen staan en waarmee in het ontwerpbestemmingsplan Papendorp rekening is gehouden. Dat verzoek betreft ook de bewegingen van de drie doelgroepen voor de Mobiliteitshub XL en ook het Utrechtse verkeersmodel VRU 3.4 zelf.

Verder zien indieners in de m.e.r.-beoordeling dat talloze getallen genoemd worden, maar onduidelijk is voor hen of dat verkeersbewegingen betreffen of het aantal voertuigen. Volgens indieners ontbreekt ook een onderbouwing van die getallen. Indieners concluderen dat onvoldoende onderbouwd is dat het bestaande wegennet in Papendorp met de voorgenomen infrastructuur voldoende capaciteit heeft om het verkeer af te wikkelen én dat ook de Mobiliteitshub XL vlot in- en uitgereden kan worden. Wel wordt volgens indieners in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan vermeld dat in de huidige situatie op enkele weg-/kruispunten al sprake is van een zwaar belast netwerk. Indieners menen dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en onzorgvuldig is voorbereid.

Gemeentelijke reactie

Op het Woo-verzoek van indieners is afzonderlijk beslist. De verkeersgegevens (met name spreadsheets) die gebruikt zijn voor de onderzoeken bij het bestemmingsplan, zijn openbaar gemaakt en de bestanden zijn beschikbaar gesteld aan indieners. Dit geldt ook voor de invoergegevens voor het VRU-model. Het model zelf is, zoals indieners zelf ook opmerken, niet openbaar en het is ook niet openbaar gemaakt naar aanleiding van het Woo-verzoek. De gemeente Utrecht is niet de bronhouder van deze software.

Aan elke doorrekening met het VRU-model wordt voor elke verschillende functie een uitgangspunt gehanteerd voor het aan die functie toe te rekenen aantal vervoersbewegingen per eenheid. Ook voor de verschillende onderdelen van het woningbouwprogramma zijn daarbij de uitgangspunten standaard gedifferentieerd. Voor Papendorp en Groenewoud is daartoe gerekend met het te realiseren programma in de beide gebieden en met de verkeersgeneratie voor het parkeren op afstand. Omdat parkeren op afstand voor bewoners een nieuw element is binnen de berekeningssystematiek, is geen rekening gehouden met een reductie van het aantal gegenereerde vervoersbewegingen door een beperkter gebruik van de auto (zoals dat voor de bewoners, gebruikers en bezoekers van Papendorp en Groenewoud zelf wel geldt).

De doorrekening kan daarom worden aangemerkt als worst-case. De wegdelen en kruispunten waarvan is aangegeven dat ze in de huidige situatie al zwaar zijn belast bevinden zich buiten het plangebied en betreffen de aansluitingen op de Stadsbaan, verkeersplein Hooggelegen en knooppunt De Meern. De doorrekening met het VRU-model laat zien dat het verkeer als gevolg van de ontwikkeling van Papendorp en Groenewoud ook in de spitsen op deze aansluitingen nog steeds goed is af te wikkelen. Wel geeft deze situatie ons aanleiding de feitelijke situatie op deze kruispunten periodiek te monitoren. Hiermee is het bestemmingsplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en het plan is ook zorgvuldig tot stand gekomen.

Wel is naar aanleiding van de zienswijze de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld om een completer beeld te geven van de verkeersafwikkeling. In hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) is toegelicht dat er een betere spreiding van het autoverkeer over het plangebied ontstaat door de tijdelijke verplaatsing van de capaciteit van de tijdelijke P&R naar de Mobiliteitshub en de keuze om de Mobiliteitshub van twee in-/uitgangen te voorzien in plaats van één. Ook is een overzicht van de berekende verkeersintensiteiten in en rond het plangebied toegevoegd (bijlage 30).

7. Beheer/kostenstijging parkmanagement

Volgens indieners leiden de ontwerpbestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud tot een intensiever gebruik van het bestaande kantorenpark, met hogere kosten voor het beheer (parkmanagement) tot gevolg. Het gaat volgens indieners in ieder geval om kosten voor terreinbeveiliging, bewegwijzering en het functioneel/dagelijks beheer en onderhoud van het openbaar gebied. Indieners zien niet in waarom de consequenties van Papendorp Noord en Groenewoud voor rekening en risico van de Vereniging Parkmanagement Papendorp en daarmee haar verplichte leden moeten komen. Indieners stellen dat de gemeente Utrecht eenzijdig de erfpachtvoorwaarden wijzigt, waardoor de kosten voor parkmanagement ineens veel hoger zullen uitvallen dan bij aanvang van de erfpachtovereenkomst voorzienbaar was en waarmee de leden van de VPP gedurende hun lidmaatschap hebben ingestemd. Indieners zijn het hiermee oneens en stellen zich op het standpunt dat om deze reden sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan (de uitvoering van) het bestemmingsplan Papendorp in de weg staat.

Gemeentelijke reactie

De beheerkosten van de openbare ruimte worden voor 100% gedragen door de gemeente Utrecht. Het door indieners voorgestelde effect doet zich daarom voor die kosten niet voor. Verder is al van meet af aan breed bekend dat Papendorp op een andere manier gebruikt en intensiever bebouwd gaat worden dan nu het geval. In het masterplan voor Vinex-locatie Leidsche Rijn uit 1995 was al opgenomen dat heel Papendorp een plek is voor werken én wonen. De ontwikkelingen Papendorp Noord en Groenewoud kunnen overigens ook een positief effect hebben op de beheerkosten (zoals de terreinbeveiliging), want er kan met het toevoegen van onder andere woningen in het gebied meer sociale controle buiten de kantoor tijden ontstaan.

Van een evidente privaatrechtelijke belemmering, zoals indieners stellen, is geen sprake. Dat wat de gemeente met erfpachters (privaatrechtelijk) heeft afgesproken over de beheerkosten van het gebied, vormt geen belemmering voor de uitvoering van de projecten. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt die afspraken niet (dat kan juridisch ook niet) en de verwezenlijking van het nieuwe bestemmingsplan is daar ook niet afhankelijk van.

8. Hoofdontsluiting Mobiliteitshub XL

De bestaande kantoren op de kop (Orteliuslaan 1-27 en 850) van het bestaande kantorenpark Papendorp zullen te midden van allerlei drukke wegen en kruispunten komen te liggen, zo stellen indieners. Belangrijker is voor hun echter dat deze en potentieel andere bestaande kantoren aan de westkant van de Orteliuslaan hun ontsluiting op de Orteliuslaan verliezen. Hoe en exact waar de nieuwe ontsluiting moet plaatsvinden, is indieners onbekend. Ook is hun onbekend of met het veranderen van de ontsluiting van bestaande kantoren wel rekening is gehouden in het ontwerpbestemmingsplan, vooral als het gaat om de verkeersgeneratie.

Gemeentelijke reactie

De bestaande kantoren blijven uiteraard bereikbaar. Voor de genoemde panden wordt de aanrijroute via de Orteliuslaan vervangen door een aanrijroute vanaf de Marinus van Tyruslaan. Hoe en wanneer dat precies uitgevoerd gaat worden, vanwege de benodigde aanpassingen van de Orteliuslaan, is nog onbekend. Dat zal bij de verder planuitwerking duidelijk worden. De bedrijven worden daar op dat moment ook over geïnformeerd. Uitgangspunt is dat de bereikbaarheid van de bedrijven goed blijft.

In het kader van onderzoek van SWECO naar de ontsluiting van de Mobiliteitshub en de afwikkeling op het onderliggend wegennet is besloten te zorgen voor niet één maar twee in-/uitgangen voor de

Mobiliteitshub. Samen met het verplaatsen van de tijdelijke P+R naar de Mobiliteitshub zorgt dit voor een betere spreiding van de vervoersbewegingen over het plangebied in de directe omgeving van de hub en een ontlasting van de druk op de aansluiting Orteliuslaan/Marinus van Tyruslaan.

9. Trambaan

De ruimtelijke gevolgen van de aanleg van de trambaan zijn onvoldoende in kaart gebracht, aldus indieners. Volgens hen regelt het nieuwe bestemmingsplan een nader afwegingsmoment in de toekomst, wat niet is toegestaan, gelet op jurisprudentie. Indieners vinden dat de mogelijkheid voor de trambaan moet worden geschrapt of alsnog moet onderzoek uitgevoerd worden naar het geluid en de trillingen door de nieuwe trambaan. Indieners verzoeken nadrukkelijk toe te lichten op welke wettelijke basis geluidsruidte kan worden gereserveerd voor toekomstige, onzekere activiteiten.

Gemeentelijke reactie

In de eerste plaats verwijzen wij naar ons antwoord op het eerste punt van de zienswijze. Het daar beschreven principe geldt ook voor de regeling voor de trambaan. In het kort: omdat het bestemmingsplan een verbrede reikwijdte heeft, zijn er meer juridische mogelijkheden dan met een gewoon bestemmingsplan. Daarmee is het goed mogelijk om te voorzien in de aangehaalde regeling voor de tram. Wij verwachten overigens dat een vergelijkbare regeling ook in een gewoon bestemmingsplan opgenomen had kunnen worden, maar dat is hier niet aan de orde.

De trambaan is niet bij recht toegestaan. Het kan wel worden toegestaan door het verlenen van een omgevingsvergunning. De locatie waar de bestaande busbaan omgezet kan worden naar een trambaan is op de plankaart specifiek aangegeven. Ook de voorwaarden waaronder een omgevingsvergunning kan worden verleend, zijn helder afgebakend en bepalen maxima voor de te verwachten ruimtelijke gevolgen. Daarbij is er ook voor gekozen om een hogere grenswaarde vast te stellen, waarbij een deel van het hogere geluidsniveau alleen aanvaardbaar is vanwege de aanleg van de trambaan. Daarom is het logisch en ook toegestaan om in het besluit voor de hogere grenswaarde geluidsruidte te reserveren voor de trambaan.

10. Besluit op m.e.r.-beoordeling

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, zodat geen milieueffectrapportage nodig is. De ontwikkeling leidt niet tot belangrijke nadelige milieugevolgen als alle onderzoeken zijn uitgevoerd en daaruit blijkt dat dit het geval is, aldus indieners. In dit geval wordt er volgens hen echter voor gekozen om meerdere onderzoeken uit te stellen totdat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Indieners menen dat er dan onvoldoende basis is voor de conclusie dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen, zodat geen milieueffectrapportage nodig is.

Gemeentelijke reactie

Bij de punten, waarvoor volgens indieners sprake is van het uitstellen van onderzoeken, ontstaat geen ander plan als die onderzoeken eenmaal uitgevoerd zijn. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn helder afgebakend. De nog uit te voeren onderzoeken gaan slechts over de invulling van die bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat geldt voor een beperkt aantal aspecten. Bij die aspecten zijn de begrenzingen voor het milieu ook expliciet bepaald. In de opgestelde m.e.r.-beoordeling zijn de milieueffecten goed in beeld gebracht. Het is voldoende aannemelijk dat er in de nadere uitwerking maatregelen mogelijk zijn om eventuele negatieve effecten te mitigeren (weg te nemen). Op basis daarvan is het besluit genomen om voor het plan geen milieueffectrapport op te stellen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. In hoofdstuk 4 (Planbeschrijving) is toegelicht dat er een betere spreiding van het autoverkeer over het plangebied ontstaat door de tijdelijke verplaatsing van de capaciteit van de tijdelijke P&R naar de Mobiliteitshub en de keuze om de Mobiliteitshub van twee in/uitgangen te voorzien in plaats van één. Ook is een overzicht van de berekende verkeersintensiteiten in en rond het plangebied toegevoegd (bijlage 30). Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 3 Rijkswaterstaat

Breedte beperkingengebied

Rijkswaterstaat merkt op dat de functie Waterstaat – Waterkering smaller is dan het actuele beperkingengebied voor de waterkering langs het Amsterdam–Rijnkanaal. Rijkswaterstaat vraagt om de zonering aan te passen op het actuele beperkingengebied.

Gemeentelijke reactie

In het ontwerpbestemmingsplan zijn we voor een deel uitgegaan van de grenzen in het geldende bestemmingsplan Papendorp. Dat geldt ook voor het beperkingengebied langs het Amsterdam–Rijnkanaal. Door het opheffen van het beperkingengebied voor een andere waterkering binnen het plangebied, is de begrenzing echter niet meer actueel. Naar aanleiding van de zienswijze is de begrenzing van de functie Water – Waterstaat bijgewerkt op basis van het bestand dat wij van Rijkswaterstaat hebben ontvangen. De grenzen komt nu overeen met het actuele beperkingengebied van Rijkswaterstaat. Na overleg met Rijkswaterstaat is het beperkingengebied dat over het kanaal zelf ligt, daarbij niet overgenomen. Voor het kanaal sluit de functie Water namelijk activiteiten uit die invloed kunnen hebben op het functioneren van de waterkering. Daarbij speelt ook dat het kanaal zelf in beheer en eigendom is van Rijkswaterstaat. Op deze manier zijn de belangen van de waterkering al voldoende geborgd.

Advies waterbeheerder

Rijkswaterstaat vraagt om in de regels van de functie Waterstaat – Waterkering op te nemen dat (bindend) advies van de waterbeheerder (Rijkswaterstaat) nodig is voorafgaand aan de vergunningverlening van (bouw)activiteiten.

Gemeentelijke reactie

In het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp is al geregeld dat een advies van Rijkswaterstaat nodig is bij bouwactiviteiten binnen de functie Waterstaat – Waterkering. Dat wordt alleen niet bepaald door de regels binnen de functie Waterstaat – Waterkering, maar via de algemene regels van het bestemmingsplan. Die algemene regels staan in artikel 23.5 (Bouwen op locaties waar het bouwen in verband met de functie verboden is) van het bestemmingsplan. Bouwactiviteiten in de functie Waterstaat – Waterkering en die niet voor die functie zijn, kunnen pas worden toegestaan als advies is ingewonnen bij de beheerder van de te beschermen functie. In dit geval is dat Rijkswaterstaat. In artikel 36 van het bestemmingsplan (Vergunning in verband met de bescherming van een functie) is hetzelfde geregeld, alleen dan voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden die van invloed kunnen zijn op het functioneren van de waterkering.

Gebruik van het Amsterdam–Rijnkanaal (scheepvaartbelangen)

Rijkswaterstaat vraagt om de activiteit ‘scheepvaart’ toe te voegen aan de functie ‘Water’. Het Amsterdam–Rijnkanaal is namelijk een belangrijke en drukke vaarweg.

Gemeentelijke reactie

Binnen de functie Water is oppervlaktewater toegestaan. Eigen aan oppervlaktewater is dat het groot genoeg en geschikt kan zijn om te gebruiken voor scheepvaart. Wat dat betreft, is het niet nodig om scheepvaart expliciet op te nemen als een mogelijke activiteit binnen de functie. Maar, voor alle duidelijkheid, is naar aanleiding van de zienswijze ter plaatse van het Amsterdam–Rijnkanaal de aanduiding ‘vaarweg’ toegevoegd aan de functie Water om duidelijk te maken dat dit kanaal een belangrijke en drukke vaarweg is.

Bereikbaarheid

Rijkswaterstaat heeft zorgen over de verkeersafwikkeling en de daarvoor aangekondigde monitoring. Pas op basis van die monitoring worden de maatregelen bepaald en genomen. Het proces om te gaan monitoren is tot op heden niet goed van de grond gekomen. Rijkswaterstaat vraagt om dit actief op te pakken.

Gemeentelijke reactie

Het proces om te komen tot de aangekondigde monitoring is inmiddels gestart. Het gaat om de monitoringsaanpak voor het gebied Groot Merwede. Papendorp is daar een onderdeel van. Rijkswaterstaat wordt door ons nauw betrokken in het monitoringsproject. Dat is voor ons essentieel om tot een gedragen aanpak te komen. De uitwerking van de monitoringsaanpak gebeurt tot en met het voorjaar van 2024. Voor de monitoring willen we nog in 2024 een nulmeting uitvoeren. Gelijk daarna gaan we verder met de monitoring. Als blijkt dat maatregelen nodig zijn, kunnen deze maatregelen tijdens de planrealisatie worden uitgevoerd.

Dove gevels

Rijkswaterstaat geeft aan dat onder de Omgevingswet uit het omgevingsplan (of ander ruimtelijk besluit) moet blijken waar wel of geen dove gevels aanwezig zijn of moeten zijn. Als het bestemmingsplan opgaat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan is niet te bepalen waar eventuele dove gevels zijn. Het bestemmingsplan is nu zo gemaakt dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen (geen ruimtelijk besluit) pas duidelijk wordt waar dove gevels nodig zijn (om aan het hogere waardenbesluit te voldoen). Rijkswaterstaat kan dan de dove gevels, juridisch gezien, niet aanmerken als dove gevels (want ze staan niet in een ruimtelijk besluit). Een dove gevel moet volgens jurisprudentie ook worden vastgelegd in het bestemmingsplan aldus Rijkswaterstaat. Ook is het praktisch slecht werkbaar voor Rijkswaterstaat, want de omgevingsvergunningen moeten opgevraagd worden om te zien waar er dove gevels zijn. Rijkswaterstaat vraagt daarom om dove gevels voor te schrijven in het bestemmingsplan, tenzij bij de realisatie blijkt dat met een gewone gevel toch aan de hogere waarde voldaan kan worden.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is het woon- en leefklimaat voor woningen (en andere geluidgevoelige functies) onder andere geborgd met expliciete verwijzingen naar het hogere waarden besluit. Daarmee maken de regels en voorwaarden van dat besluit onderdeel uit van de regels van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp. Dit is voor ons de gebruikelijke wijze om hogere waarden goed te borgen. Bij de verdere realisatie leidt dit tot de nodige en passende maatregelen voor geluid. Dat kan dan ook inhouden dat voor een deel dove gevels nodig zijn. Maar het kan ook inhouden dat, juist door andere maatregelen te nemen, toch geen dove gevels nodig zijn op plekken waar die nu, in eerste instantie, wel aan de orde kunnen zijn. Samengevat maakt de regeling het dus mogelijk om bouwplannen en de al dan niet benodigde geluidsmaatregelen goed op elkaar af te stemmen.

Het verzoek in de zienswijze is om de plekken waar dove gevels moeten komen, voor te schrijven in het bestemmingsplan. Onze werkwijze zou daarvoor omgedraaid moeten worden. Dit is niet zozeer om het woon- en leefklimaat beter te borgen. Aanleiding is in wezen het willen 'omzeilen' van een gebrek in toekomstige wetgeving. Dit gebrek zit in het overgangsrecht uit de Invoeringswet Omgevingswet voor de Wet ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder. Het gebrek is dat niet in overgangsrecht is voorzien voor dove gevels die zijn vastgelegd, voorgeschreven of onderdeel uitmaken van omgevingsvergunningen, zonder dat een planologische strijdigheid doorbroken moest worden (met dove gevels tot gevolg). Dit probleem hebben wij al jaren geleden aangegeven bij het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Desondanks is niet in een oplossing in het overgangsrecht voor de Omgevingswet voorzien.

Daar komt bij dat, bij het 'omgekeerd opnemen' van dove gevels alle woningen die in de betreffende zone liggen een dove gevel moeten krijgen (en in de toekomst als 'niet geluidgevoelige gevel'). Het gevolg is dat ook de woningen die nu geen dove gevel nodig hebben, uitgesloten zouden worden van bescherming tegen geluid in de toekomst. Dat is onwenselijk en daar kiezen wij dan ook niet voor. De zienswijze geeft ons geen aanleiding om de regels voor geluid aan te passen.

Externe veiligheid

In de beschouwing van de externe veiligheid in het plangebied mist Rijkswaterstaat een beschouwing van de verwachte situatie waarin het project Ring Utrecht van Rijkswaterstaat is gerealiseerd. Het Tracébesluit daarvoor is nog niet onherroepelijk, maar wel vastgesteld. Rijkswaterstaat vraagt om het externe veiligheidsrapport aan te vullen met de geplande aanpassingen aan de A12 bij knooppunt Oudenrijn en deze aanvulling voor te leggen aan de veiligheidsregio.

Gemeentelijke reactie

De invloed van de geplande aanpassingen van de A12 op de hoogte van het groepsrisico is te verwaarlozen. Dit blijkt uit de onderzoeken voor het Tracébesluit en het bijbehorende milieueffectrapport. Voor het zuidelijk deel van het plangebied Papendorp is het nieuwe bestemmingsplan, gezien vanuit het oogpunt van externe veiligheid, conserverend van aard. De bouwvlakken komen overeen met het geldende bestemmingsplan Papendorp. Wel zijn in beperkte mate nieuwe functies (gebruiksmogelijkheden) toegevoegd, maar die functies laten geen grotere personendichtheden dan het geldende bestemmingsplan toe en ook geen verminderd zelfredzame personen. De externe veiligheidssituatie in de directe omgeving van de rijksweg A12 verandert dus niet door het nieuwe bestemmingsplan. Dit punt van de zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan met deze informatie aan te vullen.

Fietsbrug

Rijkswaterstaat geeft aan dat er over de nieuwe fietsbrug over het Amsterdam–Rijnkanaal nog gesprekken lopen tussen de gemeente en Rijkswaterstaat en dat de uitkomst van deze gesprekken nog onzeker is. Rijkswaterstaat vraagt daarmee rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan door bij deze ontwikkelingen een voorbehoud te maken. Ook vraagt Rijkswaterstaat om met hem in gesprek te blijven.

Gemeentelijke reactie

Rijkswaterstaat is (als eigenaar en beheerder van het Amsterdam–Rijnkanaal) een belangrijke partner voor de realisatie van de nieuwe fietsbrug. Wij hebben afspraken met Rijkswaterstaat gemaakt over het te doorlopen proces. Een onderdeel van dit proces is het uitvoeren van een herberekening van de draagkracht van de brug. Op basis daarvan kan Rijkswaterstaat een definitief akkoord geven. Ook gaan we afspraken maken over het eigendom en beheer van het nieuwe brugdeel. Vanzelfsprekend blijven wij tijdens het proces in gesprek met Rijkswaterstaat om tot afstemming over de fietsbrug te komen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de grenzen van de functie Water – Waterstaat aangepast aan het actuele beperkingengebied van de waterkering langs het Amsterdam–Rijnkanaal. Ook is naar aanleiding van de zienswijze de aanduiding ‘vaarweg’ toegevoegd in de functie Water om duidelijk te maken dat het Amsterdam–Rijnkanaal een belangrijke en drukke vaarweg is. Aan de regels is aan lid 2 van artikel 17 het onderdeel 7 toegevoegd die als volgt luidt: “vaarwegen ter plaatse van de aanduiding ‘vaarweg’”. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 4 Eigenaar kantoorgebouw Westerstaete

Parkeergarage

Indiener is eigenaar van het bedrijfspand aan de Papendorpseweg 83. Onder het gebouw zijn parkeervoorzieningen aanwezig. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zijn gebouwde (zelfstandige) parkeervoorzieningen alleen toegestaan op locaties waar, binnen de functie Gemengd – 2, de aanduiding ‘parkeergarage’ geldt. Die aanduiding ontbreekt op de locatie van indiener. Daardoor is, volgens indiener, de parkeergarage niet positief bestemd. Indiener vermoedt dat dit een omissie betreft. Indiener verzoekt de aanduiding ‘parkeergarage’ toe te kennen, zodat het bestemmingsplan weer in de aanwezige parkeergarage voorziet.

Gemeentelijke reactie

Voor onze reactie verwijzen wij naar de beantwoording van zienswijze 7 onder het kopje “parkeergarage” omdat dit onderwerp ook in deze zienswijze is aangesneden.

Onzelfstandige kantoorruimte

Voor de locatie van indiener is niet de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ toegekend. Dat had volgens indiener wel moeten. Indiener vraagt dat alsnog te doen. Met de aanduiding wordt erin voorzien dat maximaal 70% van het totale bruto vloeroppervlakte van een bedrijf mag worden gebruikt voor de daarmee samenhangende kantoorruimte. Dit sluit aan bij het geldende bestemmingsplan, die hetzelfde percentage regelt. Indiener stelt dat in de plaats daarvan nu de algemene regels gaan gelden die regelen dat maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte voor onzelfstandige kantoren mag worden gebruikt, met daarbij een absoluut maximum van 2.000 m².

Gemeentelijke reactie

Uit het volgende punt van de zienswijze blijkt dat op de locatie zelfstandige kantoren zijn toegestaan en dat het nieuwe bestemmingsplan daarop is aangepast. Naast bedrijven, mag de locatie nu in zijn geheel, conform de verleende vergunningen, voor kantoren worden gebruikt. Daarmee is het, in dit specifieke geval, niet meer nodig om onderscheid te maken tussen onzelfstandige en zelfstandige kantoren. De aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – 1’ voegt dus niks toe voor de locatie van indiener.

Zelfstandige kantoren

Het pand op de locatie van indiener is volgens indiener in 2000 vergund, met op de eerste drie bouwlagen (van de negen) bedrijfsruimten en daarboven kantoren. Het pand is in 2015 gerenoveerd. Uit de vergunning daarvoor blijkt dat de eerste en tweede verdieping toen zijn verbouwd tot kantoor. De begane grond is nu, aldus de indiener, in gebruik voor: receptie, bedrijfskantine, zelfstandig vergadercentrum, kantoorruimten en dienstverlening. Volgens indiener voorziet het geldende bestemmingsplan Papendorp niet in de situatie die in 2000 vergund is. Kantoorruimte is daarin namelijk alleen toegestaan als het om onzelfstandige kantoorruimtes gaat (tot 70% van het bruto vloeroppervlakte). Dat terwijl een gebouw voor zelfstandige kantoorfuncties vergund is.

Het huidige gebruik valt, aldus indiener, onder overgangsrecht. Het nieuwe bestemmingsplan brengt hierin geen verandering. Ook dat plan voorziet op de locatie niet in zelfstandige kantoren. De verleende omgevingsvergunningen worden daarmee niet gerespecteerd. Ook komt het niet overeen met de feitelijke situatie. Volgens indiener is de oplossing daarvoor om de aanduiding ‘kantoor’ aan de locatie toe te kennen.

Gemeentelijke reactie

Zoals indiener ook aangeeft, is het gebouw in 2000 vergund. Ook zijn in 2015 drie opeenvolgende omgevingsvergunningen verleend voor een interne renovatie en verbouwing. Deze vier vergunningen samen maken dat het gebouw in zijn geheel als zelfstandige kantoorruimte is vergund. Dit sluit ook aan bij het feitelijke gebruik, zoals indiener dat in zijn zienswijze aangeeft. Dat sprake is van overgangsrecht, zoals indiener in de zienswijze stelt, is voor ons niet aangetoond.

Dat komt vooral omdat de vergunningen uit 2015 verleend zijn na de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan Papendorp. Voor de conclusie maakt dat geen verschil.

In overeenstemming met de verleende vergunningen en het aanwezige gebruik maken wij in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp zelfstandige kantoren mogelijk op de locatie van indiener. In overeenstemming met de oplossing die indiener aandraagt, is de aanduiding 'kantoor' toegevoegd aan de locatie.

Congres- en vergaderfaciliteiten

In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat op de locatie van indiener maximaal 1.500 m² bvo congres- en vergaderfaciliteiten zijn toegestaan. Dat geldt dan 'per vestiging'. Dit verschilt op twee punten met het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan gaat het om congres- en vergaderfaciliteiten die 'zelfstandig' zijn en geldt het maximum van 1.500 m² niet 'per vestiging'. Het is onduidelijk of met deze veranderingen (het vervallen van 'zelfstandig' en het toevoegen van 'per vestiging') een wijziging is beoogd van de gebruiksmogelijkheden. Voor indiener is het van belang hierover duidelijkheid te krijgen. Zij beschikt namelijk over zelfstandige vergadering- en congresfaciliteiten en wil graag bevestigd krijgen dat dit aanwezige en toegestane gebruik ook in het nieuwe plan toegestaan blijft. Verder constateert indiener dat de geldende afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de oppervlakte aan vergader- en congresfaciliteiten niet terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan. Indiener verzoekt om die mogelijkheid alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Binnen de functie van de locatie, de functie Gemengd - 2, zijn congres- en vergaderfaciliteiten activiteiten toegestaan. Dit is niet afhankelijk van andere activiteiten. Dat betekent dat het zelfstandig (functionerende) activiteiten mogen zijn. Omdat het al uit de regeling zelf volgt, is het in het nieuwe bestemmingsplan niet nodig om te bepalen dat het zelfstandige activiteiten zijn. Daarom is het niet meer nodig om het woord 'zelfstandig' te gebruiken.

De toevoeging van de woorden 'per vestiging' is een verduidelijking, die in het voordeel van de indiener is. De geldende regels kunnen namelijk zo worden gelezen dat het maximum oppervlakte van 1.500 m² bvo binnen de gehele bestemming (functie) het maximum is (voor het totaal). Bedoeld is echter dat het maximum van 1.500 m² per bedrijfsvestiging geldt. Binnen een functie (bestemming) kan dus in totaal (veel) meer dan 1.500 m² aan vergader- en congresfaciliteiten aanwezig zijn. Door de toevoeging van de woorden 'per vestiging' is dit in het nieuwe bestemmingsplan duidelijker geregeld.

Voor het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bedrijfsvestiging met vergader- en congresfaciliteiten die groter zijn dan 1.500 m² bvo zien wij niet meer direct een aanleiding. De afwijkingsbevoegdheid komt daarom niet terug in het nieuwe bestemmingsplan. Daarmee is niet gezegd dat dergelijke functies niet mogelijk zijn in Papendorp. Het betekent slechts dat er een andere procedure van toepassing is om de faciliteiten mogelijk te maken, als ze inpasbaar en uitvoerbaar blijken.

Hotels en horeca

In tegenstelling tot het nu geldende bestemmingsplan worden op de locatie van indiener geen hotels meer mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor horeca.

Gemeentelijke reactie

De locatie van indiener is door ons in erfpacht uitgegeven. Een van de voorwaarden daarbij is dat de locatie niet mag worden gebruikt voor horeca. Wat dat betreft is het nu al niet direct mogelijk om op de locatie een horeca-functie, zoals een hotel, uit te oefenen. Het nu geldende bestemmingsplan Papendorp is na de uitgifte vastgesteld. In dit plan is ervoor gekozen om flexibele mogelijkheden te bieden voor horeca en hotels.

Inmiddels is de tijd meer dan tien jaar verder en is het logisch om de gebruiksmogelijkheden opnieuw tegen het licht te houden. Wij zien dat de behoefte aan hotels in Papendorp beperkt is. Daarom en ook op basis van ons huidige hotelbeleid, staan wij niet overal meer hotels toe in Papendorp. De locaties voor nieuwe hotels zijn specifiek bepaald en begrensd in het nieuwe bestemmingsplan. Daar kan de beperkte behoefte aan nieuwe hotels het beste 'landen'. De locatie van indiener hoort daar niet bij. Voor overige horeca-functies geldt dezelfde lijn. De locaties voor overige horeca-functies zijn specifiek bepaald. De locaties betreffen niet de locatie van indiener.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen verduidelijkt in de functie 'Gemengd-2'. De plantoelichting is ook op dit aspect verduidelijkt. Deze wijzigingen staan meer specifiek toegelicht bij de beantwoording van zienswijze 7 waarin hetzelfde onderwerp wordt aangesneden.

Verder is naar aanleiding van de zienswijze de aanduiding 'kantoor' toegevoegd aan de locatie van het bedrijfspand aan de Papendorpseweg 83. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 5 Indiener 6 (bewoner Kanaleneiland)

Indiener heeft haar zienswijze ingediend op zowel het Chw bestemmingsplan Papendorp als het Chw bestemmingsplan Groenewoud. Om de vaststellingsrapporten van beide plannen zelfstandig leesbaar te maken, is de zienswijze in beide rapporten op dezelfde manier samengevat en van één en dezelfde gemeentelijke reactie voorzien.

Meer woningen

Indiener verzoekt om te kiezen voor een hogere woningdichtheid. In de omgeving is al een behoorlijk aanbod aan grondgebonden woningen, aldus indiener. Mede daarom zijn nieuwe, grondgebonden woningen wellicht niet nodig. In de plaats daarvan kunnen dan appartementen gebouwd worden. De woningnood is namelijk hoog. Vanuit duurzaamheid en betaalbaarheid is het volgens indiener ook beter om een hogere dichtheid aan woningen te realiseren.

Gemeentelijke reactie

De behoefte aan nieuwe woningen is inderdaad groot. Daarom willen wij veel woningen realiseren in Papendorp en Groenewoud. Dat willen wij op een duurzame, aantrekkelijke en goede manier doen. Daarvoor is een gevarieerd woningaanbod nodig, dat verschillende doelgroepen bediend en verschillende prijsklassen omvat. Een eenvormig aanbod helpt de stad uiteindelijk niet. Een deel van de verschillende doelgroepen, vooral gezinnen, wenst een grondgebonden woning en een ander deel niet. In Papendorp zijn alleen gestapelde woningen gepland. Groenewoud biedt aan de andere kant juist weer een uitgelezen kans om, binnen de bestaande stad, aantrekkelijke woonbuurten te creëren met, naast een flink gestapeld programma (53%), ook grondgebonden woningen (47%).

Zo ontstaat vanuit Papendorp een verloop van hogere bebouwing en hogere dichtheid naar lagere bebouwing en een lagere dichtheid richting het Amsterdam-Rijnkanaal. Hierdoor profiteren zoveel mogelijk woningen van het uitzicht op het kanaal en wordt het gevoel van de grote ruimte en lucht aan de kanaalzijde versterkt en in de hele wijk ervaarbaar.

In totaal worden er in Papendorp en Groenewoud tussen de 3500 en 3650 nieuwe woningen gebouwd. Dat leidt op beide locaties tot een passende woningdichtheid. Het toevoegen van nog meer woningen op de locaties is voor de toekomst niet uitgesloten, maar nu niet haalbaar en niet aan de orde. In de planontwikkeling en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken zijn wij namelijk uitgegaan van het genoemde aantal woningen.

Met dit aantal kunnen wij goed onderbouwen dat de plannen uitvoerbaar zijn. Dit betreft onder andere de onderbouwing voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte. Onder andere omdat de uitgevoerde onderzoeken opnieuw zouden moeten worden gedaan en wij opnieuw mobiliteitsmaatregelen zouden moeten bepalen, is het (in ieder geval op dit moment) niet mogelijk om een hoger aantal woningen in te passen in het huidige planproces zonder aanzienlijke vertraging in de realisatie van het programma.

Parkeernorm omlaag

Indiener vraagt of de parkeernorm niet wat lager gesteld kan worden (bijvoorbeeld op 0,4) om deelvervoer vanuit duurzaamheidsperspectief meer en eerder te stimuleren.

Gemeentelijke reactie

In Papendorp en Groenewoud wordt prioriteit gegeven aan langzaam verkeer, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Voor auto's gelden de vastgestelde parkeernormen (voor een B-gebied). Ook is het van belang dat in Papendorp betaald parkeren wordt ingevoerd. Op de parkeernormen wordt een reductie toegepast omdat alternatieve manieren van vervoer worden aangeboden, zoals deelmobiliteit en extra mogelijkheden voor fietsparkeren.

Deze maatregelen leiden tot een reductie van 25% van de parkeerbehoefte voor auto's en dus tot minder parkeerplaatsen in het plangebied. Tegelijkertijd wordt er ook rekening mee gehouden dat mensen ook een eigen auto kunnen hebben. Het verder verlagen van de normen is voor Papendorp en Groenewoud – nabij de snelwegen A2 en A12 – zonder aanvullende ingrijpende maatregelen niet realistisch. Wel wordt ervoor gekozen een belangrijk deel van het parkeren niet in het woongebied zelf te faciliteren, maar in de Mobiliteitshub XL.

Ondergrondse parkeervoorzieningen

Indiener vraagt of de autoparkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd kunnen worden, als er dan toch autoparkeerplaatsen moeten komen volgens de gemeente. Bij grondgebonden woningen is dat misschien vernieuwend, maar de ruimte die zo vrijkomt kan dan groen worden ingericht.

Gemeentelijke reactie

Het overgrote deel van de reguliere parkeerplaatsen in Papendorp-Noord en Groenewoud wordt met gebouwde parkeervoorzieningen en/of op eigen terrein opgelost. In Groenewoud biedt dat alleen geen oplossing voor het parkeren van bezoekers. Daarom is voor Groenewoud in de openbare ruimte rekening gehouden met 220 parkeerplaatsen voor bezoekers en 10 plekken voor deelauto's. Verder kunnen bezoekers gebruik maken van parkeren op afstand: in de Mobiliteitshub XL.

In Papendorp-Noord worden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, met uitzondering van parkeerplaatsen voor mindervaliden en deelauto's. Al het parkeren vindt plaats op afstand in de Mobiliteitshub XL of, op specifieke locaties, binnen gebouwde parkeervoorzieningen.

Meer groen op en aan de panden

Indiener verzoekt om meer gevelgroen en daktuinen voor te schrijven in de minimale eisen. Dit vanwege duurzaamheid, klimaatadaptatie, fijn stof en voor een aantrekkelijker beeld. Indiener verwacht dat haar uitzicht dan beter wordt, dan met de 'betonnen torens' die zij nu voorziet.

Gemeentelijke reactie

De toepassing van gevelgroen en daktuinen is zeker positief. Het is afhankelijk van diverse factoren of en hoe dat ook echt in te passen is als een nieuw gebouw ontworpen wordt. De keuze om en op welke manier groen toe te passen op en aan een gebouw, kan bij het ontwerpen van een gebouw pas echt goed worden gemaakt. Hierbij spelen ook andere duurzaamheidsfactoren een rol, zoals het toepassen van zonnepanelen.

Visualisaties

Indiener woont in Kanaleneiland, langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Zij vraagt of het mogelijk is om visualisaties van de plannen te maken, met als standpunt de eerste of tweede verdieping van de woningen (in Kanaleneiland) langs het kanaal. De opgenomen visualisaties zijn vogelvluchtperspectieven en bevatten geen referentie van de huidige omgeving, aldus indiener. Indiener heeft nu vrij zicht over het gebied. Zij wil graag weten hoe dit gaat veranderen.

Gemeentelijke reactie

Indiener verwijst naar het beeldmateriaal dat tijdens de informatiebijeenkomst over de beide bestemmingsplannen is getoond. Dit beeldmateriaal (op basis van de geplande bouwvolumes in 3D) is ook op de website www.parkgroenewoud.nl in een video te bekijken.

Het nu beschikbare beeldmateriaal geeft, op basis van de geplande bouwvolumes, een goede indruk van de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing in de omgeving. Dit is voor de gemeente op dit moment voldoende voor het vaststellen van de ruimtelijke uitgangspunten in de bestemmingsplannen. Na de bestemmingsplanfase wordt het beeldmateriaal van de projecten verder uitgewerkt. De marktpartijen gaan dan hun architecten selecteren en vervolgens gaan zij de bouwplannen uitwerken. Daarna kunt u meer in detail zien hoe de bebouwing eruit komt te zien.

Natuur in de tijdelijke situatie

Omdat in fases gebouwd gaat worden, verzoekt indiener de gemeente om aan de ontwikkelaar voor te schrijven dat de nog onbebouwde percelen heel biodivers worden ingericht en om ook wandelpaden aan te leggen. Dit is snel te realiseren en snel weer weg te halen, terwijl het plezier voor mens, plant en dier groot is.

Gemeentelijke reactie

De inrichting van delen van het plangebied die braak komen te liggen, is nu nog niet bekend. Dit zal na de bestemmingsplanfase bepaald worden. De verwachting hierbij is dat er niet veel tijd zal zitten tussen het opheffen van de huidige functies en het starten met het bouwrijp maken. Effectief is er dan weinig tijd om nieuwe natuur te maken. Daarnaast is een deel van het plangebied nog tijdelijk in gebruik door KWS en zal een deel van het terrein voorafgaand aan het bouwrijp maken gesaneerd worden door de jarenlange aanwezigheid van de asfaltcentrale.

Vroege aanleg van Mobiliteitshub XL

Volgens indiener is het een uitstekend plan om snel te beginnen met de realisatie van de hub. Het zorgt ervoor dat de nodige faciliteiten voor de woningen gelijk beschikbaar zijn, zodat men niet naar Kanaleneiland hoeft uit te wijken. Het baart indiener zorgen dat vanuit de nieuwe wijken veel verkeer naar onder andere winkelcentrum Kanaleneiland zal komen.

Gemeentelijke reactie

Het is te verwachten dat een beperkt deel van de nieuwe woningen bewoond zal zijn, terwijl het nieuwe winkelbestand in Papendorp nog niet gevuld is. Men zal dan inderdaad uitwijken naar de winkels in de omgeving, waaronder de winkels in Kanaleneiland. Als dat al merkbaar is, zal het een tijdelijk en gering effect zijn. Voor te veel verkeer in Kanaleneiland, als gevolg van beide plannen, hoeft niet gevreesd te worden.

Behoud industriële panden

Indiener is helemaal voor de ruimte die op het KWS-terrein geboden wordt aan horeca, creativiteit, ondernemerschap en lokale initiatieven. Indiener wil graag dat de mooie, industriële panden zoveel mogelijk behouden en hergebruikt worden. Dat niet alleen omdat ze mooi zijn, maar ook vanwege duurzaamheid en cultuurhistorie.

Gemeentelijke reactie

Op het KWS-terrein zijn inderdaad enkele typerende, industriële objecten aanwezig. De ontwikkelaar gaat deze zoveel als mogelijk en haalbaar inpassen. Enkele onderdelen zullen behouden blijven ter versterking van de identiteit van Groenewoud en in het bijzonder van het industriële karakter van de KWS-buurt.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 6 Glazen Duo C.V. en Forma B.V

Parkeergarage

Indieners zijn eigenaar van de bedrijfspanden aan de Van Deventerlaan 101-121. Hier is een vergunde en inpandige parkeergarage aanwezig. Indieners verzoeken de aanduiding 'parkeergarage' op te nemen voor deze locatie (die de functie Gemengd - 2 heeft gekregen). Volgens indieners zijn gebouwde (zelfstandige) parkeervoorzieningen namelijk alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Gemeentelijke reactie

In de functie voor de gebouwen, de functie Gemengd - 2, is onderscheid gemaakt tussen twee soorten parkeervoorzieningen. Zoals in paragraaf 7.2.9 van de plantoelichting ook kort toegelicht, zijn er parkeervoorzieningen die horen bij de functie en parkeervoorzieningen die verschillende functies in de omgeving bedienen. Bij de eerste categorie gaat het om de parkeervoorzieningen die bij de bedrijfspanden zelf horen, oftewel de parkeervoorzieningen die op eigen terrein liggen en alleen nodig en in gebruik zijn om in de parkeerbehoefte van de bedrijfspanden zelf te voorzien. Dit zijn voorzieningen die bij de functie horen en die zijn altijd toegestaan, uiteraard binnen de verdere regels van het bestemmingsplan. Bij de tweede categorie gaat het om zelfstandige parkeervoorzieningen. Dat zijn de gebouwde parkeervoorzieningen die niet specifiek bij een bedrijf of kantoor horen, maar die door meerdere functies in de omgeving worden gebruikt. Eenvoudig gezegd, zijn dat de parkeervoorzieningen waar iedereen naar binnen mag rijden. Deze zelfstandige parkeervoorzieningen hebben een eigen, ruimtelijke impact en zijn daarom niet overal toegestaan, maar alleen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'. Concreet gaat het alleen om de parkeergarage De Cope aan de Papendorpseweg 100.

Bij de locatie van indieners gaat het om parkeervoorzieningen die bij het gebruik van het pand horen. Zelfstandige parkeervoorzieningen zijn hier niet toegestaan. Hiermee is er geen aanleiding om de aanduiding 'parkeergarage' toe te kennen aan de locatie van indieners.

Wel zijn naar aanleiding van de zienswijze de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen verduidelijkt in de functie 'Gemengd - 2'. De redactie is aangepast, zodat duidelijker is dat bijbehorende parkeervoorzieningen altijd zijn toegestaan. Ook is naar aanleiding van de zienswijze geconstateerd dat paragraaf 7.2.9 van de plantoelichting duidelijker kan als het over parkeervoorzieningen gaat. Deze paragraaf is daarom ook aangepast. Nu is uitgebreider uitgelegd dat overal in de functie parkeervoorzieningen mogelijk zijn, als die horen bij de functie die op de betreffende locatie gevestigd is. Uitzondering op die regel is parkeergarage De Cope, want die bedient meerdere functies op de omliggende locaties.

Onzelfstandige kantoorruimte

De nieuwe regels voor onzelfstandige kantoorruimte zijn tegenstrijdig. Voor de locatie van indieners is de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' toegekend (binnen de functie Gemengd - 2). Hier hoort volgens de regels van de functie 'Gemengd - 2' (artikel 4.2, lid 3) bij dat maximaal 70% van de totale bruto vloeroppervlakte van een bedrijf mag worden gebruikt voor de daarmee samenhangende kantoorruimte. Echter in de algemene regels van het plan, artikel 29.2, wordt datzelfde percentage op 30% bepaald en wordt ook een absoluut maximum ingesteld: 2000 m². Hier komt bij dat op basis van het geldende bestemmingsplan (Actualisering diverse gebieden) nu een maximum geldt van 70% en geen absoluut maximum. Volgens indieners zijn op deze wijze (waarschijnlijk onbedoeld) een deel van de bestaande rechten wegbestemd en indieners verzoeken de nieuwe beperkingen ongedaan te maken door aan te sluiten bij het geldende recht.

Gemeentelijke reactie

Uitgangspunt in dit nieuwe bestemmingsplan is dat specifieke regels vóór algemene regels gaan. In de algemene regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor 'met een bedrijf samenhangende kantoorruimte'. Als daar niet aan voldaan wordt, kan het altijd nog zo zijn dat in de regels van een functie zelf in andere of ruimere mogelijkheden is voorzien. Dat is voor de locatie van indieners het geval. In de functie zelf is geregeld dat, net als in de huidige situatie, maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor onzelfstandige kantoren in gebruik mag zijn. Het moet dan wel duidelijk zijn welke regels voorrang hebben. Naar aanleiding van de zienswijze is geconstateerd dat de voorrang tussen beide bepalingen onbedoeld niet duidelijk is. Dit betreft alleen de locaties waar maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor onzelfstandige kantoren mag worden gebruikt. Voor die locaties, en dus ook de locatie van indieners, zijn de algemene regels in lid 2 van artikel 29 aangepast. Lid 2 is aangevuld met een nieuw onderdeel. Dit nieuwe onderdeel bepaalt dat de algemene maxima voor onzelfstandige kantoren niet gelden op de locaties waar, binnen de functie 'Gemengd - 2', een percentage van 70% is toegestaan. Voor die locaties geldt een ander percentage dan in de algemene regels is gesteld en ook geldt er geen maximale oppervlaktemaat. Met deze aanpassing blijven de bestaande rechten van indieners, voor met het bedrijf samenhangende kantoorruimtes, gerespecteerd in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp.

Verzoek tot overleg

Indieners willen graag in gesprek om hun zienswijze te bespreken en doen enkele datavoorstellen.

Gemeentelijke reactie

Aan het verzoek van indieners is gevolg gegeven. Ambtelijk is gesproken met de indieners over de inhoud van hun zienswijze en over een mogelijke toekomstige (deels) andere invulling van de locatie waarop indieners zich aan het beraden zijn.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels voor bijbehorende parkeervoorzieningen en zelfstandige parkeervoorzieningen verduidelijkt in de functie 'Gemengd-2'. Onderdeel 9 van artikel 4.2 van het ontwerpbestemmingsplan luidt: "uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', zijn gebouwde (zelfstandige) parkeervoorzieningen toegestaan". Deze regel is vervangen door: "ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is, naast de bijbehorende parkeervoorzieningen die zijn toegestaan op basis van onderdeel 9, ook een zelfstandige parkeergarage toegestaan." Voor de leesbaarheid van de regels is de volgorde van de onderdelen 9 en 10 omgedraaid.

De juridische toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 7.2.9) is hierop ook aangepast. In paragraaf 7.2.9 is uitgebreider uitgelegd dat overal op locaties met de functie 'Gemengd - 2' bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Verder is toegelicht dat voor parkeergarage De Cope is geregeld dat dit ook een zelfstandige parkeervoorziening mag zijn (voor activiteiten op omliggende locaties).

Verder is aan lid 2 van artikel 29 een derde onderdeel toegevoegd waarmee wordt geregeld dat de algemene regels voor onzelfstandige kantoren niet gelden voor de locaties waarvoor binnen de functie 'Gemengd - 2' specifieke regels zijn opgenomen. Dit 3e onderdeel luidt als volgt: "op locaties met de functie Gemengd - 2 gelden de regels van dit lid (29.2) niet ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.