

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
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 wegverkeerslawaai (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 bestemmingsplan 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).