

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	6
3.1	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	6
3.2	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN ZIENSWIJZEN	9
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	11
ZIENSWIJZE 1	STEDIN	11
ZIENSWIJZE 2	VERENIGING PARKMANAGEMENT PAPENDORP E.A.	12
ZIENSWIJZE 3	RIJKSWATERSTAAT	18
ZIENSWIJZE 4	RECYCLINGBEDRIJVEN PRU EN MRU	21
ZIENSWIJZE 5	EIGENAAR KANTOORGEBOUW WESTERSTAETE.....	27
ZIENSWIJZE 6	INDIENER 6 (BEWONER KANALENEILAND)	30
ZIENSWIJZE 7	GLAZEN DUO C.V. EN FORMA B.V	33

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 trappenhuizen 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 Orteliusslaan 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 Aeries. Omdat inmiddels een nieuwe versie van Aeries 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 Aeries-berekeningen vervangen door de nieuwe Aeries-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).
- 11 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 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 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 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 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 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 geluidsruimte 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 geluidsruimte 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 — Recyclingbedrijven PRU en MRU

Indieners hebben hun 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.

1. Bedrijfsbelangen

Indieners stellen dat hun belangen niet betrokken zijn bij de ontwerpbestemmingsplannen voor Papendorp en voor Groenewoud. Ze worden namelijk wegbestemd door beide plannen, aldus indieners. Daarbij geldt voor hen dat zij geen bedrijfslocatie hebben om naar uit te wijken. Dat terwijl hun ondernemingen volgens indieners wel bijdragen aan de circulaire economie van Utrecht. Over de zwaarwegende belangen van de beide bedrijven wordt niet gerept, aldus indieners.—

Gemeentelijke reactie

De bedrijfslocatie van indieners ligt op gemeenteground. Voordat G. van Doorn Papier Recycling Utrecht B.V. (PRU) en G. van Doorn Metaal Recycling Utrecht B.V. (MRU) zich hier vestigden, was al bij hen bekend dat zij uiteindelijk naar een andere locatie moeten verhuizen. Wij begrijpen dat het vinden van een nieuwe plek niet eenvoudig is en waar mogelijk hebben wij indieners daarbij ook ondersteund. Het blijft de verantwoordelijkheid van indieners zelf om een nieuwe plek te vinden.—

Anders dan indieners stellen, is hun aanwezigheid in het plangebied juist uitdrukkelijk betrokken bij het maken van de beide bestemmingsplannen. Zo is daar bijvoorbeeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan Papendorp aandacht aan besteed in paragraaf 5.3 en in de toelichting bij bestemmingsplan Groenewoud in paragraaf 5.5. Verder zijn in het plan voor Papendorp regels opgenomen die borgen dat er op en binnen een afstand van 50 meter tot het terrein van indieners pas gewoond mag worden als er op het terrein geen bedrijvigheid meer is. Voor Groenewoud is in de regels bepaald dat nieuwe woningen in de nabijheid van het terrein alleen gebruikt mogen worden als aan geluidsnormen wordt voldaan die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

2. Plangrenzen

De plangrenzen zijn volgens indieners in strijd met een goede ruimtelijke ordening bepaald. De samenhang tussen de transformatiegebieden Papendorp en Groenewoud is onlosmakelijk, zo vinden zij. Beide projecten worden, aldus indieners, vaak in samenhang beoordeeld en ook juridisch-planologisch zijn de ontwikkelingen afhankelijk van elkaar. Volgens indieners lijkt het onderscheid gemaakt om tot snellere realisatie te komen en daarvoor is de Wet ruimtelijke ordening, en ook de Crisis- en herstelwet, niet bedoeld.—

Gemeentelijke reactie

Ondanks dat beide projecten aan elkaar grenzen en er relaties zijn in de uitvoering, zijn ze ruimtelijk goed van elkaar te scheiden. Ook kennen de projecten verschillende initiatiefnemers en zijn afzonderlijke stedenbouwkundige plannen gemaakt. In beide bestemmingsplannen wordt concreet duidelijk welke ontwikkelingen wij voorstaan in Papendorp en in Groenewoud. Per plan is onderbouwd dat daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Anders dan indieners betogen, is er geen sprake van onduidelijkheden, missende informatie of rechtsonzekerheden door aspecten die via een ander bestemmingsplan worden geregeld. De grenzen van beide bestemmingsplannen zijn wel degelijk in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.—

3. Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid staat niet vast, aldus indieners. Als één van de twee bestemmingsplannen de eindstreep niet haalt, zouden veel ontwikkelingen in het andere bestemmingsplan niet mogelijk zijn. Ook vinden indieners de integraliteit van de regels niet goed. Een voorbeeld dat indieners noemen is dat bestemmingsplan Groenewoud zonder voorbehoud woningen toelaat op minder dan 50 meter afstand (namelijk 38 meter) van het terrein van indieners. Ook staat het volgens indieners niet vast dat het KWS-terrein gaat verdwijnen en daarom twijfelen zij aan de uitvoerbaarheid van beide bestemmingsplannen.—

Gemeentelijke reactie

De bestemmingsplannen voor Papendorp en voor Groenewoud kunnen onafhankelijk van elkaar worden vastgesteld. Er zijn onderlinge relaties, maar dat betreffen uitvoerbaarheidsaspecten. Voor die aspecten is de uitvoerbaarheid voldoende aannemelijk. Dat betreft ook het verdwijnen van het KWS-terrein en in het bijzonder de asfaltcentrale. Ook zijn beide bestemmingsplannen zo gemaakt dat de beide planregelingen afzonderlijk van elkaar in werking kunnen treden. In het nieuwe bestemmingsplan Papendorp is bepaald dat nieuwe woningen, binnen 50 meter tot het terrein van indieners, pas in gebruik genomen mogen worden als hun bedrijven daar definitief verdwenen zijn. In het bestemmingsplan voor Groenewoud is een vergelijkbare regeling opgenomen, maar dan op een andere manier. In artikel 8.7.5 onder b is geregeld dat het gebruiken van woningen uitsluitend is toegestaan als aan de in het artikel genoemde geluidsniveau's wordt voldaan.—

4. Circulaire familiebedrijven

Indieners gaan in op de feitelijke situatie ter plekke en lichten hun rol voor de werkgelegenheid toe. In totaal is bij indieners 37 fte in dienst. Ook wordt gebruik gemaakt van uitzendkrachten. Al deze medewerkers zijn voor hun inkomen en werk afhankelijk van het voortzetten van de exploitatie op de huidige locatie. Daarnaast zijn er nog zo'n 200 vrachtwagenchauffeurs die indirect afhankelijk zijn van de afvalverwerking ter plekke. De beide bedrijven hebben een centrale positie in de retourlogistiek en recycling van papier en metaal in de regio Utrecht.—

Gemeentelijke reactie

De belangrijke rol van indieners voor de werkgelegenheid en de afvalverwerking en –recycling maakt niet anders dat indieners, zoals ook bij punt 1 is toegelicht, tijdelijk gehuisvest zijn op deze locatie en naar een andere locatie moeten verhuizen. Uiteraard hopen wij dat snel een nieuwe, geschikte plek gevonden wordt, zodat de beide bedrijven behouden blijven voor Utrecht.—

5. Huurovereenkomsten

Indieners schetsen de civielrechtelijke procedure die volgde toen de gemeente de huurovereenkomsten met indieners beëindigde. Indieners geven aan dat de stand van zaken is dat zij de locatie niet hoeven te verlaten en in overleg zijn met de gemeente om te kijken waar de beide bedrijven eventueel gehuisvest kunnen worden. De ontwerpbestemmingsplannen zetten nu een forse streep door de huidige locatie en dit leidt tot een onevenredige aantasting van het werkklimaat, aldus indieners.—

Gemeentelijke reactie

PRU en MRU huren tijdelijk hallen van de gemeente Utrecht aan de Groenewoudsedijk in Papendorp. Om tijdig te kunnen beschikken over het terrein voor de geplande woningbouw in Papendorp heeft de gemeente de met indieners gesloten huurovereenkomsten voor het gebruiken van de hallen per 31 mei 2022 en 30 juni 2022 opgezegd en ontruiming aangezegd. De rechtsgeldigheid van deze opzegging is door de rechter bevestigd. Zoals wij ook bij punt 1 hebben aangegeven, hebben wij geprobeerd te helpen en blijven dat ook doen bij het vinden van vervangende huisvesting, maar indieners zijn zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting.—

6. Gebrek aan alternatieven

De Gemeenschappelijke Regeling Afvalverwijdering Utrecht (AVU) is een samenwerkingsverband van 25 gemeenten, waaronder de gemeente Utrecht, binnen de provincie Utrecht met uitvoeringstaken op het gebied van afvalverwijdering (waaronder oud papier) en de verwerking van primaire afval- en grondstoffenstromen. Indieners zijn, als onderaannemer, contractant van de AVU. Ze staan tot 2025 onder contract, met opties voor de AVU om tot 2027 te verlengen. De gemaakte afspraken gaan over de kernactiviteiten (oud papier) en over de maximale afstand tot inzamelingspunten (15 km). De ontwerpbestemmingsplannen leidden er volgens indieners toe dat zij wegbestemd worden en dat zij hun diensten niet meer kunnen aanbieden en uitvoeren. Daardoor zouden, volgens indieners, de betrokken overheidslichamen niet langer in staat om aan hun publieke verplichtingen te voldoen, aangezien de doelstellingen van de AVU niet meer behaald worden. Dat klemmt voor indieners vooral omdat uit jarenlang onderzoek en inspanningen zou zijn gebleken dat binnen de zone van 15 kilometer geen alternatieve locaties aanwezig zijn.

Indieners stellen ook dat de deelnemende gemeenten het hebben nagelaten om in alternatieve locaties te voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan zien indieners het bewijs dat de gemeente niets doet om te borgen dat er voldoende locaties beschikbaar zijn voor bedrijven die afval inzamelen en verwerken voor de AVU. Dat vinden indieners, gezien vanuit het oogpunt van de regionale behoefte aan planologische beschikbaarheid voor bedrijfsfuncties van een voldoende hoge milieucategorie, in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het belang van de functie, de (onbenutte) mogelijkheden om eerder met een oplossing te komen voor indieners en het gebrek aan alternatieve locaties vinden indieners het onevenredig dat hun locaties wegbestemd worden. Dit is dan onevenredig in relatie tot de behoefte aan woningen en andere functies in het plangebied, terwijl die nieuwe functies op hun beurt juist leiden tot een toename van de vraag naar grondstoffen en naar de behoefte aan verwerkingscapaciteit voor afvalstromen, aldus indieners.

Gemeentelijke reactie

In onze ogen geeft dit punt van de zienswijze een onvoldoende voorstelling van onze inspanningen die zijn gedaan om vervangende huisvesting te vinden voor indieners. Ten eerste merken wij op dat indieners zelf verantwoordelijk zijn voor hun huisvesting en voor hun verplichtingen als onderaannemer van de AVU. Het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp verandert dat niet en het bestemmingsplan Groenewoud ook niet.

Bovendien hebben wij actief meegezocht naar een nieuwe locatie voor indieners en blijven dat ook doen. In dat kader zijn diverse locaties in beeld geweest en onderzocht in nauwe afstemming met de indieners. Daarbij zijn ook plekken onderzocht die buiten de gemeentegrenzen liggen. Om diverse redenen heeft dit nog niet tot een succes geleid. Voor een deel ligt dat aan factoren die buiten de invloed van indieners liggen (locatie al verkocht, eisen van verkopende partijen, fysieke ongeschiktheid). Er zijn ook locaties onderzocht waarbij indieners zelf uiteindelijk niet de stap hebben gemaakt naar een koop- of huurovereenkomst. De locaties liggen niet voor het oprapen. Het vooralsnog niet gevonden hebben van een geschikte bedrijfslocatie, maakt niet dat het wegbestemmen van de bedrijfslocatie van indieners (in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp) in strijd zou zijn met een goede ruimtelijke ordening, zoals indieners stellen.

7. Wegbestemmen in strijd met circulaire ambities

Indieners vinden het, gezien alle gemeentelijke ambities op het gebied van circulariteit, onbegrijpelijk dat de gemeente met de twee ontwerpbestemmingsplannen een circulair recyclebedrijf aan de kant schuift, zonder een alternatieve huisvestingslocatie te bieden. Dat een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels, doet aan het feitelijk wegbestemmen niet af, aldus indieners. Het wegbestemmen van de beide bedrijven druist voor hen in tegen het streven om een circulaire economie op te bouwen. Indieners willen het sterker stellen: het wegbestemmen vertraagt juist de route naar een circulaire economie, waar de gemeente, landelijke regering en de Europese Unie naar streven.

Gemeentelijke reactie

Op de vervangende huisvesting zijn wij bij de punten 1 en 6 al ingegaan. In de nieuwe situatie is geen ruimte voor de bedrijven van indieners en de bedrijfslocatie is daarom ook wegbestemd in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp. Onze ambities op het gebied van circulariteit worden daardoor niet kleiner. Het betekent alleen dat wij in Papendorp een geschikte locatie zien voor onder andere woningen.

Zolang de bedrijven nog niet weg zijn, regelt het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp met het overgangsrecht dat de bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Los hiervan, moeten de bedrijven verhuizen omdat wij de huurovereenkomsten hebben beëindigd. Ook zijn in beide plannen, zoals bij punt 3 al toegelicht, regels opgenomen om te voorkomen dat te dicht op en bij het terrein gewoond kan worden, zolang indieners er nog aanwezig zijn. Voor zolang dat nog duurt, biedt dit voldoende basis voor de bestaande bedrijfsactiviteiten.

8. Wegbestemmen is geen oplossing

Indieners vinden dat in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp ten onrechte geen bedrijfsbestemming is toegekend aan hun locatie. Ook stellen zij daarbij dat de milieuzone van 50 meter ten onrechte niet in acht is genomen. Als de nieuwe functies worden toegestaan kunnen PRU en MRU daardoor hun bedrijfsactiviteiten per direct niet meer ontplooiën. Dat is volstrekt onrechtmatig, zeker nu het overgangsrecht geen effectieve bescherming biedt, aldus indieners.

Gemeentelijke reactie

De bedrijven van indieners hebben geen milieuzone. Wel hebben wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening (voor het aspect bedrijven en milieuzonering) rekening gehouden met de VNG-richtafstand van 50 meter, die hoort bij de milieucategorie waarin de bedrijven van indieners vallen.

Zoals ook bij punt 3 is toegelicht, is die afstand van 50 meter expliciet in acht genomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp. Binnen die zone mogen geen woningen in gebruik worden genomen als de bedrijven nog aanwezig zijn. Dit biedt voldoende bescherming voor het tijdelijk voortzetten van de bestaande bedrijfsexploitatie op basis van het overgangsrecht.

9. Verkeersgeneratie

PRU en MRU voorzien dat de extra verkeersproductie van en naar Papendorp, als gevolg van beide ontwerpbestemmingsplannen, tot onoverkomelijke problemen leidt. Daardoor is volgens indieners geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

Wij hebben in de toelichtingen van beide bestemmingsplannen toegelicht dat, hoewel beide plannen leiden tot meer verkeer, het goed mogelijk is om dat extra verkeer te verwerken binnen de aanwezige infrastructuur en door het nemen van maatregelen. Wij verwijzen daarvoor naar paragraaf 4.10 van de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp en naar paragraaf 4.2 van de plantoelichting van bestemmingsplan Groenewoud.

10. Uitvoerbaarheid Wnb

Indieners merken over paragraaf 5.11 van de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp op dat het met het beschrijven van beschermingsmaatregelen en het aankondigen van ontheffingsaanvragen nog niet is aangetoond dat de Wet natuurbescherming (Wnb) de uitvoerbaarheid niet in de weg staat. Met de in de plantoelichting opgenomen maatregelen wordt overtreding van de Wnb ook niet voorkomen en kennelijk is nog maar voor een beperkt aantal activiteiten ontheffing verleend, aldus indieners.

Gemeentelijke reactie

Voor het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp (en ook voor het bestemmingsplan Groenewoud) is de aanwezigheid van beschermde flora en fauna concreet onderzocht. Voor sommige soorten zijn mogelijk aanvullende maatregelen nodig en moet eventueel een ontheffing worden aangevraagd.

Voor het bestemmingsplan is ingeschat of de maatregelen goed te treffen zijn voor de betreffende soorten en, mocht dat nodig blijken, of het waarschijnlijk is dat ontheffing wordt verleend. Dat is in paragraaf 5.11.2.3 toegelicht en onderbouwd. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp op dit punt voldoende aannemelijk.

11. Geluid Dominee Martin Luther Kinglaan

Indieners merken bij paragraaf 5.4 van de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp op dat het vaststellen van een hogere grenswaarde vanwege de Dominee Martin Luther Kinglaan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De grenswaarde, 57 dB, is volgens hun maar liefst 20% hoger dan de voorkeursgrenswaarde en daarom niet wenselijk.

Gemeentelijke reactie

Het vaststellen van hogere grenswaarden is een bestaande, wettelijke mogelijkheid die wij regelmatig toepassen. Het biedt afwegingsruimte om te bepalen hoe met een geluidsbelasting moet

worden omgegaan, als die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Doorgaans is dan in combinatie met maatregelen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen in geluidgevoelige functies. De mogelijkheden hiervoor hebben wij uitgewerkt in ons geluidbeleid. Dat beleid is betrokken in het hogere waardenbesluit. In dat besluit is ook verder toegelicht waarom een geluidbelasting van 57 dB, vanwege de Dominee Martin Luther Kinglaan, aanvaardbaar is.

12. Geluid KWS

Volgens indieners overschrijdt KWS de maximale geluidsniveaus voor de nieuwe geluidgevoelige functies. In de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp wordt hierover volgens indieners enkel gezegd dat KWS op termijn gaat verdwijnen. Dat vinden zij echter onzeker. Zolang KWS er is kan het bestemmingsplan Papendorp niet worden vastgesteld, zo stellen indieners.

Gemeentelijke reactie

Het is wel degelijk zeker dat de bedrijfsactiviteiten op het KWS-terrein gaan verdwijnen. Dit is vastgelegd in overeenkomsten tussen eigenaren, ontwikkelaar en gemeente. De bedrijfsbestemming van het terrein wordt ook opgeheven; deels met het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp en grotendeels met het nieuwe bestemmingsplan voor Groenewoud. Zolang het KWS-terrein nog een industrieterrein is in de zin van de Wet geluidhinder blijft de geldende geluidzone van toepassing.

Op het moment dat het geen industrieterrein meer is, gaat 'automatisch' de nieuwe (en veel kleinere) geluidzone gelden binnen het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp. Daarvoor zijn in het plan regels opgenomen. Daarom gaan wij, voor de geluidbelasting op de gevels van geplande woningen in het plangebied van bestemmingsplan Papendorp, uit van de nieuwe geluidzone. Die geluidbelasting is aanvaardbaar. In paragraaf 5.4 (Geluid) van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp is dit verder toegelicht.

13. Archeologie

Volgens indieners wordt in de plantoelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp, in paragraaf 5.15.4, met veel aannames en zonder rapporten, geconcludeerd dat er archeologisch geen belemmeringen zullen zijn. Indieners menen dat er alleen een archeologische waardenkaart wordt getoond. Die zou volgens indieners niet veel zeggen over de waarschijnlijk aanwezige Romeinse weg, die onder de locatie van een van de indieners ligt. Indieners verwijzen daarvoor naar een artikel uit het Algemeen Dagblad.

Ook stellen indieners dat de verwachting is dat archeologische bevindingen zullen plaatsvinden. Er zal op zijn minst gewacht moeten worden op het onderzoeksrapport, zo vinden indieners. De gemeente moet volgens indieners nader onderbouwen, hoe zij wil omgaan met eventuele vondsten en een analyse uit laten voeren van de cultuurhistorische waarden op locatie. Op de archeologische kaart ontbreekt in ieder geval de Romeinse weg, aldus indieners.

Gemeentelijke reactie

In paragraaf 5.15.4 van de plantoelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp staan geen aannames, maar conclusies. Die conclusies zijn gebaseerd op wat in de voorgaande (sub)paragraaf, paragraaf 5.15.3, is toegelicht. Hier is vermeld waarop de archeologische waarde of verwachting is gebaseerd: eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek, graafwerkzaamheden, historische bronnen en/of landschappelijk onderzoek (fysische geografie). In deze paragraaf wordt de Romeinse weg ook benoemd. Het is niet nodig dit nader te motiveren met nieuwe onderzoeksrapporten. Naar aanleiding van de zienswijze zijn wel twee literatuurverwijzingen toegevoegd aan paragraaf 5.15.3. Het betreft verwijzingen naar de toelichting op onze archeologische beleidskaart en naar een onderzoek naar de Romeinse weg.

In de toelichting van het bestemmingsplan Papendorp is ook aangegeven hoe we met de te verwachten archeologische waarden of verwachtingen willen omgaan: 'Door een bureauonderzoek gecombineerd met een verkennend of karterend booronderzoek en mogelijk een proefonderzoek kunnen de waarden en verwachtingen verder worden getoetst. Eventuele archeologische waarden kunnen waarschijnlijk ex-situ (door middel van opgraven) worden behouden.'

Voor het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp is in een vroegtijdig stadium al rekening gehouden met de hoge archeologische waarden en verwachtingen binnen het plangebied. Verder aanvullend onderzoek is nog niet nodig. Het is beter om de verwachtingen te toetsen als de concrete bouwplannen verder zijn uitgewerkt en er, bijvoorbeeld, inzicht is in de funderingswijze en de andere werkzaamheden in de grond. Vervolgens kan eventueel overgegaan worden tot behoud ex situ. Als de bouwplannen uitgewerkt zijn, is beter te beoordelen waar het aanvullende onderzoek zich wel en niet op moet richten. Dat dit onderzoek uitgevoerd moet worden, is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Op deze wijze zal archeologie daarom naar verwachting geen belemmering zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Daar kan in een later stadium onderzoek naar gedaan worden.

14. Magneetveldonderzoek

Indieners merken op dat er volgens de plantoelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp geen magneetvelden zouden zijn. Maar dat plan maakt ook een trambaan mogelijk en een trambaan creëert ook magneetvelden volgens indieners. Dus het plan voorziet planologisch gezien wel in een mogelijkheid dat er magneetvelden ontstaan. Deze effecten hadden onderzocht moeten worden volgens indieners.

Gemeentelijke reactie

Er is alleen sprake van een elektromagnetisch veld bij een trambaan op het moment dat er op een locatie een tram rijdt. De trambaan zelf (inclusief bovenleiding) veroorzaakt geen elektromagnetisch veld. Alle trams die in de provincie Utrecht rijden voldoen aan de EN-norm 50121. Nieuwe trams moeten ook aan deze norm voldoen. Deze EN-norm beschrijft in deel 2 wat de maximale, elektromagnetische emissie mag zijn van de trams. Deze emissies hebben geen negatieve invloed op mensen. Wel kan er door een storing in een onderdeel van de tram tijdelijk sprake zijn van een hogere emissie, maar dergelijke storingen worden snel opgelost.

Voor de volledigheid is naar aanleiding van de zienswijze paragraaf 5.17 (Magneetvelden) van de plantoelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp aangevuld met een onderbouwing waaruit blijkt dat elektromagnetische emissies door de mogelijke toekomstige trambaan geen negatieve invloed hebben op mensen. De tram komt niet door het plangebied van het bestemmingsplan voor Groenewoud te rijden waardoor het niet nodig is de toelichting van dat bestemmingsplan aan te vullen met deze informatie.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze zijn twee literatuurverwijzingen toegevoegd aan paragraaf 5.15.3 (Archeologie in het plangebied) van de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp. Het betreft verwijzingen naar de toelichting op onze archeologische beleidskaart en naar een onderzoek naar de Romeinse weg.

-

Verder is naar aanleiding van de zienswijze paragraaf 5.17 (Magneetvelden) van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp aangevuld met de volgende zinnen: "Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een tramverbinding binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Alle trams in de provincie Utrecht voldoen aan de EN-norm 50121. Deze norm beschrijft in deel 2 wat de maximale elektromagnetische emissie mag zijn van trams. Deze emissies hebben geen negatieve invloed op mensen."

-

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

Zienswijze 5 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 gemoeten. 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 6 ~~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 7 **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 in pandige 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 kantooruimte'. 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 kantooruimtes, 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.