

Bosselaar / Strengers /

legal partners

Financiën, Inkoop en Juridische zaken,
Afdeling Juridische Zaken
T.a.v. het Woo-team
Postbus 10080
3505 AB UTRECHT

OOK PER E-MAIL woo@utrecht.nl

Utrecht : 28 oktober 2022

Inzake : Papier en Metaal Recycling Utrecht /
Advies (gem. Utrecht)
Onze referentie : D104143
Uw referentie : n.n.b.

Mr. 5.1.2.e
Advocaat
telefoon direct : 5.1.2.e
telefoon mobiel : 5.1.2.e
fax direct : 5.1.2.e
e-mail direct : 5.1.2.e @bosselaar.nl

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G. van Doorn Papier Recycling Utrecht B.V. en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid G. van Doorn Metaal Recycling Utrecht B.V., hierna gezamenlijk in mannelijk enkelvoud aangeduid als: '**Van Doorn**', dien ik bij deze een Woo-verzoek in.

Aanleiding tot het Woo-verzoek

Van Doorn is momenteel gevestigd aan de Groenewoudsedijk 5 in Utrecht, binnen het projectgebied Papendorp Noord.

Zowel aan de Groenewoudsedijk als in de directe omgeving daarvan, koestert de gemeente Utrecht woningbouwplannen. Met het oog op deze woningbouwplannen zijn in de loop der jaren verschillende (beleids)documenten en plannen opgesteld door en namens de gemeente Utrecht.

Een van die plannen betreft het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud (hierna: '**SP Groenewoud**') dat een programma omvat voor de realisatie van minimaal 1.500 woningen, een school, horeca en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Van Doorn ligt direct ten noorden van de grenzen van het SP Groenewoud.

Recent heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Utrecht de Raad voorgesteld om het SP Groenewoud vast te stellen. Het betreffende Raadsvoorstel wordt als **bijlage 1** aan deze brief gehecht.

In het Raadsvoorstel is onder de paragraaf 'Kanttekeningen/Risico's' het volgende te lezen over Van Doorn:

'(...)

1.2	<u>Aanwezigheid Van Doorn Recycling Papendorp Noord kan leiden tot de noodzaak om geluidmaatregelen te treffen.</u> Ten noorden van het plangebied is Van Doorn Recycling gevestigd. Door de gemeente is per 31 mei 2022 en 30 juni 2022 de huur van de huidige locatie opgezegd en daarnaast ontruiming aangezegd. Van Doorn Recycling wil haar werkzaamheden graag voortzetten maar heeft nog geen nieuwe locatie gevonden. Wij verwachten dat tegen de tijd dat er gebouwd wordt op de locaties in Groenewoud die binnen de invloedssfeer van Van Doorn vallen (KWS buurt), Van Doorn niet meer aanwezig is op de huidige locatie. Mocht dit door wat voor reden toch het geval zijn dan heeft dit geen consequenties voor milieumaatregelen, het valt buiten de milieucouturen van Groenewoud. Het zou wel consequenties hebben voor geluidsmaatregelen omdat het binnen de geluidscontouren valt. Deze maatregelen
	hebben geen invloed op het SP Groenewoud maar mogelijk alleen op het nog op te stellen bestemmingplan.

(...)

Uit bovenstaande passage volgt dat verwacht wordt dat Van Doorn niet meer aanwezig is op de huidige locatie aan de Groenewoudsedijk als er wordt gebouwd (ter uitvoering van SP Groenewoud).

Tegelijkertijd volgt uit bovenstaande passage dat ook rekening is gehouden met het scenario dat Van Doorn nog aanwezig zal zijn als gestart wordt met de bouw.

Eerder al, in 2021, is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord vastgesteld (hierna: '**SPvE Papendorp Noord**'). In de risicoparagraaf van het SPvE Papendorp Noord is evenwel niets terug te lezen over de bedrijven van Van Doorn. Voor de volledigheid wordt ook het Raadsvoorstel voor SPvE Papendorp Noord aan deze brief gehecht (**bijlage 2**).

Inhoud van het Woo-verzoek

Dit alles geeft Van Doorn aanleiding tot het doen van het volgende Woo-verzoek:

- Van Doorn wenst volledig inzicht te verkrijgen in alle informatie en documenten (in fysieke of digitale vorm) die ten grondslag liggen c.q. hebben gelegen aan het SP Groenewoud in het algemeen en aan de hiervoor weergegeven passage uit het Raadsvoorstel in het bijzonder;
- Van Doorn wenst volledig inzicht te verkrijgen in de wijze waarop bovenstaande passage uit het Raadsvoorstel tot stand is gekomen (welke informatie/adviezen/documentatie/onderzoeken et cetera liggen aan de SP Groenewoud ten grondslag?);
- Van Doorn wenst volledig inzicht te verkrijgen in de motivering/argumentatie/informatie/adviezen/documentatie/onderzoeken et cetera die ten grondslag liggen c.q. hebben gelegen aan de volgende 3 volzinnen uit het Raadsvoorstel:
 - *'Mocht dit door wat voor reden toch het geval zijn dan heeft dit geen consequenties voor milieumaatregelen, het valt buiten de milieucouturen van Groenewoud';*
 - *'Het zou wel consequenties hebben voor geluidsmaatregelen omdat het binnen de geluidscontouren valt';*

- *'Deze maatregelen hebben geen invloed op het SP Groenewoud maar mogelijk alleen op het nog op te stellen bestemmingsplan'.*
- Van Doorn wenst volledig inzicht te verkrijgen in de motivering/argumentatie/informatie/adviezen/documentatie/onderzoeken et cetera die ten grondslag liggen c.q. hebben gelegen aan de SPvE Papendorp Noord en aan het niet vermelden van de bedrijven van Van Doorn in de risicoparagraaf van SPvE Papendorp Noord;
- het verzoek van Van Doorn richt zich op alle fysieke documenten / correspondentie, maar ook digitale documenten / correspondentie (e-mails, sms-berichten, WhatsApp-berichten of daarmee vergelijkbare digitale berichten) die in dit kader zijn gewisseld, zowel binnen de ambtelijke organisatie van Utrecht (intern berichtenverkeer) als tussen de ambtelijke organisatie en derden (extern berichtenverkeer).
- hetzelfde verzoek geldt voor documenten die betrekking hebben op correspondentie (schriftelijk of digitaal, in welke vorm dan ook) met/tussen bestuurders van de gemeente Utrecht - en, indien aan de orde - bestuurders van andere bestuursorganen dan de gemeente Utrecht met betrekking tot de documenten als bedoeld in dit Woo-verzoek.

Verzoek

U wordt verzocht de bovenstaande informatie binnen de ter zake geldende beslistermijnen te verstrekken. Mochten daar kosten aan verbonden zijn, dan verneem ik dat graag op voorhand.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlagen:

- bijlage 1: Voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling SP Groenewoud
- bijlage 2: Voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling SPvE Papendorp Noord

BIJLAGE 1



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Plan Groenewoud

Beleidsveld	Leidsche Rijn
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2.e
Kenmerk	10054674
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud vast te stellen, met daarin:
 - a. Het concept van een gezonde woonwijk op een knooppunt in het Wiel met Spaken;
 - b. Een programma met minimaal 1500 woningen, een school, horeca en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Op de bijlage "De Ontwikkelingsovereenkomst tevens Anterieure Overeenkomst gebied Groenewoud te Utrecht", Advies Marktwaaarde Groenewoud en op de Financiële Toelichting bij SP Groenewoud tijdelijke geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet om de redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b en i van de Wet open overheid tot sluiting van de grondexploitatie Leidsche Rijn of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Voorname documenten geven inzicht in de financiële positie en belangen van de gemeente en maatwerkafspraken bij de ontwikkeling van dit gebied. De gemeente heeft er financieel belang bij om in vrijheid met ontwikkelaars te kunnen onderhandelen, in concurrentie aanbestedingen te doen zonder dat inschrijvende partijen inzicht hebben in de geraamde kosten en afspraken te maken over de uitvoering van deze afspraken. Deze informatie kan door ontwikkelaars (strategisch) gebruikt worden bij prijs- en kostenverdelingsonderhandelingen met de gemeente.

Samenvatting

Het college heeft op 11 maart 2022 het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud (verder: "SP") vrijgegeven voor reactie. Het SP beoogt het realiseren van een gezonde woonwijk op een knooppunt in het Wiel met Spaken, met een programma met circa 1500 woningen, een school, horeca en maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Het SP heeft van 15 maart tot 26 april 2022 ter inzage gelegen. Het SP behoeft instemming van de Raad.

Naar aanleiding van het "Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026: Investeren in Utrecht" is met de ontwikkelaar bestuurlijk overleg gevoerd hetgeen heeft geleid tot een bij het SP gevoegd gezamenlijk procesvoorstel om te komen tot verdere optimalisatie van het plan.

De Gemeente en Loostad Vastgoedontwikkeling BV/ KWS Infra B.V./Volker Stevin Materieel B.V (Loostad) hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder het gebied Groenewoud door Loostad wordt ontwikkeld, met als belangrijke basis het SP. Die voorwaarden zijn vastgelegd in de Ontwikkelingsovereenkomst tevens Anterieure Overeenkomst gebied Groenewoud te Utrecht, die de gemeente onlangs met Loostad is aangegaan. De afspraken omtrent de bijbehorende grondtransacties zijn opgenomen in de Verkoopovereenkomst gronden Gemeente en Aankoopovereenkomst gronden Mercatorlaan en Hubplot, die als bijlagen bij de AO zijn opgenomen. De aankoop van deze gronden Mercatorlaan/ Hubplot is nodig voor de realisatie van de mobiliteitshub en het doortrekken van de Mercatorlaan.

Context

Aanleiding

In het Masterplan Leidsche Rijn is al in 1995 de ambitie beschreven om in Papendorp woningbouw te realiseren. De realisatie van woningen was onder andere door de aanwezigheid van de Asfaltcentrale Utrecht niet mogelijk. Er is jarenlang geprobeerd om de Asfaltcentrale weg te krijgen, niet alleen om een nieuwe woonwijk te realiseren maar vanwege de overlast in bijvoorbeeld Kanaleneiland. In 2017 is de Startnotitie Groenewoud vastgesteld door het college, hierna hebben gemeente, KWS (toenmalig eigenaar Asfaltcentrale Utrecht) en Loostad een intentieovereenkomst gesloten voor de ontmanteling van de Asfaltcentrale en de ontwikkeling van het gebied waarover de raad is geïnformeerd in mei 2017. De uitwerking van het SP Groenewoud is gebaseerd op de uitgangspunten uit de Startnotitie.

Doordat de kosten van aankoop van de gronden van de Asfaltcentrale conform de intentieovereenkomst ten laste van het plan moeten worden gebracht, heeft het lang geduurd voordat overeenstemming kon worden bereikt over een zowel financieel haalbaar als ambitieus plan. De hoeveelheid woningen is geoptimaliseerd met respect voor de kwaliteit van de openbare ruimte en er zijn voorzieningen in het plan opgenomen. Via een grondruil komen ook gronden van Loostad ter beschikking voor de beoogde realisatie van de Mobiliteitshub XL. De planning van de realisatie van de Mobiliteitshub XL is afgestemd op de planning van de ontwikkeling van MWKZ-deelgebied 5 en de eerste fase van het Beurskwartier. Over de condities waaronder de ontwikkeling plaats vindt hebben gemeente en Loostad overeenstemming bereikt, die is verwoord in een Anterieure Overeenkomst, e.e.a. met in acht neming van besluitvorming in de raad over het SP.

Om zo snel mogelijk woningen in Groenewoud te kunnen realiseren is het noodzakelijk vooruit te lopen op het inwerking treden van de Omgevingswet. Daartoe zal nog in 2022 een bestemmingplan voor Groenewoud ter visie moeten worden gelegd. Voorafgaand aan een daartoe te nemen collegebesluit is besluitvorming in de Raad over het SP nodig.

Beleid

De ambitie van Papendorp als gemengde woon-werk locatie is bekrachtigd in de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040) waarin Papendorp, en daarmee ook Groenewoud, is aangewezen als stedelijke ontwikkellocatie rondom een HOV-knooppunt. Voor Papendorp geldt daarmee een reëel toekomstperspectief als een stedelijk knooppunt in het Wiel met Spaken, zoals beschreven in het Mobiliteitsplan 2040.

Dit SP beschrijft de mogelijkheden voor een programma in Groenewoud dat de ambities uit de RSU en het Mobiliteitsplan ondersteunt. Samen met de ontwikkeling van Papendorp Noord ontstaat in Papendorp een complete moderne wijk waarin wonen en werken worden gemengd in combinatie met de daarbij horende (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. In Groenewoud komen circa 1500 woningen, in Papendorp Noord ongeveer 2000 woningen. Het SP biedt de mogelijkheid om de hoeveelheid woningen te optimaliseren tot ca. 1650, afhankelijk van een nadere toets op de diverse beleidsmatige uitgangspunten. Ook is door ontwikkelaar en gemeente de wens uitgesproken de mogelijkheden voor verdere optimalisatie te onderzoeken. In dat geval zal voor aanpassing op onderdelen van het SP bestuurlijke besluitvorming nodig zijn.

Juridische context

Eerder is voor een deel van het betreffende plangebied door de Raad de Ontwikkelvisie Centrale Zone (2005) vastgesteld als ruimtelijk/programmatisch kader. Daarin is de programmatische invulling slechts globaal beschreven. In de startnotitie Groenewoud (2017) zijn de randvoorwaarden voor het SP beschreven. Op basis van deze startnotitie is met ontwikkelaar Loostad, tevens eigenaar van het grootste deel van de te ontwikkelen gronden, een intentieovereenkomst afgesloten. Daarin is vastgelegd dat de ontwikkelaar ten behoeve van besluitvorming in de Raad een SP opstelt. De Startnotitie is vastgesteld door het college en ter kennisgeving verstuurd aan de raad. Bij deze gelegenheid is de Raad ook geïnformeerd over de intentieovereenkomst en de in afwijking van het UPP te volgen procedure. Vaststellen van het SP is een bevoegdheid van de raad omdat hiermee wordt afgeweken van het ruimtelijk/programmatische kader uit de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone.

SP

Het SP geeft nu een specifieke invulling en uitwerking van de startnotitie Groenewoud 2017 en vormt de basis voor de te voeren bestemmingsplanprocedure. Deze procedure betreft een uitdrukkelijke raadsbevoegdheid. Daarom ligt ook besluitvorming door de raad inzake het SP voor de hand. Het vaststellen van het SP heeft geen directe rechtsgevolgen. Het is niet mogelijk bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.

Intentieovereenkomst

De "Intentieovereenkomst betreffende beëindiging asfaltcentrale en planontwikkeling Groenewoud", zoals die in mei 2017 door het College is aangegaan, betreft het trachten te komen tot een haalbare woningbouwontwikkeling en het vastleggen van afspraken in een anterieure- en aan- en verkoopovereenkomst. De verkoopovereenkomst betreft het de binnen het plangebied gelegen gemeentegronden. De aankoopovereenkomst betreft de door de gemeente te verwerven gronden ten behoeve van de realisatie van de plot van de mobiliteitshub.

Ontwikkelovereenkomst

In de Ontwikkelingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt die zoveel mogelijk aansluiten bij het gemeentelijke beleid en de reeds vastgestelde kaders van de startnotitie. Om aan de huidige vraag in de woningmarkt te kunnen voldoen, is in het onderhandelingstraject tussen de gemeente en Loostad Vastgoedontwikkeling BV (verder: Loostad) binnen de mogelijkheden van de eerder vastgestelde kaders uit de Startnotitie het programma zoveel mogelijk geactualiseerd. Dat betekent dat er differentiatie in het aanbod sociale huurwoningen is gekomen, die aansluit bij de doelgroepen. Bovendien is het aandeel sociale huurwoningen verhoogd van 25 naar 30%. Het aandeel appartementen is opgehoogd en er worden woningen in het betaalbare segment gerealiseerd. Doordat de kosten van aankoop van de gronden van de Asfaltcentrale conform de intentieovereenkomst ten laste van het plan moesten worden gebracht, heeft het lang geduurd voordat overeenstemming kon worden bereikt over een zowel financieel haalbaar als ambitieus plan. De hoeveelheid woningen is geoptimaliseerd met respect voor de kwaliteit van de openbare ruimte en er zijn voorzieningen in het plan opgenomen.

De door het college vastgestelde overeenkomsten en vervolgens een door de raad vastgesteld SP, vormen de basis voor een daaropvolgend in procedure te brengen Bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt. Het voorstel daartoe zal nadat het SP is vastgesteld aan u worden voorgelegd ter besluitvorming.

Publicatie voornemen tot 1:1 uitgifte

De diverse grondposities in het gebied lopen door elkaar heen. Zonder 1:1 uitgifte van gronden aan de ontwikkelaar is realisatie van het plan niet mogelijk, mede aangezien de relatief hoge inbrengwaarde van de asfaltcentrale niet op een andere wijze is toe te rekenen aan de gehele ontwikkeling. Derhalve is al in 2017 een intentieovereenkomst afgesloten met de verschillende grondeigenaren. Indachtig het Didam-arrest zal het voornemen tot uitgifte vooraf worden gepubliceerd.

Beoogd effect

De binnen het Plangebied gelegen asfaltcentrale wordt ontmanteld. Het Plangebied zal van een onbebouwde (agrarische) ruimte veranderen in een levendig stedelijk gebied met 1500 woningen, groen en (commerciële) voorzieningen.

Eerdere besluitvorming

De Raad heeft in 2007 de "Ontwikkelingsvisie Centrale Zone" vastgesteld, die een globale beschrijving bevat van de programmatische invulling. In mei 2017 heeft het college de "Startnotitie Groenewoud" en de "Intentieovereenkomst betreffende beëindiging asfaltcentrale en planontwikkeling Groenewoud" vastgesteld.

- Masterplan Leidsche Rijn (1995).
- Raadsbesluit Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (januari 2006).
- Startnotitie Groenewoud (2017)
- Collegebesluit Stedenbouwkundig Plan vrijgeven voor inspraak (11 maart 2022) Raadsbrief Stedenbouwkundig Plan Groenewoud.
- Collegebesluit over de Anterieure Overeenkomst Groenewoud.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt

- | | |
|---|---|
| 1 | Het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud vast te stellen, met daarin: <ul style="list-style-type: none">a. Het concept van een gezonde woonwijk op een knooppunt in het Wiel met Spaken;b. Een programma met circa 1500 woningen, een school, horeca en maatschappelijke en commerciële voorzieningen. |
|---|---|

Argumenten

- | | |
|-----|--|
| 1.1 | <p><u>De in het SP beschreven verstedelijking van Groenewoud sluit aan bij de RSU 2040</u></p> <p>In dit SP wordt aangegeven dat in Groenewoud in ieder geval 1500 woningen kunnen worden gerealiseerd. Binnen de kaders van het SP is daarnaast aangegeven hoe optimalisatie naar 1650 woningen kan worden gerealiseerd. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan met in acht neming van de basiskwaliteit van het SP. Daarnaast hebben gemeente en ontwikkelaar de ambitie om het aantal te realiseren woningen verder te optimaliseren tot ca. 1800. Omwille van het snel op gang brengen van de woningbouwproductie betreft dit niet de eerste bouwfase.</p> <p>Hiermee ligt de ontwikkeling van Groenewoud in lijn met het "Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026: Investeren in Utrecht", de gewenste ontwikkeling van Papendorp tot stedelijk knooppunt en enkele inspraakreacties. De bandbreedte uit de in 2017 opgestelde Startnotitie (1000-1500 woningen) wordt hiermee ruimschoots vergroot.</p> |
|-----|--|

De ruimtelijke strategie geeft aan hoe de gemeente de stad op de lange termijn wil inrichten. Daarbij ligt de nadruk op gezond stedelijk leven. Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiest Utrecht voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht nabij, de 10 minuten stad.

De ontwikkeling van Groenewoud past goed bij de ambities uit de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040), waarin Papendorp (inclusief Groenewoud) wordt aangegeven als nieuw te ontwikkelen stedelijk knooppunt in het Wiel met Spaken. Ten

opzichte van de RSU 2040 is in beide plangebieden tezamen zelfs een verdere optimalisatie van 500 woningen bewerkstelligd (3500 in plaats van 3000 woningen). Om de ontwikkeling van een monofunctionele werklocatie naar een multifunctioneel stedelijk knooppunt mogelijk te maken zijn twee plannen ontwikkeld: één voor Papendorp Noord (vastgesteld in de raad februari 2022) en het nu voor liggende SP Groenewoud. Beide gebieden worden in samenhang ontwikkeld. Een school en een gezondheidscentrum in Groenewoud doen dienst voor het gehele gebied, terwijl Groenewoud profiteert van voorzieningen in Papendorp Noord zoals een supermarkt en de Mobiliteitshub. Met beide plannen samen ontstaat een complete moderne wijk met wonen, werken en voorzieningen waar het ook in de avonden en weekends levendig is. Vooral in Groenewoud vindt men naast de reuring die het stedelijk knooppunt met zich meebrengt, ook de rustige plekjes die gezond stedelijk leven nodig heeft.

In dit SP wordt aangegeven dat in Groenewoud circa 1500 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat is de bovenkant van de bandbreedte uit de Startnotitie (1000-1500 woningen). Naar aanleiding van het "Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026: Investeren in Utrecht", de gewenste ontwikkeling van Papendorp tot stedelijk knooppunt en enkele inspraakreacties willen ontwikkelaar en gemeente een groter aantal woningen realiseren dan de 1500 die vastliggen in de basisverkaveling van dit SP. Binnen de kaders van het SP is al onderzocht hoe optimalisatie naar 1650 woningen kan worden gerealiseerd. Dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan met inachtneming van de basiskwaliteit van het SP.

Daarnaast gaan gemeente en ontwikkelaar samen onderzoeken of het aantal te realiseren woningen verder geoptimaliseerd kan worden. Omwille van het snel op gang brengen van de woningbouwproductie betreft dit niet de eerste bouwfase.

1.2

Het woningbouwprogramma sluit aan bij woonvisie "Utrecht in Balans"

In juni 2017 heeft het College een startnotitie vastgesteld voor het plangebied Groenewoud. In de startnotitie werd een bandbreedte aangegeven van 1000-1500 te realiseren woningen. Uitgangspunt was de realisatie van 40% huurwoningen, onderverdeeld in 20-25% sociale huur en 15-20% middenhuur. Op basis van de RSU 2040 en van het Coalitieakkoord "Utrecht: ruimte voor iedereen" is nu in het SP sprake van een basisprogramma van 1500 woningen. Het aandeel sociale huur is opgehoogd tot 30%, terwijl nu sprake is van 17% middenhuur. De totale hoeveelheid huurwoningen is daarmee opgehoogd naar 47%. Voor beide categorieën geldt dat deze worden gerealiseerd op basis van uitgifte in erfpacht. Over de realisatie van de sociale huurwoningen zijn afspraken vastgelegd met de Utrechtse woningbouwcorporaties en de ontwikkelaar.

Voor de middenhuur woningen geldt dat hierop dat de voorwaarden uit het vigerende "Actieplan Middenhuur" voor een belangrijk deel van toepassing zijn. Met Loostad is afgesproken dat zij meewerkt aan een erfpachtconstructie, d.w.z. zij levert de grond t.b.v. van de middenhuurwoningen aan de gemeente en de gemeente levert deze in erfpacht aan de partij waarmee Loostad afspraken heeft gemaakt over de realisering van middenhuurwoningen, en met dien verstande dat – na het verloop van de exploitatietermijn – geen economische meerwaarde aan de gemeente is verschuldigd. Dat laatste is begrijpelijk aangezien Loostad het grootste deel van de te ontwikkelen gronden in Groenewoud in eigendom heeft en zij dus door het meewerken aan een erfpachtconstructie daarop een concessie doet.

Tezamen met het programma van Papendorp Noord voldoet het programma hiermee aan het Collegeprogramma 2018-2022 "Ruimte voor iedereen".

Om het woningbouwprogramma in Groenewoud te kunnen optimaliseren is het aandeel gestapelde woningen ten opzichte van de Startnotitie verhoogd van 40 naar 52%. Daarmee is er sprake van een woningdichtheid van ca. 70 woningen per hectare. In het op te stellen bestemmingsplan zal een marge van plus of min 10% worden aangegeven voor de totale hoeveelheid te realiseren woningen. Een eventuele afwijking van het basisplan wordt getoetst aan elementen van de barcode, zoals omvang en kwaliteit van de openbare ruimte, hoeveelheid ruimte voor groen en

spelen, de verkeersproductie en aan het voor dit plangebied opgestelde Mobiliteitsplan en is als voorwaarde opgenomen in de AO.

1.3

De ontwikkeling draagt bij aan versterken van duurzame mobiliteit

In het Mobiliteitsplan 2040 is de Utrechtse Mobiliteitsaanpak samengevat in vijf thema's: Slim Bestemmen, Anders Reizen, Netwerken op orde (voor ov en langzaam verkeer), Slim Parkeren en Slim Sturen.

Papendorp heeft in het concept van het Wiel met Spaken een belangrijke functie als knooppunt tussen een deel van het Wiel (beoogde HOV-verbinding via Papendorp tussen Leidsche Rijn Centrum, Westraven, Lunetten/Koningsweg en Utrecht Science Park) en de te vertrammen spaak van Utrecht CS en Papendorp.

De ontwikkeling zoals beschreven in het SP Groenewoud borduurt voort op deze thema's. Er wordt ruimte geboden aan versterking van het openbaar vervoer en stimulering van langzaam verkeer als bijdrage aan het beperken van de groei van het autoverkeer.

Het knooppunt Papendorp biedt hiermee uitstekende kansen voor de in het SP geplande woningbouw en voorzieningen en draagt bij aan het creëren van de vervoerswaarde die nodig is om de beoogde kwaliteit van het openbaar vervoer te kunnen realiseren.

Daarnaast is in de mobiliteitsvisie de ontwikkeling van de Mobiliteitshub XL op Papendorp Noord van belang. Dit betreft een multifunctionele mobiliteitsvoorziening die primair voorziet in de behoefte aan parkeren op afstand. Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor parkeren op afstand voor bewoners en bezoekers van gebieden in de stad zoals Merwedekanaalzone en Beurskwartier en voor een deel van de te realiseren woningen in Groenewoud en Papendorp Noord. De Mobiliteitshub XL heeft daarmee een rol in het stimuleren van duurzame mobiliteit en duurzame gebiedsontwikkeling binnen Utrecht, waarbij het mogelijk wordt langzaam verkeer en verblijven centraal te stellen in de openbare ruimte. Verder is met het vaststellen van het SPvE Papendorp Noord, naast Papendorp Noord ook Groenewoud aangewezen als B zone voor betaald parkeren.

In het SP zijn de contouren van het Mobiliteitsplan al opgenomen, in het bestemmingsplan zal dit verder worden uitgewerkt. Om aan de reductiefactoren ten aanzien van parkeren te voldoen wordt gebruik gemaakt van parkeren op afstand in de HUB, deelmobiliteit en fietsparkeren. De verkeerscirculatie is zo ontworpen dat er altijd zo kort mogelijke ritten binnen het plan plaatsvinden. Als gevolg van optimalisaties zullen geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden toegevoegd. Extra parkeerbehoefte als gevolg van optimalisatie buiten het kader van het SP zal worden opgevangen in de HUB.

1.4

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een duurzame nieuwe wijk conform Gezond Stedelijk Leven

In het SP is veel ruimte gereserveerd voor verblijven, sport, spel en recreatie. In het plangebied is veel ruimte voor groen gereserveerd, onder andere door in het plan een aantal parken op te nemen.

In de ontwerpfase wordt voor zowel vastgoed als openbare ruimte zoveel mogelijk ingezet op duurzame ontwikkeling. Voor de opwekking van warmte/koude wordt voor Groenewoud een warmteplan en een bodemenergieplan opgesteld om de mogelijkheden voor een andere wijze van warmtevoorziening dan stadsverwarming in beeld te krijgen. Een collectief systeem heeft daarbij de voorkeur, indien mogelijk aansluitend op het beoogde energiesysteem in Papendorp Noord. Onderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is.

Er wordt maximaal ingezet op klimaat adaptieve openbare ruimte door onder andere groene gevels en/of daken, binnenterreinen in te richten volgens "groen tenzij" en door

de openbare ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van parkeervoorzieningen. De aanwezigheid van de Mobiliteitshub XL is hierbij een voordeel.

Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast. Er worden circa 800 nieuwe bomen aangeplant. De beplanting binnen de bouwblokken is hierbij buiten beschouwing gelaten. Het assortiment aan nieuwe bomen wordt zo gevarieerd mogelijk gemaakt ten behoeve van het vergroten van de biodiversiteit

Kanttekeningen/Risico's

- 1.1 Op basis van het Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026 gemaakte aanvullende procesafspraken kunnen er gedurende de ontwikkeling toe leiden dat het SP moet worden aangepast.
- De reacties en de antwoorden daarop zijn opgenomen in de "reactienota inspraak SP Groenewoud", als bijlage bij het raadsvoorstel. In de reactienota worden de binnengekomen reacties gemotiveerd beantwoord. De reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan het SP. Wel zijn in het SP procesafspraken opgenomen t.a.v. parkeren en mogelijkheden om hogere dichtheden te realiseren. Indien zich daartoe kansen voordoen zal met name worden ingezet op het beperken van het parkeren op binnenterreinen en in de openbare ruimte.
- Het overeengekomen proces biedt het College de gelegenheid om bij de uitwerking van het SP te blijven sturen op de ontwikkeling van een stedelijk knooppunt in Papendorp met meer dan de in het SP vastgelegde 1650 woningen. We willen in overleg met de ontwikkelaar verzekeren dat voldoende draagvlak wordt gecreëerd voor de ontwikkeling van dit deel van het Wiel met Spaken en de door alle betrokken partijen gewenste vertraming van de Papendorplijn. Daarbij hoort een zo efficiënt mogelijke benutting van de ruimte in heel Papendorp (inclusief Papendorp Noord en Groenewoud). Een verdichting tot 1650 respectievelijk 1800 woningen in Groenewoud zien wij daarbij als eerste stappen. Ook in Papendorp Noord zien we mogelijkheden voor optimalisatie. Een woningdichtheid van 85 won/ha voor Groenewoud en 104 won/ha voor beide gebieden samen (bijna 4000 woningen) past goed bij de ontwikkeling van het stedelijk knooppunt.
- Bij de gesprekken met de ontwikkelaar over verdere verdichting is onze inzet dat dit eerder leidt tot een afname dan een toename van de automobiliteit. Met de ontwikkelaar zijn al afspraken gemaakt over de beperking van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte en het toepassen van reductiefactoren bij de invulling van de parkeernormen. Een alternatieve inrichting van de binnenhoven heeft ook dat doel en draagt daarnaast bij aan verdere vergroening van de stad. Daarnaast bespreken wij de mogelijkheden om bij de optimalisaties extra sociale woningbouw te realiseren, in het verlengde van het Coalitieakkoord Utrecht 2022-2026.
- Indien partijen overeenkomen om verder te verdichten dan de maximale mogelijkheid van 1650 woningen van het voorliggend SP en/of van het op te stellen bestemmingsplan zullen de noodzakelijk te doorlopen procedurestappen in acht worden genomen.
- 1.2 Aanwezigheid Van Doorn Recycling Papendorp Noord kan leiden tot de noodzaak om geluidmaatregelen te treffen.
- Ten noorden van het plangebied is Van Doorn Recycling gevestigd. Door de gemeente is per 31 mei 2022 en 30 juni 2022 de huur van de huidige locatie opgezegd en daarnaast ontruiming aangezegd. Van Doorn Recycling wil haar werkzaamheden graag voortzetten maar heeft nog geen nieuwe locatie gevonden. Wij verwachten dat tegen de tijd dat er gebouwd wordt op de locaties in Groenewoud die binnen de invloedssfeer van Van Doorn vallen (KWS buurt), Van Doorn niet meer aanwezig is op de huidige locatie. Mocht dit door wat voor reden toch het geval zijn dan heeft dit geen consequenties voor milieumaatregelen, het valt buiten de milieucontouren van Groenewoud. Het zou wel consequenties hebben voor geluidsmaatregelen omdat het binnen de geluidscontouren valt. Deze maatregelen

hebben geen invloed op het SP Groenewoud maar mogelijk alleen op het nog op te stellen bestemmingplan.

Financiën

Met ontwikkelaar Loostad is een Anterieure Overeenkomst afgesloten. Het door partijen met de STUW overeengekomen Afsprakenkader Sociale Woningbouw maakt daarvan deel uit. Hierbij worden zowel gronden door de gemeente aan Loostad geleverd als door Loostad aan de gemeente. De waarde van deze gronden is bepaald op basis van taxatie en door een onafhankelijk adviseur staatssteunproef bevonden. De hoeveelheid grond die door de gemeente aan Loostad wordt geleverd is groter dan de hoeveelheid grond die door Loostad aan de gemeente wordt geleverd. De financiële effecten van de Anterieure Overeenkomst zijn in de actualisatie van de grondexploitatie Leidsche Rijn verwerkt en maken daarmee onderdeel uit van het MPR 2022. Met het sluiten van de Anterieure Overeenkomst zal het risicoprofiel van het (niet of deels) realiseren van de woningbouwopgave Papendorp Noord afnemen.

Vervolg

Na besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het SP Groenewoud, volgen een aantal stappen voordat met de bouw van eerste woningen gestart kan worden. De planning op hoofdlijnen daarvan is:

- 2022
December: bestemmingsplan in procedure
- 2023
Bouwrijp maken
- 2023/2024
Start bouw

Participatie

De totstandkoming van het SP is in afstemming met relevante stakeholders gedaan. Hiervoor is o.a. een participatieavond georganiseerd om de eerste ideeën en schetsen met de betrokkenen en belangstellenden te bespreken. Stakeholders die zijn betrokken bij de uitwerking zijn de ontwikkelaar Loostad, Nedal, Fietzersbond, Rijkswaterstaat, Vereniging Parkmanagement Papendorp.

Communicatie

Communicatie zal verlopen via de gemeentelijke nieuwsbrieven vanuit LeidscheRijnGroeit, nieuwsbrieven via VPP en via de te organiseren bijeenkomsten(en).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Plan Groenewoud met bijlagen.

Bijlagen informatief

- Reactienota inspraak SP Groenewoud. (en
- Bevat persoonsgegevens - namenlijst bij de inspraaknota.
- GEHEIM - Ontwikkelingsovereenkomst tevens Anterieure Overeenkomst gebied Groenewoud te Utrecht.
- Afsprakenkader Sociale Woningbouw in Groenewoud (bijlage 13 AO)
- GEHEIM - Financiële toelichting bij het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud
- GEHEIM - Advies Marktwaarde Groenewoud

BIJLAGE 2



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord

Beleidsveld	Leidsche Rijn
Portefeuillehouder	5.1.2.e
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2.e
Kenmerk	9393531
Vergaderdatum raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor:

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Papendorp Noord vast te stellen, met daarin:
 - a. het concept van een gezonde multifunctionele woonwerklocatie op een knooppunt in het Wiel met Spaken;
 - b. een programma van circa 2000 woningen, 75.000 m2 kantoorruimte en commerciële voorzieningen;
 - c. de ruimtelijke kaders voor een Mobiliteitshub XL met circa 2000 parkeerplaatsen ten behoeve van parkeren op afstand.
2. Papendorp Noord en Groenewoud aan te wijzen als B zone met betaald parkeren (B1), conform de uitgangspunten uit de parkeervisie Utrecht en het mobiliteitsplan 2040.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage Financiële Toelichting bij SPvE Papendorp Noord, op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet om de redenen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van Wet openbaarheid van bestuur (Wob) tot de sluiting van de grondexploitatie Leidsche Rijn of zoveel eerder als het college de gemeenteraad (gedeeltelijk) in openbaarheid kan informeren. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen. Openbaarmaking kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente en/of onevenredige bevoordeling van ontwikkelende partijen. De informatie in de bijlage geeft inzicht in de financiële positie van de gemeente bij de ontwikkeling van dit gebied. De gemeente heeft er financieel belang bij om grondopbrengsten te realiseren en kosten te verhalen. Daarnaast is van belang dat de gemeente daarover in vrijheid met ontwikkelaars kan onderhandelen. Deze informatie kan door ontwikkelaars gebruikt worden bij onderhandelingen met de gemeente waardoor de gemeente onevenredig benadeeld en ontwikkelaars onevenredig bevoordeeld worden.

Samenvatting

In de RSU 2040 is Papendorp benoemd als stedelijk knooppunt. Dit sluit aan bij de al in het Masterplan Leidsche Rijn in 1995 geformuleerde ambitie om woningbouw op Papendorp te realiseren indien het milieutechnisch en ruimtelijk mogelijk zou zijn.

Om de ontwikkeling van Papendorp van een monofunctionele werklocatie naar een multifunctioneel stedelijk knooppunt mogelijk te maken is het SPvE Papendorp Noord uitgewerkt. Om de reactie van belanghebbenden daarop te horen en mee te kunnen wegen bij de definitieve besluitvorming heeft het concept SPvE ter inzage gelegen in de periode 16 juli tot 16 september 2021. Inhoudelijk is het SPvE Papendorp Noord naar aanleiding van de reacties niet gewijzigd. De inspraaknota is als bijlage toegevoegd.

Context

Aanleiding

In het Masterplan Leidsche Rijn is al in 1995 de ambitie beschreven om in Papendorp zowel werkgelegenheid als wonen te realiseren. Die ambitie is in het later opgestelde Stedenbouwkundig Plan Papendorp (2001) opnieuw beschreven. De realisatie van wonen was onder andere door de aanwezigheid van de Asfaltcentrale Utrecht niet mogelijk.

Ontwikkelaar Loostad (onderdeel van VolkerWessels, eigenaar van de asfaltcentrale) heeft een plan vrijwel gereed voor de ontwikkeling van circa 1500 woningen in het gebied Groenewoud aan het Amsterdam Rijn Kanaal als uitwerking van de Startnotitie Groenewoud (2017). Daarmee is de basis gelegd voor de ontmanteling van de asfaltcentrale. Door deze ontwikkeling is het daarnaast ook mogelijk woningbouw en voorzieningen in Papendorp Noord te ontwikkelen. Om deze ambitie te kunnen realiseren is nu een Stedenbouwkundig Programma van Eisen uitgewerkt voor het gebied Papendorp Noord.

Plangebied Papendorp Noord is een deelgebied van Papendorp. Het omvat de volgende huidige locaties

- Taatsenplein ==> in SPvE als deelgebied "Taatsenplein" beschreven
- De Taats Noord ==> in SPvE als deelgebied "Taats Noord" beschreven
- Locatie Hooggelegen ==> in SPvE als deelgebied "Mobiliteitshub XI" beschreven
- Van Doorn Recycling en de bedrijfshallen (van voormalige locatie De Bazaar) ==> in SPvE als deelgebied Groenewoud Noord beschreven

Inspraakreacties

Het SPvE Papendorp Noord heeft ter inzage gelegen van 16 juli tot 16 september 2021. In deze periode zijn drie reacties binnengekomen van:

1. Rijkswaterstaat;
2. Vereniging Parkmanagement Papendorp;
3. Nedal.

De reacties en de antwoorden daarop zijn opgenomen in de "reactienota inspraak SPvE Papendorp", als bijlage bij het raadsvoorstel. De reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen aan het SPvE. De tekst in het SPvE is op enkele plekken wel aangepast met als doel de tekst te verduidelijken en/of onjuistheden te herstellen.

Met bovenstaande partijen is de gemeente al regelmatig in overleg. De overleggen worden voortgezet om de belangen van de partijen ook in de uitwerking te kunnen borgen.

Beleid

De ambitie van Papendorp als gemengde woon-werk locatie is bekrachtigd in de Ruimtelijke Strategie 2040 (RSU 2040) waarin Papendorp is aangewezen als stedelijke ontwikkellocatie rondom een HOV-knooppunt. Voor Papendorp geldt daarmee een reëel toekomstperspectief als een stedelijk knooppunt in het Wiel met Spaken zoals beschreven in het Mobiliteitsplan 2040.

Dit SPvE beschrijft de mogelijkheden voor een programma in Papendorp Noord dat de ambities uit de RSU en het Mobiliteitsplan optimaal ondersteunt. Samen met de ontwikkeling van Groenewoud ontstaat daarmee in Papendorp een complete moderne wijk waarin wonen en werken worden gemengd in combinatie met de daarbij horende (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. In Papendorp Noord komen circa 2000 woningen, locatie Groenewoud van ontwikkelaar Loostad aan het kanaal circa 1500 woningen.

Een centraal onderdeel binnen Papendorp Noord is de stedelijke voorziening Mobiliteitshub XL. De beoogde realisatie in Papendorp Noord van deze Mobiliteitshub XL speelt een belangrijke rol in de stedelijke mobiliteitsstrategie, aangezien daarmee parkeren op afstand wordt gefaciliteerd voor de grote gebiedsontwikkelingen in Utrecht Zuidwest, waaronder Beurskwartier en Merwedekanaalzone. Het SPvE Papendorp Noord beschrijft de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Mobiliteitshub XL. Vanuit het project Papendorp Noord wordt een bouwrijpe kavel geleverd aan het project "Mobiliteitshub XL." Voor de Mobiliteitshub XL volgt separate besluitvorming over de uitwerking en het krediet.

Door het tot nu toe in Papendorp gerealiseerde werkprogramma te combineren met wonen en voorzieningen wordt Papendorp een volwaardig deel van de stad waar het ook in de avonduren en weekends levendig is.

Grondexploitatie

Ten opzichte van de uitgangspunten gehanteerd bij de actualisatie 2021 en daarmee het MPR 2021 verbetert het saldo van Papendorp met bijna 17,0 miljoen euro (ncw prijspeil 2021). Met deze financieel positieve ontwikkeling wordt de toename van de tussentijdse winst waarmee in het financieel beeld Voorjaarsnota 2021 (15 miljoen euro) rekening is gehouden behaald in 2022 – 2025. Het geactualiseerde financiële kader van het SPvE Papendorp Noord zal na bestuurlijke vaststelling naar verwachting bij de actualisatie 2022 worden verwerkt in de grondexploitatie Leidsche Rijn.

Juridische context

Eerder zijn voor delen van het betreffende plangebied door de Raad de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2006) en het SP Papendorp Noord (2001) vastgesteld als ruimtelijk/programmatische kaders. Daarin is de programmatische invulling slechts globaal beschreven. Het SPvE geeft nu een specifieke invulling die ook de basis vormt voor de te voeren bestemmingsplanprocedure, daarom ligt besluitvorming door de raad voor de hand. Het vaststellen van het SPvE heeft geen directe rechtsgevolgen. Het is niet mogelijk bezwaar of beroep hiertegen in te dienen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het Stedenbouwkundig Programma van eisen wordt de 1^e stap gezet naar de realisatie van een nieuw stedelijk knooppunt, met een mix aan functies. Aansluitend bij de ambities en uitgangspunten van de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Raadsbesluit Masterplan Leidsche Rijn (1995, geen hyperlink beschikbaar bijvoegd)
- Raadsbesluit SP Papendorp Noord (2001, geen hyperlink beschikbaar bijvoegd)
- Raadsbesluit Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (november 2005, geen hyperlink beschikbaar bijvoegd)
- Collegebesluit Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord vrijgave voor inspraak en Mobiliteitshub (16-7-2021)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Papendorp Noord vast te stellen, met daarin a. het concept van een gezonde multifunctionele woonwerklocatie op een knooppunt in het Wiel met Spaken;

- b. een programma van circa 2000 woningen, 75.000 m2 kantoorruimte, commerciële voorzieningen;
- c. de ruimtelijke kaders voor een Mobiliteitshub XL met circa 2000 parkeerplaatsen ten behoeve van parkeren op afstand.

Argumenten

1.1 De verstedelijking van Papendorp sluit aan bij RSU 2040

De ruimtelijke strategie geeft aan hoe de gemeente de stad op de lange termijn wil inrichten. Daarbij ligt de nadruk op gezond stedelijk leven. Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiest Utrecht voor een stad waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht nabij, de 10 minuten stad.

De groei van de stad wordt geconcentreerd op een aantal strategische plekken, knooppunten waar hoge bouwvolumes gecombineerd met goede infrastructuur (of OV) worden gerealiseerd. Utrecht verandert daarmee van een stad met één centrum naar een stad met meerdere kernen. Op deze nieuwe knooppunten komen veel stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen.

Papendorp is één van die knooppunten. De randvoorwaarden om deze stedelijke en multifunctionele ontwikkeling mogelijk te maken zijn verwoord in dit SPvE. Door de combinatie van het programma van wonen, werken, groen en voorzieningen sluit Papendorp Noord aan bij de uitgangspunten van de 10 minutenstad, de wijkbarcode en de in de RSU beschreven stadsprofielen.

In dit SPvE wordt aangegeven dat in Papendorp Noord 2000 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dat is 1000 meer dan aangegeven in het MPR 2021, waarmee ruimschoots aan de RSU-opdracht tot optimalisatie wordt voldaan.

Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de afspraak bij de Voorjaarsnota om 1000 woningen extra te realiseren in Leidsche Rijn, bij voorkeur op knooppunten. Met het toevoegen van woningbouwprogramma ontstaat ook draagvlak om voorzieningen aan het programma toe te voegen: circa 4500 m2 bvo commerciële voorzieningen (conform een advies van Bureau Stedelijke Planning) en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen waaronder een gezondheidscentrum.

Bovendien is er ruimte voor toevoegen van werkgelegenheid: 75.000 m2 kantoren als onderdeel van de 133.000 m2 die voor heel Papendorp resteert in het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren. Er zijn voor de toekomst nog mogelijkheden de hoeveelheid te realiseren kantoren verder te optimaliseren. Daarnaast is er ruimte voor circa 7.000 m2 bvo bedrijfsfuncties.

1.2 Het woningbouwprogramma sluit aan bij woonvisie "Utrecht in Balans"

De speerpunten uit de woonvisie zijn

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie
- Meer gemengde Wijken
- Doorstroming
- Een (t)huis voor iedereen
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

Papendorp Noord biedt ruimte aan een gedifferentieerd woonmilieu: sociale woningbouw, middenhuur en koopwoningen in de diverse prijklassen. Door onder andere de mogelijkheid tot de realisatie van een gemengd wonen concept op te nemen, is Papendorp Noord ook een "(t)huis voor iedereen". Het SPvE maakt de realisatie van circa 2000 woningen mogelijk binnen Papendorp Noord. In combinatie met de circa 1500 woningen in Groenewoud ontstaat een gemengde wijk met circa 3500 woningen waar starters een plek kunnen vinden en op stedelijk niveau én binnen Papendorp kansen biedt voor doorstromers.

De voornamelijk gestapelde woningen op Papendorp Noord bestaan voor 40% uit sociale woningbouw, 32% uit woningen in het middensegment (respectievelijk 21% middenhuur en 11% betaalbare koop), en 28% uit duurdere koopwoningen. Binnen deze categorieën zijn verschillende prijsklassen en woninggroottes beoogd.

Deze onderverdeling is afgestemd met de geplande woningbouwontwikkeling in Groenewoud. Het woningbouwprogramma van Groenewoud en Papendorp Noord samen is daarmee in lijn met de doelstellingen uit het Collegeprogramma.

1.3

De ontwikkeling draagt bij aan versterken van duurzame mobiliteit

In het Mobiliteitsplan 2040 is de Utrechtse Mobiliteitsaanpak samengevat in vijf thema's: Slim Bestemmen, Anders Reizen, Netwerken op orde (voor ov en langzaam verkeer), Slim Parkeren en Slim Sturen.

Papendorp heeft in het concept van het Wiel met Spaken een belangrijke functie als knooppunt tussen een deel van het Wiel (beoogde HOV-verbinding via Papendorp tussen Leidsche Rijn Centrum, Westraven, Lunetten/Koningsweg en Utrecht Science Park) en de te vertrammen spaak van Utrecht CS en Papendorp

De ontwikkeling zoals beschreven in het SPvE Papendorp Noord borduurt voort op deze thema's. Er wordt ruimte geboden aan versterking van het openbaar vervoer en stimulering van langzaam verkeer als bijdrage aan het beperken van de groei van het autoverkeer.

Het knooppunt Papendorp biedt hiermee uitstekende kansen voor de in het SPvE geplande woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen en draagt bij aan het creëren van de vervoerswaarde die nodig is om de beoogde kwaliteit van het openbaar vervoer te kunnen realiseren.

Daarnaast is in de mobiliteitsvisie de ontwikkeling van de Mobiliteitshub XL op Papendorp Noord van belang. Dit betreft een multifunctionele mobiliteitsvoorziening die primair voorziet in de behoefte aan parkeren op afstand. De mobiliteitshub biedt plek aan circa 2000 autoparkeerplaatsen, in de 1^e fase. Het SPvE biedt ruimte om dit in een eventuele 2^e fase uit te breiden met nog eens 1000 parkeerplaatsen.

Deze parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor parkeren op afstand voor bewoners en bezoekers van gebieden in de stad zoals Merwedekanaalzone en Beurskwartier en voor een deel van de te realiseren woningen in Papendorp Noord en Groenewoud. De Mobiliteitshub XL heeft daarmee een rol in het stimuleren van duurzame mobiliteit en duurzame gebiedsontwikkeling binnen Utrecht, waarbij het mogelijk wordt langzaam verkeer en verblijven centraal te stellen in de openbare ruimte.

Voor de Mobiliteitshub XL wordt ten behoeve van een kredietaanvraag een referentieontwerp gemaakt. Dit kan consequenties hebben voor de vormgeving van het deelgebied Mobiliteitshub XL. De kredietaanvraag wordt voorgelegd aan de raad.

Voor fiets en voetgangers is in het stedenbouwkundig model een uitgebreid netwerk opgenomen. Een belangrijke fietsverbinding die in het SPvE is beschreven is de verbinding die Papendorp Noord met de binnenstad (en vice versa) verbindt. Daarvoor is een nieuwe fietsvoorziening over het Amsterdam Rijn Kanaal een aansluitend op de Ds. Martin Luther Kinglaan zeer wenselijk.

Deze fietsverbinding heeft dan een belangrijke functie als snelle verbinding tussen Papendorp, Rijnvliet, sportpark Rijnvliet, Strijkviertel en een deel van De Meern met Utrecht Zuidwest en het stadscentrum en ontsluit tevens de Mobiliteitshub XL voor fietsverkeer van en naar de stad.

- 1.4 Het SPvE Papendorp Noord voorziet in de ontwikkeling van een duurzame nieuwe wijk conform Gezond Stedelijk Leven
- In het SPvE is veel ruimte gereserveerd voor verblijven, sport, spel en recreatie. In het plangebied is veel ruimte voor groen gereserveerd, onder andere door in het plan een aantal parken op te nemen.
- De binnenruimte van de bouwblokken dragen ook bij aan de groene inrichting en beleving van de openbare ruimte. Deze binnentuinen worden met elkaar verbonden door een openbare wandelroute, als onderdeel van mogelijke wandelroutes door heel Papendorp. Op deze manier ontstaat een fijnmazig netwerk voor voetgangers.
- In de ontwerpfase wordt voor zowel vastgoed als openbare ruimte zoveel mogelijk ingezet op duurzame ontwikkeling. Voor de opwekking van warmte/koude wordt voor Papendorp Noord een warmteplan en een bodemenergieplan opgesteld om de mogelijkheden voor een andere wijze van warmtevoorziening dan stadsverwarming in beeld te krijgen. Een collectief systeem heeft daarbij de voorkeur, indien mogelijk aansluitend op het beoogde energiesysteem in Groenewoud. Onderzoek moet uitwijzen of dit mogelijk is.
- Er wordt maximaal ingezet op klimaat adaptieve openbare ruimte door onder andere groene gevels en/of daken, binnenterreinen in te richten volgens "groen tenzij" en door de openbare ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van parkeervoorzieningen. De aanwezigheid van de Mobiliteitshub XL is hierbij een voordeel.
- Bestaande bomen worden waar mogelijk ingepast. Voor het deelgebied Groenewoud Noord uit het SPvE wordt als vervolg op het SPvE een Stedenbouwkundig Plan opgesteld, waarbij wordt onderzocht hoe de bomen maximaal kunnen worden ingepast. Waar dat niet mogelijk blijkt zullen bomen zoveel mogelijk worden herplant, ter begeleiding van wegen en in het openbaar groen van het Taludpark, het Bospark, het Polderpark en het Oeverpark.
- In de Taats Noord zullen bomen die moeten wijken voor aanpassing van de infrastructuur een nieuwe plek krijgen aan de verlengde Mercatorlaan en de Orteliusslaan. Voorwaarde bij herplanting is dat de conditie van de bomen dit toelaat.
- 1.5 De ontwikkeling zorgt voor een verbetering van het resultaat van de grondexploitatie Leidsche Rijn in lijn met de Voorjaarsnota 2021
- De opgave Leidsche Rijn heeft een eigen grondexploitatie waarin opbrengsten en kosten worden verrekend. Met het SPvE verbetert het saldo van Papendorp met € 16,8 miljoen ten opzichte van de uitgangspunten gehanteerd bij de actualisatie 2021 en daarmee het MPR 2021.
- In de Voorjaarsnota en het Meerjarenperspectief Ruimte 2021 hebben wij deze toekomstige meeropbrengsten in de grondexploitatie Leidsche Rijn (voor 15 miljoen euro) gekoppeld aan het investeringspakket gezonde ontwikkeling van de stad.

Kanttekeningen/Risico's

- 1.1 Ontwikkeling van deel SPvE Papendorp Noord is afhankelijk van afspraken met ontwikkelaar Groenewoud
- Voor de ontwikkeling van Papendorp Noord wordt de infrastructuur aangepast, door onder andere het doortrekken van de huidige Mercatorlaan waarmee een deel van de Taatsendijk vervalt. Deze wijziging in de infrastructuur is nodig voor het kunnen ontsluiten van onder andere de Mobiliteitshub XL, voor deelgebied Groenewoud Noord en de ontsluiting van Nedal. Om de Mercatorlaan door te kunnen trekken, is een grondruil met de ontwikkelaar van Groenewoud nodig. De afspraken over de (financiële) voorwaarden voor die grondruil zijn nog niet afgerond.

Beslispunt

- | | |
|---|--|
| 2 | Papendorp Noord en Groenewoud aan te wijzen als gebied waar bij ingebruikname van de eerste woningen betaald parkeren volgens het regime B1 wordt ingevoerd, conform de uitgangspunten uit de parkeervisie Utrecht en het Mobiliteitsplan 2040 |
|---|--|

Argumenten

- | | |
|-----|---|
| 2.1 | <p><u>Aanwijzen als betaald parkeren gebied B zone past in uitgangspunten parkeervisie Utrecht en Mobiliteitsplan 2040</u></p> <p>Voor de te maken keuzen ten aanzien van bereikbaarheid is het Mobiliteitsplan 2040 de basis. In de basis heeft Papendorp een mobiliteitsprofiel B. Afhankelijk van de omvang van de te realiseren verstedelijking en de realisatie van de beoogde OV-structuur biedt het Mobiliteitsplan perspectief op een doorgroei naar een mobiliteitsprofiel A.</p> <p>Vanwege de combinatie met het kantorenpark en de daarbij optredende parkeerdruk en vanwege de aanwezigheid van de Mobiliteitshub XL kiezen we ervoor in de te ontwikkelen woningbouwgebieden in Papendorp (Papendorp Noord en Groenewoud) vanaf het begin betaald parkeren in te voeren, aangevuld met maatwerk per ontwikkeling en daarbij uit te gaan van parkeernormen conform een mobiliteitsprofiel B. Dat wil zeggen dat auto parkeren ook buiten loopafstand (in de Mobiliteitshub XL) kan worden geregeld.</p> <p>Voor het overige wordt voor de inrichting van het gebied rekening gehouden met een eventuele toekomstige doorgroei naar een A-profiel. Dat wil zeggen dat er veel belang wordt gehecht aan de verblijfskwaliteit en het beperken van de verkeersruimte. Voetganger en fietsers zijn hoofdgebruikers en krijgen prioriteit.</p> <p>Dat vraagt vooral om extra zorgvuldig verkeersontwerp in de omgeving van de Mobiliteitshub XL. Er zijn meerdere mobiliteitsvoorzieningen aanwezig, zoals openbaar vervoer en deelmobiliteit.</p> <p>In grote delen van het plangebied mogen geen eigen parkeervoorzieningen worden aangelegd omdat andere mobiliteitsoplossingen, zoals deelmobiliteit, aanwezig zijn en omdat met de realisatie van de mobiliteitshub gebruik kan worden gemaakt van parkeren op een geconcentreerde plek aan de rand van het gebied bij een stedelijke invalsweg.</p> |
|-----|---|

Financiën

Ten opzichte van de uitgangspunten gehanteerd bij de actualisatie van de grondexploitatie 2021 en daarmee het MPR 2021 verbetert het saldo van Papendorp met circa € 17 miljoen.

In de Voorjaarsnota en het Meerjarenperspectief Ruimte 2021 hebben wij deze toekomstige meeropbrengsten in de grondexploitatie Leidsche Rijn (voor 15 miljoen euro) gekoppeld aan het investeringspakket gezonde ontwikkeling van de stad.

De verbetering hangt samen met het toevoegen van het woningbouwprogramma en het hanteren van een enigszins hogere grondprijs voor het kantoor metrage. De investeringen in verwerving, bodemsanering, verplaatsen van kabels & leidingen en hoofdinfrastructuur worden gedekt uit het specifiek hiervoor geraamd budget binnen de reserve grondexploitatie – de robuuste posten, dit voor in totaal een bedrag van ruim € 14,5 miljoen.

Vervolg

Na besluit van de gemeenteraad tot het vaststellen van het SPvE Papendorp Noord, volgen een aantal stappen om uiteindelijk met de eerste uitgiftes van kavels te kunnen starten. De planning op hoofdlijnen daarvan is:

- 2022
1^e kwartaal SPvE vastgesteld door gemeenteraad
- 2022
1^e en 2^e kwartaal: voorbereiden omgevingsplan
3^e en 4^e kwartaal: omgevingsplan in procedure

- 2023
1^e en 2^e kwartaal: omgevingsplanprocedure afronden
3^e en 4^e kwartaal: bouwrijpmaken
- 2024
1^e kwartaal: uitgifte kavel mobiliteitshub

Participatie

De totstandkoming van het SPvE is in afstemming met relevante stakeholders gedaan. Stakeholders die zijn betrokken bij de uitwerking zijn de ontwikkelaar Loostad van Groenewoud, Nedal, Fietzersbond, Rijkswaterstaat, Vereniging Parkmanagement Papendorp.

Communicatie

Voor deelgebied Groenewoud Noord wordt als nadere uitwerking van het SPvE, een Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt. Dit Stedenbouwkundig Plan zal in afstemming worden uitgewerkt met onder andere Loostad en Nedal.

De uitwerking van de openbare ruimte zal als concept VO worden voorgelegd aan de partijen op Papendorp, en de fietzersbond.

Communicatie zal verlopen via de gemeentelijke nieuwsbrieven vanuit LeidscheRijngroeit, nieuwsbrieven via VPP en via de te organiseren bijeenkomst(en).

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- SPvE Papendorp met bijlagen

Bijlagen informatief

- GEHEIM Financiële toelichting grex Papendorp Noord informatief
- Inspraaknota