

Groenewoud Startnotitie

Leidsche Rijn



mei 2017



GEMEENTE UTRECHT

Inhoud Startnotitie Groenewoud

Inleiding

1. Projectgrenzen

2. Situatie Groenewoud

2.1. Huidige situatie

2.2. Betekenis Groenewoud

3. Aansluitende plandelen

3.1. Papendorp/Nieuwerijn

3.2. Nedal

3.3. Gebied Bazaar/Van Doorn

3.4. ARK-oever

3.5. Kanaleneiland

4. Randvoorwaarden verkeer en civiele techniek

4.1. Verkeer

4.2. Water, Riolering en Nutsvoorzieningen

5. Randvoorwaarden gezonde duurzame verstedelijking

5.1. Gezondheid

5.2. Duurzaamheid

5.3. Lucht

5.4. Geluid

5.5. Groen, ecologie en Klimaatadaptatie

5.6. Energie

5.7. Circulaire Economie

5.8. Bodemkwaliteit

5.9. Externe Veiligheid

6. Ruimtelijke randvoorwaarden

6.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

6.2. Openbare Ruimte

7. Programma

7.1. Wonen

7.2. Voorzieningen

8. Afwijkingen ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone

9. Schets en kengetallen

10. Financiële randvoorwaarden

11. Ontwerpopgave SP

12. Plan van Aanpak

12.1. Randvoorwaarden inhoud SP

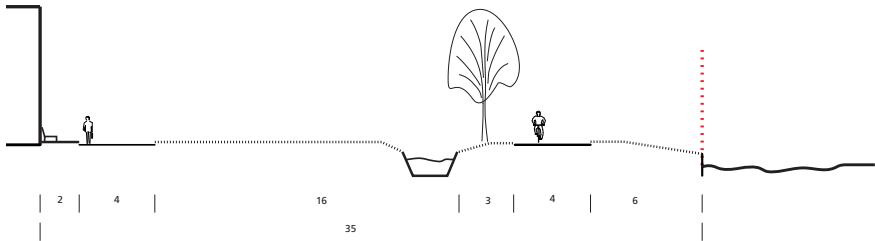
12.2. Participatie/Communicatie

Inleiding

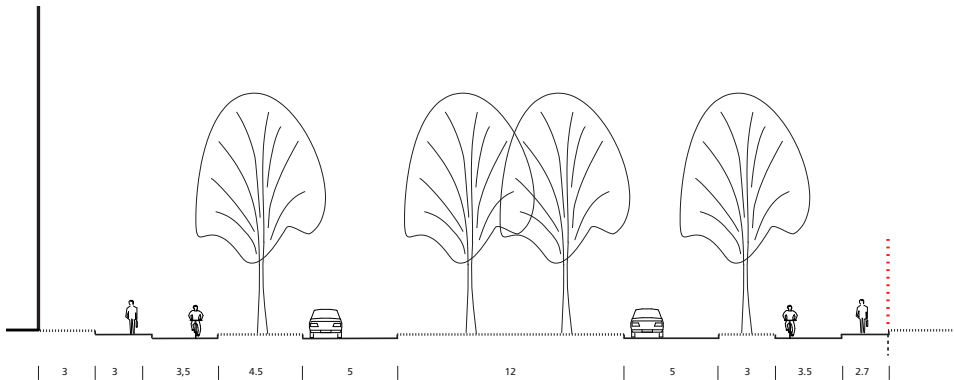
De voorliggende startnotitie bevat de gemeentelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Groenewoud tot locatie voor de bouw van 1000-1500 woningen. Het gaat om het gebied dat tot nu toe bekend staat onder de naam Leeuwesteyn Zuid. Om verwarring met het gebied Leeuwesteyn (ten noorden van de polder Papendorp) te voorkomen stellen we bij deze een naamsverandering naar Groenewoud voor. Het initiatief voor deze ontwikkeling is genomen door ontwikkelaar Loostad bv. Uitgangspunt is het ontmantelen van de in het plangebied aanwezige asfaltcentrale (KWS). Zonder deze verplaatsing is ontwikkeling van woningbouw hier niet mogelijk. Zowel Loostad bv als KWS zijn onderdeel van VolkerWessels.

Ander uitgangspunt waarmee in deze startnotitie rekening is gehouden is het realiseren van een financieel haalbaar plan. De gronden in het gebied zijn eigendom van VolkerWessels en de gemeente Utrecht. In een intentieovereenkomst is aangegeven dat de gemeentegronden onder daarbij aangegeven voorwaarden worden ingebracht in de door Loostad bv te voeren grondexploitatie. Van belang is dat gebruik kan worden gemaakt van de momenteel gunstige marktomstandigheden indien tempo wordt gemaakt met ontwikkeling. Om de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling na te gaan heeft Loostad bv marktonderzoek laten verrichten. Met de uitkomst daarvan is in deze startnotitie zoveel mogelijk rekening gehouden. Een hoog tempo van besluitvorming en planontwikkeling is nodig om er voor te kunnen zorgen dat door KWS tijdig een investeringsbeslissing kan worden genomen ten aanzien van deelname in de oprichting van een asfaltcentrale elders. Indien dat momentum verloren gaat zal KWS alsnog gebruik maken van de verleende vergunning ten behoeve van de oprichting van een nieuwe asfaltcentrale ter plekke.

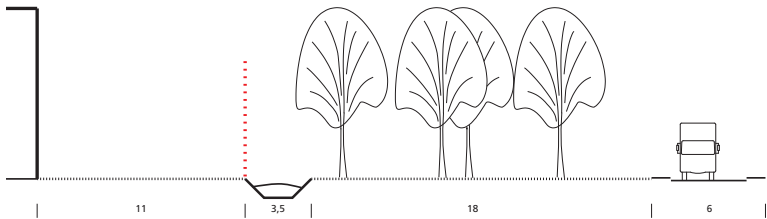
In de intentieovereenkomst is afgesproken dat Loostad bv een Stedenbouwkundig Plan gaat ontwikkelen op basis van door de gemeenteraad vast te stellen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn verwerkt in de voorliggende startnotitie, die daarmee het karakter heeft van een programma van eisen.



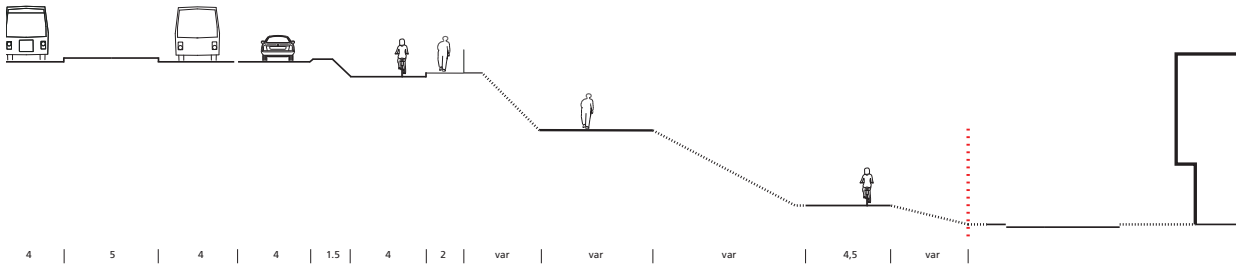
profiel 1



profiel 2



profiel 3

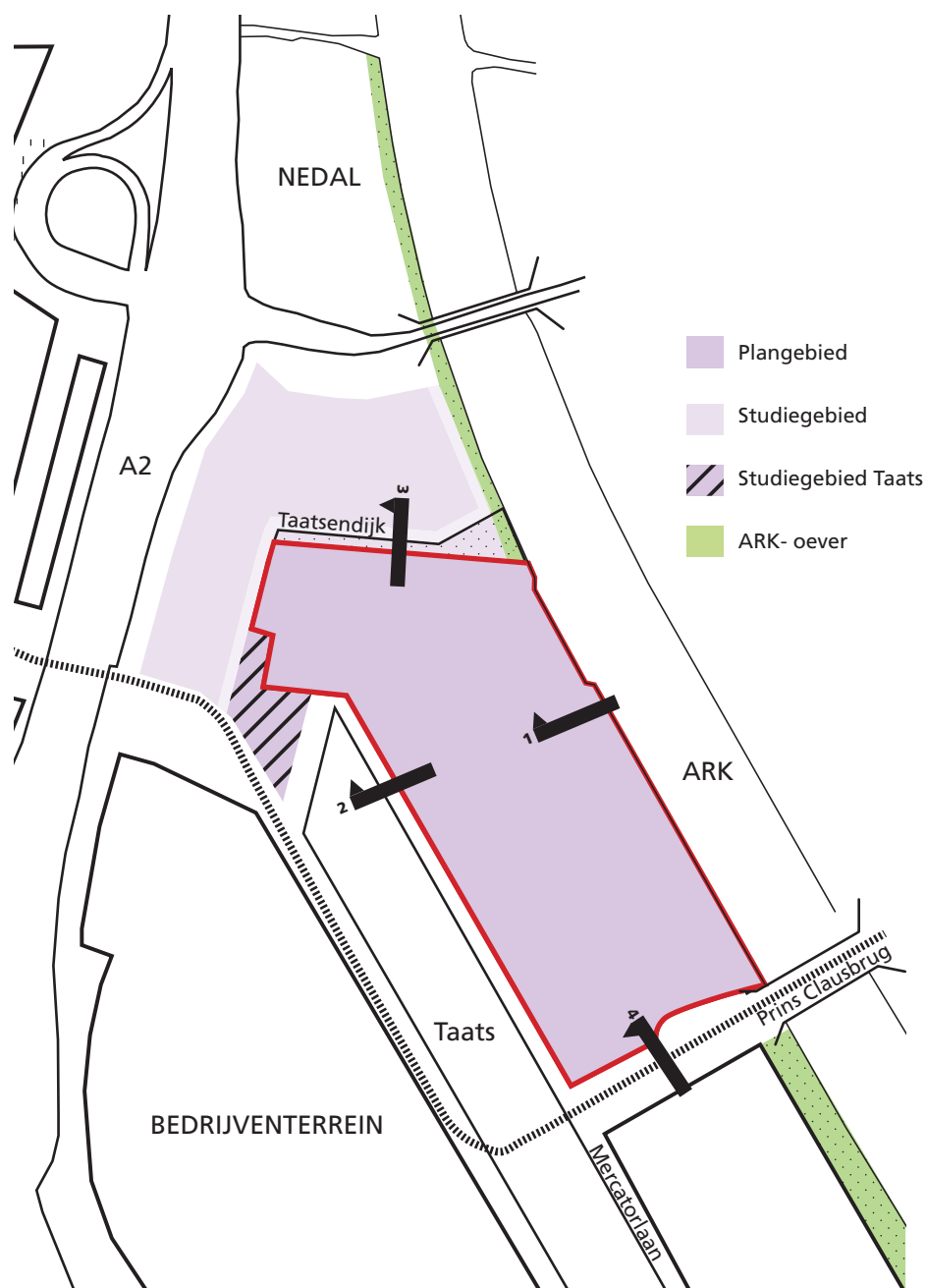


profiel 4



1. Projectgrenzen Groenewoud

Het projectgebied Groenewoud ligt in de polder Papendorp en is aangegeven op de onderstaande tekening. In het noorden wordt het gebied begrensd door de Taatsendijk De kanaaloever vormt de oostgrens, de Mercatorlaan, de perceelgrens van KWS en de Taatsendijk de westgrens. Aan de zuidzijde wordt het projectgebied begrensd door de Prins Clausbrug.



afb. 1

2. Situatie Groenewoud

2.1. Huidige situatie

Groenewoud behoort voor een deel tot het gezoneerde bedrijfsterrein Papendorp. Het heeft deels een bedrijfsbestemming, deels een agrarische bestemming. In het Masterplan Leidsche Rijn (gemeenteraad, juli 1995) is het gebied aangegeven als woningbouwlocatie. In het noordelijk deel van het plangebied bevindt zich een asfaltcentrale (ACU) als onderdeel van de vestiging van het bedrijf KWS. De aanwezigheid van deze asfaltcentrale heeft tot op heden de realisatie van de in het Masterplan aangegeven bestemming belemmerd. In het bestemmingsplan Leidsche Rijn 1999 is het bedrijf positief bestemd vanwege de hoge kosten die gemoeid zijn met verplaatsing. De Raad van State heeft aan dit deel van het bestemmingsplan goedkeuring onthouden omdat onvoldoende rekening werd gehouden met de milieueffecten van onder meer de asfaltcentrale op de omgeving. In de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (gemeenteraad, januari 1996) is opnieuw woningbouw aangegeven als gewenste bestemming voor het gebied, dat op dat moment is aangeduid als Leeuwesteyn Zuid. Dit heeft geleid tot een serie gesprekken met KWS over mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen. Dit heeft geen gevolg gehad vanwege het ontbreken van een geschikte alternatieve locatie. Om invulling te geven aan de verplichting voor dit gebied een nieuwe bestemming vast te leggen die voldoende recht doet aan de aanwezigheid van de asfaltcentrale is in 2016 het bestemmingsplan Nedal/KWS door de raad vastgesteld, waarin KWS opnieuw positief is bestemd. Vervolgens is opnieuw overleg gevoerd met KWS over de mogelijkheden van verplaatsing van de asfaltproductie, nu naar Lageweide. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (gemeenteraad, december 2016) is aangegeven dat woningbouw de beoogde bestemming van het gebied blijft, maar afhankelijk is van de mogelijkheden de asfaltcentrale te verplaatsen.

Gesprekken met KWS, VolkerWessels en ontwikkelaar Loostad bv hebben inmiddels geleid tot een intentieovereenkomst over verplaatsing van de asfaltproductie en realisatie van woningbouw.

Als gevolg van de voortdurende onduidelijkheid over de toekomst van Groenewoud is de agrarische bestemming gehandhaafd en is onmiddellijk ten noorden van de Prins Clausbrug een tijdelijke Park- en Ride voorziening ingericht.

2.2. Ambitie Groenewoud

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) wordt gekozen voor het faciliteren van de groei van de stad door inbreiding. In eerste instantie zijn de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier aangewezen als de voornaamste prioritaire verdichtingslocaties. Daarbij wordt gedacht aan stedelijke woonmilieus in hoge dichtheden. Ook Groenewoud wordt in de RSU genoemd als potentiële verdichtingslocatie. In eerste instantie is de locatie niet als prioritair aangeduid vanwege de aanwezigheid van de asfaltcentrale. Nu een perspectief is ontstaan op ontmantelen van de asfaltcentrale komt Groenewoud beschikbaar als locatie die kan bijdragen aan het realiseren van de doelen van de RSU.



Utrecht kiest voor een stad die voorop loopt bij het realiseren van gezonde verstedelijking, energieneutraal en circulair, aandacht voor ontmoeten en bewegen. Een inclusieve stad, bereikbaar voor een breed scala aan doelgroepen, waarbij gestuurd wordt op differentiatie tussen wijken. Logischerwijs kiezen we daarom bij Groenewoud voor een andere benadering dan bij eerder genoemde prioritaire verdichtingslocaties, maar ook voor een andere benadering van het programma dan in de rest van Leidsche Rijn. Groenewoud zien we vooral als een schakelpunt tussen Leidsche Rijn en Kanaleneiland. We realiseren ons dat de wijk te klein is voor een eigen uitgebreid voorzieningenpakket, zeker gezien de nabijheid van Winkelcentrum Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum. Doelgroepen die juist zijn aangewezen op de directe nabijheid van voorzieningen zullen zich in Groenewoud niet snel vestigen. Waar mensen die kiezen voor een hoge mate van stedelijkheid, beperkt eigen autobezit en de nabijheid van voorzieningen zich zullen oriënteren op de gebieden rond het centrum van de stad en op Leidsche Rijn Centrum, daar zullen veel gezinnen en mensen met een druk leven kiezen voor de relatieve rust van Groenewoud, dat zich van de rest van Leidsche Rijn onderscheidt door een groter aandeel gestapeld en een hogere dichtheid dan in de meeste delen van het gebied.

Groenewoud heeft een bijzondere positie in de stad, gelegen aan het Amsterdam Rijnkanaal tegenover de wijk Kanaleneiland. Vanaf het vaststellen van het Masterplan Leidsche Rijn is het een van de doelen van woningbouw ter plekke geweest om een bijdrage te leveren aan de verbetering van het leefmilieu in Kanaleneiland. Zo is van begin af aan gesteld dat Groenewoud een impuls dient te geven aan het voorzieningenpakket van Kanaleneiland. De Prins Clausbrug is aangelegd onder meer vanuit het idee beide woongebieden met elkaar te verbinden. Het woongebied is bovendien bijzonder omdat het een verrijking is voor het nu nog monofunctionele karakter van de kantoorlocatie Papendorp en het bedrijvenpark Nieuwerijn.

afb. 2



afb. 3



3. Aansluitende plandelen

3.1. Papendorp/Nieuwerijn

Ten westen en ten zuiden van Groenewoud ligt de kantoorlocatie Papendorp. Papendorp Zuid is grotendeels gerealiseerd. Het grootste deel van het nog te ontwikkelen programma bevindt zich in De Taats. In het ontwerp van Papendorp is de woningbouwlocatie altijd verondersteld een uitgesteld, maar ooit als woningbouw te ontwikkelen onderdeel van het totaalplan te zijn. De wens om meer levendigheid in het kantoren- en bedrijfsgebied Papendorp te brengen door meer functies toe te voegen bestaat ook nu nog breed (bij gemeente en parkmanagement Papendorp). In het SPVE Papendorp is De Taats aangemerkt als ruggengraat voor het plan, uitgewerkt in een solitair superblok met daaromheen solitaire gebouwen in het groen, ook in het achtergelegen bedrijvenpark Nieuwerijn. De Taats kent een constante hoogte en is compact en stedelijk in zijn uitvoering en is in het hele plangebied in beeld over de solitaire gebouwen heen, er langs en er tussendoor.

Met name de hoofdstructuur van Taats Noord is van invloed op het ontwerp van Groenewoud. Uitgangspunt is dat de bovengenoemde opzet daarbij in stand blijft, ook indien een deel van het kantorenprogramma in De Taats Noord in de toekomst zou worden vervangen door woningbouw. Indien de Taats Noord deels zou worden ingevuld als woningbouwlocatie wordt als uitgangspunt aangehouden dat dit appartementen langs de Mercatorlaan betreft. Aan de Orteliuslaan blijft een kantorenwand in stand.

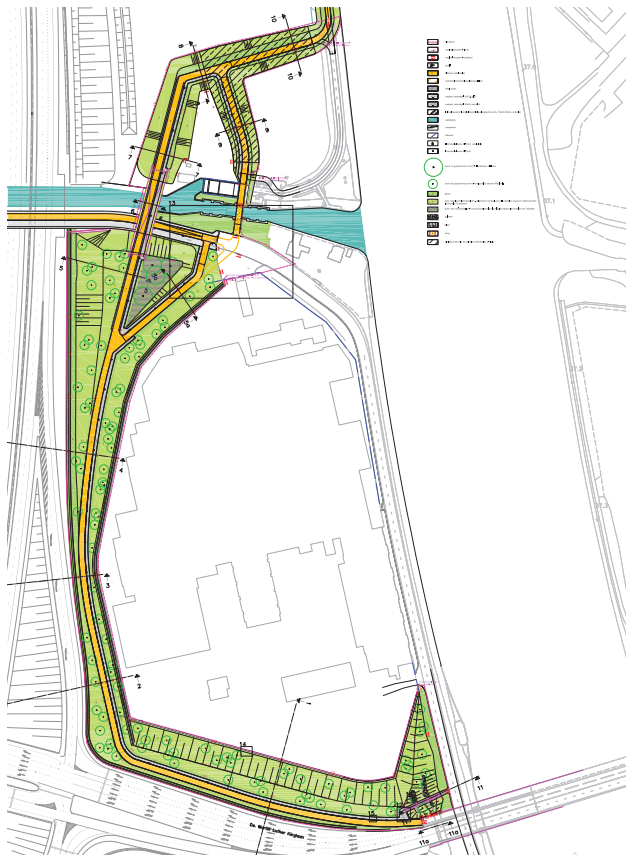
Gevolg van deze benadering is dat in Groenewoud dient te worden aangesloten op de waterhuishouding en de ontsluitingsstructuur van De Taats Noord.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat overal in Papendorp nagestreefd wordt geparkeerde auto's zoveel mogelijk uit beeld te houden ten gunste van de groene omgeving.

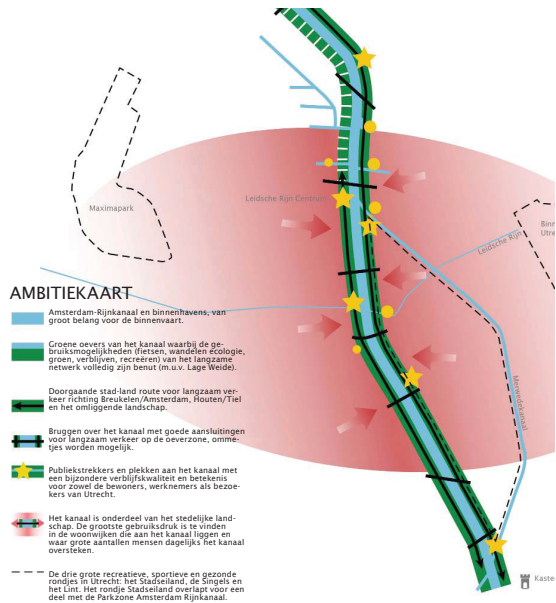
Rond het Taatsenplein is een aantal voorzieningen (detailhandel, horeca, hotel) gedacht dat ook dienst doen voor Groenewoud. In het ontwerp van Groenewoud dient er rekening mee te worden gehouden dat de bereikbaarheid van deze voorzieningen zoveel mogelijk is gewaarborgd.

3.2. Nedal

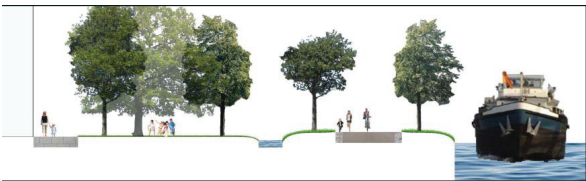
De aluminiumfabriek Nedal ligt aan het Amsterdam-Rijnkanaal bij de plek waar de Leidsche Rijn het kanaal kruist. De fabriek ligt ten noorden



afb. 4 Inrichtingsplan omgeving Nedal, veenenbosch en bosch



Afb. 5 ambitiekaart: de Amsterdam-Rijnkanaalzone



Afb. 6 Dijkprofiel westzijde



van de toerit naar de De Meernbrug. Met Nedal is overeen gekomen dat zij op de huidige locatie gehandhaafd blijft en daar ook beperkte uitbreidingsmogelijkheden heeft. Hiermee is rekening gehouden in de milieuzonering van het gezonde bedrijfsterrein Papendorp. Dit is vastgelegd in het bestemmingsplan Nedal/KWS.

Onderdeel van de afspraken is dat het vrachtverkeer wordt afgewikkeld via de aansluiting van Papendorp op de A2. Met deze ontsluitingsmogelijkheid en met de milieuzonering dient in het SP voor Groenewoud rekening te worden gehouden.

3.3. *Gebied Bazaar/Van Doorn*

Ten noorden van de Taatsendijk bevinden zich de Utrechtse Bazaar (vooral nog tot 2021 met een optie tot verlenging) en Van Doorn. De ontwikkeling van de verkeersstromen rond deze bedrijven en Nedal zijn van invloed op de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. Dit dient in het kader van het SP nader te worden onderzocht. Recyclingbedrijf Van Doorn heeft een milieuzonering waarmee in de planvorming rekening dient te worden gehouden (zie paragraaf 5.4.).

Het is denkbaar dat in de toekomst ook dit gebied beschikbaar komt voor onder meer woningbouw. Haalbaarheid van woningbouw is onzeker vanwege de nabijheid van drukke wegen en de aanwezigheid van Nedal. Uitgangspunt bij het ontwerp van Groenewoud is dat het mogelijk moet zijn het plangebied en het gebied tussen de Taatsendijk en de oprit naar de De Meernbrug in geval van bestemmingswijziging op logische wijze ruimtelijk en programmatisch op elkaar te laten aansluiten.

Tussen de Taatsendijk, de Mercatorlaan en het plangebied bevindt zich een gebied met een gemengde bedrijfsbestemming met onder meer een tegelhandel en een oud sluizencomplex. Tijdens het opstellen van het SP zal in overleg tussen Loostad bv en de gemeente Utrecht nader worden bepaald of dit gebied bij het plangebied zal worden betrokken (zie hoofdstuk 6.1.).

3.4. *ARK-oever*

De kanaaloever vormt, met de forse ruimte van het kanaal, de lange zichtlijnen over het water en de terugblik op de bestaande stad, een aantrekkelijke plek binnen Leidsche Rijn.

De oever vormt binnen het stadsdeel een belangrijke openbare ruimte. Het ARK wordt van "rand van de stad" een belangrijke voorkant: een

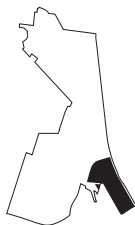
stedelijke ruimte van uitzonderlijke maat en karakter.

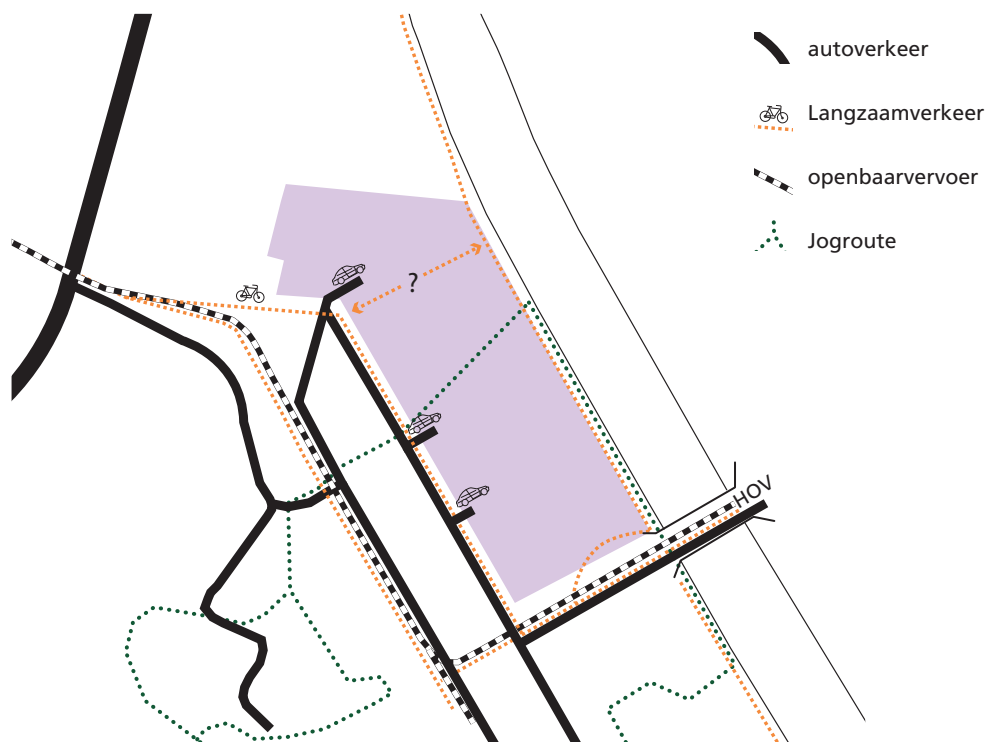
Voor de ontwikkeling van Groenewoud wordt zoveel mogelijk voortborduurd op het ontwerp van de ARK-zone in Leeuwesteyn.

3.5. Kanaleneiland

Groenewoud is gelegen aan het Merwedekanaal tegenover Kanaleneiland, daarmee verbonden door de Prins Clausbrug. De aanwezigheid van winkelcentrum Kanaleneiland en van diverse (maatschappelijke) voorzieningen is van grote betekenis voor de ontwikkeling van Groenewoud.

De ontwikkeling van Groenewoud beoogt een positieve impuls te geven aan het draagvlak van voorzieningen in Kanaleneiland, maar ook aan de kwaliteit van de leefomgeving. Kanaleneiland is nu een wijk met een binnen Utrecht relatief korte verwachte levensduur in goede gezondheid. Groenewoud biedt goede mogelijkheden om doorstroming vanuit Kanaleneiland te bevorderen .





afb. 8 bereikbaarheid



4. Randvoorwaarden Verkeer en Civiel

4.1. Verkeer

Voor de bereikbaarheid is de Nota Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (2016) de basis. Daarin behoort Groenewoud tot de C-zone. In de C-zone is in het algemeen voldoende ruimte om elke vervoerwijze zijn eigen plek te geven. Dit sluit goed aan bij de keuze om hier nabij de A2 en A12 maar ook langs een route voor HOV en nabij goede doorfietsroutes een groot aandeel woningen voor gezinnen te realiseren. In de SP-fase zal nader in beeld worden gebracht welk effect de woningbouw heeft op de vervoersbewegingen rond het gebied.

Langzaam Verkeer:

Binnen de ARK-zone loopt een doorfietsroute als onderdeel van de verbinding tussen Nieuwegein en Maarssen. Deze route wordt aan de noordzijde van het plangebied verbonden met de doorfietsroute over de Orteliuslaan. Aan de zuidzijde wordt het fietspad verbonden met de fietsroute over de Prins Clausbrug, zodat voor langzaam verkeer een goede verbinding met Kanaleneiland ontstaat met een matig stijgingspercentage. De route is goed verlicht. Via de hoofdfietsroute over de Groenewoudsedijk langs het kanaal zijn zowel De Meernbrug en de Daphne Schippersbrug goed met de fiets bereikbaar. Voor het overige wordt het plangebied voor de fiets ontsloten op de Mercatorlaan. Voor de oversteekbaarheid van de Mercatorlaan is het noodzakelijk af te stemmen op de aansluitingen vanuit De Taats Noord.

De fietsroutes naar Kanaleneiland via de Prins Clausbrug maken boodschappen op de fiets doen in Kanaleneiland aantrekkelijk. Binnen het plangebied moeten fietsroutes hier goed op aansluiten.

De fietsverbinding tussen de Mercatorlaan en de Groenewoudsedijk loopt nu via de Taatsendijk. Onderzocht wordt of door het plangebied een meer rechtstreekse formele langzaamverkeersverbinding kan worden gerealiseerd. Als onderdeel van de ontwerpogave is het van belang door het gebied een route te ontwerpen voor joggen, skaten en anderszins bewegen. De auto kan van deze route geen gebruik maken. De Jogroute maakt deel uit van een grotere ronde door Papendorp. Die route moet overigens nog worden ontworpen, waarvoor tijdens het planvormingsproces overleg met de gemeente nodig is.

Openbaar vervoer:

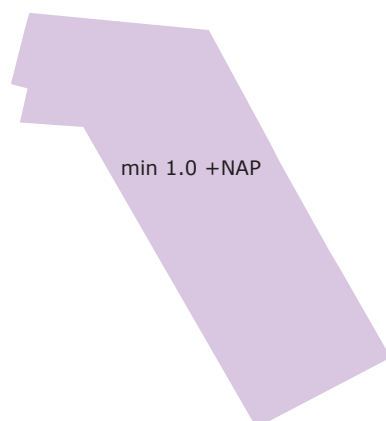
Over de Churchilllaan, de Orteliuslaan en het Marinus van Tyrusviaduct (over de A2) ligt een Hov-baan in de vorm van een vrijliggende busbaan. Deze maakt onderdeel uit van de HOV-zuidradiaal en verbindt Groenewoud met station Vleuten (via De Meern) en Utrecht Centraal (via Kanaleneiland). Bij het ontwerp van Groenewoud dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van de haltes op het Taatseplein en bij het Marinus van Tyrusviaduct.

De Orteliuslaan maakt ook onderdeel uit van de Westangent, een busverbinding tussen Nieuwegein, via Station Leidsche Rijn en Maarssen. Deze bushalte bevindt zich bij het Taatsenplein.

Wijkontsluitend openbaar vervoer heeft bovendien een halte aan de Orteliuslaan Noord. Ook op de Bevrijdingslaan is een bushalte aanwezig.

<i>Functie</i>	<i>Normgrondslag</i>	<i>C1</i>		<i>Aandeel bezoek</i>
<i>Woning boven 130 m2 bvo</i>	<i>woning</i>	<i>1,50</i>	<i>1,75</i>	<i>0,3</i>
<i>Woning 80 tot 130 m2 bvo</i>	<i>woning</i>	<i>1,35</i>	<i>1,60</i>	<i>0,3</i>
<i>Woning 55 tot 80 m2 bvo</i>	<i>woning</i>	<i>1,20</i>	<i>1,40</i>	<i>0,25</i>
<i>Woning tot 55 m2 bvo</i>	<i>woning</i>	<i>0,60</i>	<i>0,80</i>	<i>0,2</i>
<i>Geormerkte serviceflat/ aanleunwoning</i>	<i>woning</i>	<i>0,20</i>	<i>0,60</i>	<i>0,2</i>
<i>Geormerkte studentenwoningen tot 45 m2 bvo</i>	<i>woning</i>	<i>0,10</i>	<i>0,30</i>	<i>0,2</i>
<i>Basisonderwijs</i>	<i>Leslokaal</i>	<i>0,50</i>	<i>1</i>	<i>0%</i>
<i>Creche/peuterspeelzaal/ kinderdagverblijf</i>	<i>100 m2 bvo</i>	<i>0,90</i>	<i>1,10</i>	<i>0%</i>

Een meer uitgebreid overzicht van parkeernormen alsmede de telwijze zijn te vinden in de Nota Stallen en Parkeren.



Afb. 9 toekomstige hoogteligging



Auto:

Afgezien van enkele ontsluitingswegen is het plangebied een 30 km/ uur gebied. De verkeersstructuur wordt zodanig ontworpen dat het Kanaalpark (ARK-zone) zoveel mogelijk vrij blijft van auto's. De Orteliuslaan / Papendorpseweg en de Churchillaan maken onderdeel uit van het netwerk van stedelijke verbindingswegen.

Het plangebied is via de Papendorpseweg aangesloten op de A12, en via de Orteliuslaan, Marinus van Tyruslaan, Stadsbaan en Hooggelegen op de A2. De Churchilllaan verzorgt de verbinding met de bestaande stad.

Vanaf de A2 oost is een afrit vanaf de A2, die aansluit op de Taatsendijk. Via de Taatsendijk worden enkele woonhuizen en bedrijven aan de Taatsendijk en bestemmingen aan de Groenewoudsedijk (Nedal en Utrechtse Bazaar) ontsloten. Deze verbinding kan eventueel worden aangepast indien het gebied tussen de Taatsendijk en de oprit van de De Meernbrug wordt herontwikkeld. Er dient rekening te worden gehouden met relatief veel vrachtverkeer (Nedal).

Voor de ontsluiting van het gebied vanaf de Mercatorlaan zijn vaste punten aangegeven op afbeelding 8. Deze punten corresponderen met de ontsluiting van De Taats. Autoverkeer kan ook gebruik maken van de verbinding tussen Mercator- en Orteliuslaan via het Taatsenplein.

Parkeren:

Uitgangspunt is de Nota Stallen en Parkeren (2013), dit betreft zowel fiets- als autoparkeren. In afwijking van de daar aangehouden gebiedsindeling (C2) gelden voor Groenewoud de normen van het gebied C1 (suburbaan). Daarmee komen de parkeernormen overeen met de woongebieden elders in Leidsche Rijn. In aansluiting op Papendorp moet het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht worden gehouden, onder meer met gebouwde voorzieningen.

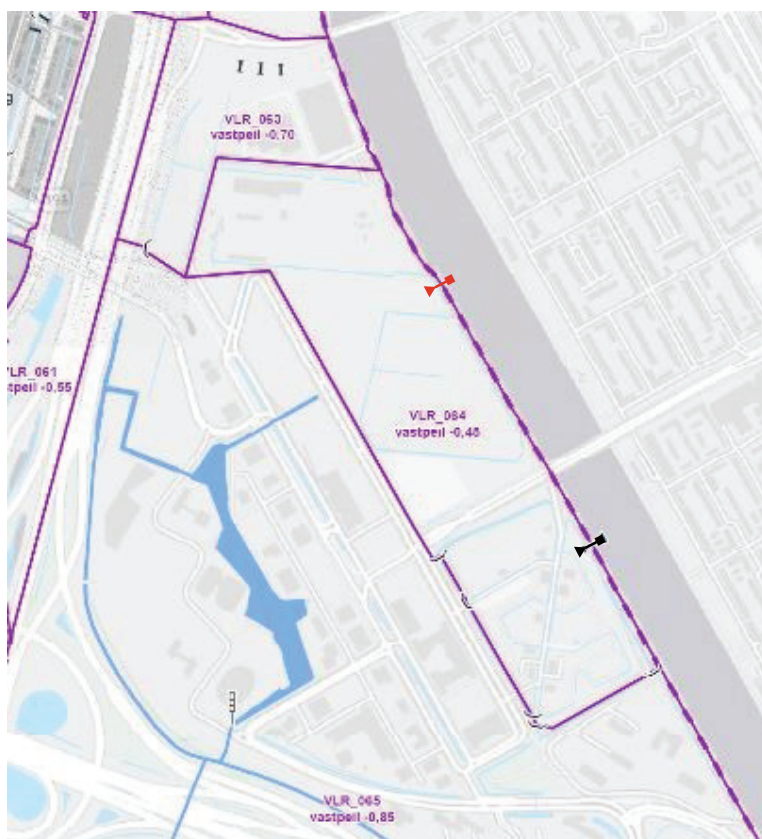
Parkeren voor vrije sectorwoningen dient op eigen terrein plaats te vinden. Parkeren voor bezoekers wordt opgelost in de openbare ruimte.

4.2. Water, Riolering en Nutsvoorzieningen

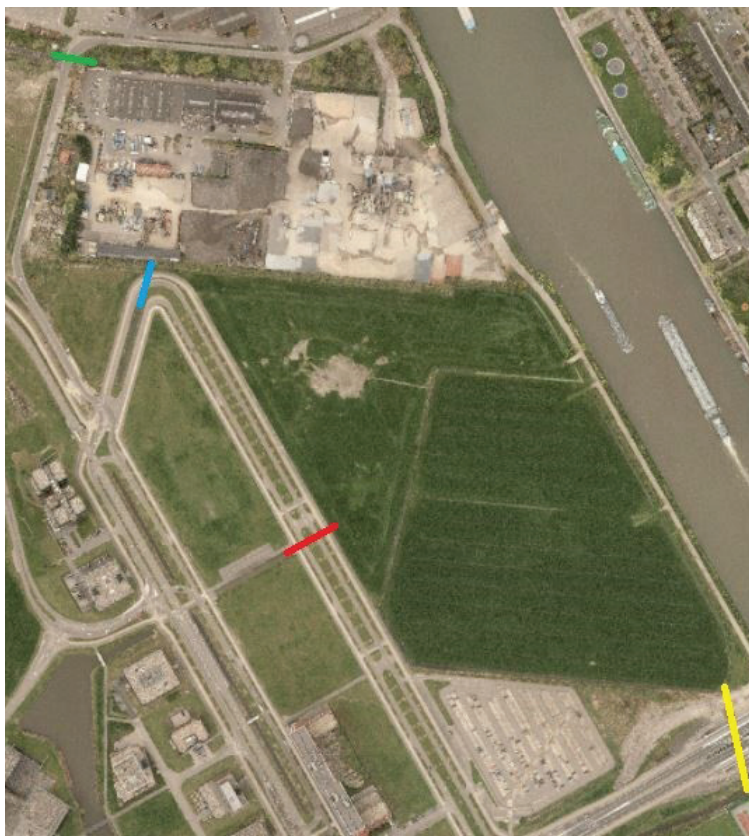
Toekomstige hoogte plangebied

De toekomstige hoogte van het plangebied is ter keuze aan de ontwikkelende partij. Er worden door het HDSR en gemeente Utrecht eisen gesteld aan de drooglegging binnen het gebied. De drooglegging dient minimaal 1,00 meter te zijn ter plaatse van de bebouwing. Alleen het terrein van KWS en de P+R voldoet aan de drooglegging, omdat deze zijn opgehoogd. De terreinhoogte ten westen van de Taatsendijk en de landbouwgrond langs het kanaal liggen laag, waardoor deze waarschijnlijk niet voldoen aan de drooglegging.

Gemeente Utrecht stelt voor om met name verzakking van de riolering, op deze specifieke locatie te voorkomen, ter plaatse van de toekomstige openbare ruimte 'door te graven' tot aan de vaste zandlaag en deze aan te vullen met zand. Uitkomende grond kan, indien geschikt, gebruikt worden om de kavels op de hogen.



Afb. 10 Bestaande peilgebieden in en rond plangebied



Afb. 11 Aansluitpunten plangebied op bestaande waterhuishouding



Peilgebieden in en rond plangebied

Het streefpeil binnen het plangebied is in de huidige situatie -0,40 NAP. Dit streefpeil mag komen te liggen tussen de -0,50 m NAP en -0,70 m NAP, in overleg en na goedkeuring van de gemeente en het waterschap. Het complete plangebied dient één streefpeil te hebben. In het plangebied wordt een nieuwe inlaat vanuit het ARK gerealiseerd, waarbij de peilregeling onder vrij verval kan plaatsvinden.

Ontwerp Oppervlaktewatersysteem binnen plangebied

Watergang	Wateroppervlak
Watergang ten noorden van parkeerplaats	3187 m ²
Watergang langs het Merwedekanaal	361 m ²
Watergang ten zuiden van zanddepot	1784 m ²
Watergang ten noorden van zanddepot (west)	634 m ²
Watergang ten noorden van zanddepot (oost)	223 m ²
Watergang ten westen van zanddepot	459 m ²
Totaal	6648 m ²

In bovenstaande tabel staat de hoeveelheid oppervlaktewater (tertiaire watergangen, exclusief oevers) binnen het huidige plangebied. Een eventuele damping van bestaande oppervlaktewater dient altijd 1 op 1 gecompenseerd te worden in open water binnen het nieuwe plangebied. Nieuwe watergangen dienen niet doodlopend te zijn. Er dient een vorm van circulatie van oppervlaktewater mogelijk te zijn en er dienen vanwege het peilverschil een aantal peilregelende kunstwerken worden gerealiseerd.

Bij een wijziging van het waterpeil dient rekening te worden gehouden met het voorkomen (en eventueel compenseren) van schade aan het huidig gebruik (bijvoorbeeld bestaande infrastructuur en bebouwing).

Uit het oogpunt van waterkwaliteit is het belangrijk dat er doorstroming plaatsvindt van het oppervlaktewater binnen het plangebied. Verschillende watergangen dienen in verbinding met elkaar te staan en deze nieuwe watergangen moeten passen binnen de huidige waterhuishouding van dit gebied. Er moet goede water aan en -afvoer zijn. Op de afbeelding 11 staan drie locaties, waar de waterhuishouding in het nieuwe plangebied aangesloten moet worden op de bestaande waterhuishouding.

- De rode lijn betreft een duiker, die op dit moment al in gebruik is;
- De blauwe lijn is een duiker die wel is aangelegd, maar nog niet in gebruik is (vanwege het peilverschil);
- de groene lijn is een gewenste locatie waar een aansluiting gemaakt dient te worden, om een goede doorstroming van de bermsloten langs de A2 te borgen;
- Aan de zuidzijde van het plangebied ligt ook een duiker (in geel) onder de Bevrijdingslaan door, maar deze mag in de toekomstige waterhuishouding komen te vervallen.



Afb. 12 Aansluitpunten bestaande dwa riolering Papendorp



Beperkingen in verband met waterkering

De ARK-oever van Leidsche Rijn ligt direct aan de westzijde van het Amsterdam- Rijnkanaal. Bij Groenewoud betreft het een niet direct kerende primaire waterkering. De eerste vijfendertig meter uit de rand van het kanaal mag niet worden bebouwd, vanwege beperkingen die gelden ten aanzien van het gevaar van het transport van gevaarlijke stoffen over het water en de beheer mogelijkheden van de indirecte primaire waterkering.

Rioleringssysteem

Binnen het plangebied dient een gescheiden stelsel te worden aangelegd, waarbij hemelwater zoveel mogelijk bovengronds (zichtbaar) wordt verwerkt.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater dient aangesloten te worden op het dwa stelsel van Papendorp Noord. Op een viertal locaties in de Mercatorlaan (zie afbeelding 12) zijn uitleggers meegenomen voor toekomstige uitbreiding, waardoor dwa water uit het plangebied onder vrij verval kan afstromen. De bestaande gemalen in Papendorp pompen het afvalwater via de persleiding, gelegen in de Taatsendijk, af naar de RWZI op de Wetering in het noorden van Leidsche Rijn.

Hemelwater

Hemelwater dient zoveel mogelijk in het plangebied worden opgevangen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden de volgende uitgangspunt gehanteerd:

- de waterkwaliteitstrits "gescheiden inzamelen – gescheiden afvoeren – gescheiden verwerken";
- de waterkwantiteitstrits "water vasthouden – bergen – vertraagd afvoeren".

Het hemelwater van schone oppervlakken (daken) mag, conform het gemeentelijke afvalwaterketenbeleid, direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Het hemelwater van de infrastructuur, zoals wegen en parkeervoorzieningen, dient via een voorzuivering (halfverharding of berm) te worden geloosd op het oppervlaktewater.

Als het gebied wordt ingericht met woningbouw en de openbare ruimte ingericht wordt als 30 km zone kan er:

- Waterpasserende verharding worden toegepast;
- Kunnen wegen met bermen langs watergangen worden aangelegd, waardoor de voorzuivering in de berm plaatsvindt en water afgevoerd naar open water;
- Kunnen er kratten als voorzuivering worden toegepast met een overstort naar het oppervlaktewater;
- Als de drooglegging het toelaat kan er infiltratieriolering worden toegepast met een overstort naar het oppervlaktewater.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp. Indien hemelwater vanaf deze oppervlakken (in)direct wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Wateropgave

Het watersysteem is aangelegd op basis van een 'landelijk gebied' en agrarische functie. Door uitvoering van het plan, zal er een stedelijk watersysteem moeten worden aangelegd. Dit betekent dat door het plan sprake is van een toename aan verhard oppervlak. Door deze toename aan verharding komt overtollig hemelwater in het watersysteem versneld tot afvoer. Daar is het bestaande watersysteem niet op ingericht, waardoor in het plangebied of in het peilgebied (benedenstrooms) het waterpeil stijgt en wellicht wateroverlast kan ontstaan bij (hevige) regenbuien.

Om te bepalen op welke manier waterpeilstijging kan worden voorkomen en/of gecompenseerd, is een overzicht van de toename aan verhard oppervlak nodig.

Om de versnelde afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewater te voorkomen, is het mogelijk om:

- A. hemelwater vasthouden op bijv. een groen dak, of infiltreren in de bodem (voorkomen van versnelde afvoer), zodat de versnelde afvoer niet plaats vindt (vasthouden van water).
- B. Extra oppervlaktewater aanleggen als waterberging en zo de versnelde afvoer te compenseren.

Ad A. Om de toename van verhard oppervlak te reduceren, kunnen de volgende maatregelen worden genomen,

- hemelwater kan worden vasthouden op bijvoorbeeld een groen dak;
- een halfverharding kan worden gebruikt voor parkeervoorzieningen (bijvoorbeeld grasbetontegels). Hierbij dient wel rekening te houden met de infiltratiecapaciteit van de bodem (bijvoorbeeld door het aanbrengen van een zandlaag als onderlaag);
- infiltratie in de bodem (voorkomen van versnelde afvoer), zodat de versnelde afvoer niet plaats vindt (vasthouden van water);

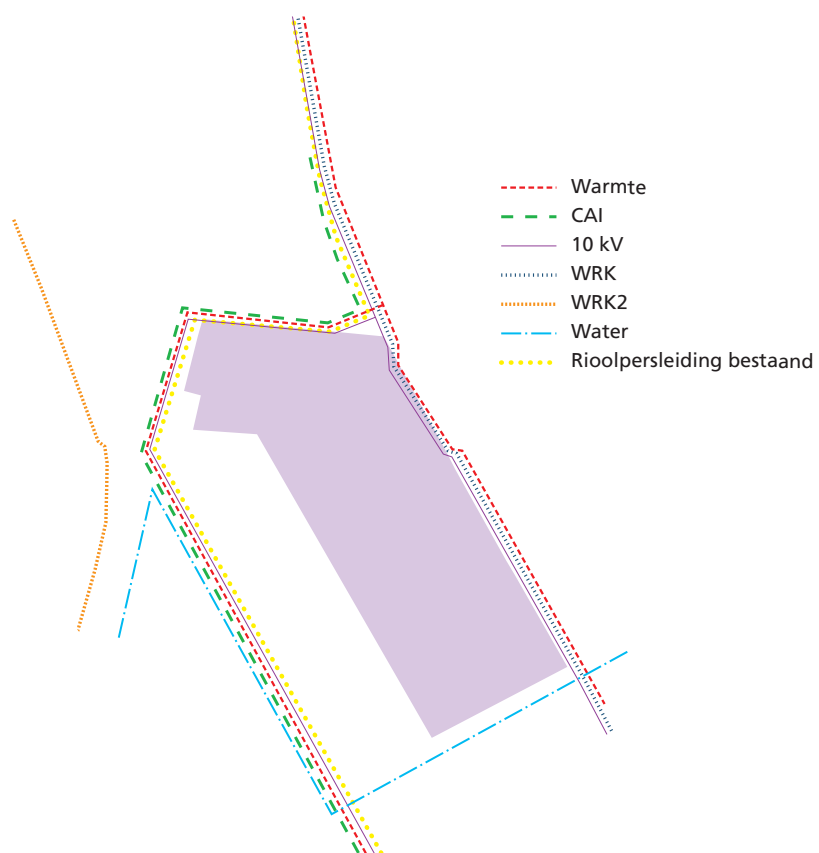
Richtlijnen ten aanzien van het ontwerp van groene daken, halfverharding infiltratievoorzieningen zijn opgenomen in het Handboek watertoets, te raadplegen via de volgende link: www.hdsr.nl/watertoets

Ad B. Compensatie door graven van extra waterberging

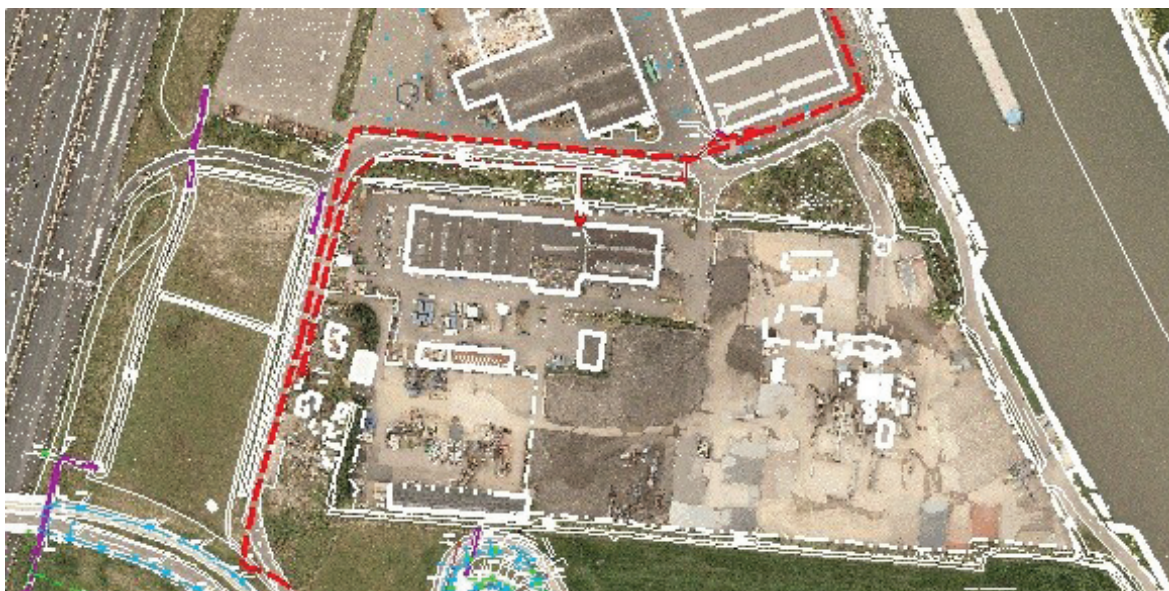
De resterende waterberging dient te worden gecompenseerd in open water. Hierbij is de richtlijn om 15% van de toename aan verhard oppervlak te compenseren.

Wanneer het plan verder is uitgewerkt, dient een maatwerkberekening plaats te vinden, die wordt gecontroleerd door het waterschap, zodat het nieuwe stedelijk





Afb. 13 nutsinfrastructuur



Afb. 14 Ligging persleiding en bermsloot Taatsendijk



watersysteem voldoet aan alle richtlijnen:

- aanleggen van extra oppervlaktewater als waterberging, om zo de versnelde afvoer te compenseren;
- gebruik van wadi's en/of kratten.

Inrichting openbare ruimte in combinatie met ondergrondse infra

Uitgangspunt is dat de gemeentelijke bestaande persleiding onder de Taatsendijk blijft gehandhaafd. (zie figuur 1, rode stippellijn). Deze voert vuilwater van Papendorp en in de toekomst van Rijnvliet af richting de Rioolzuivering. Indien het studiegebied (zie afbeelding 1) te zijner tijd mogelijk wordt ontwikkeld zal dit uitgangspunt opnieuw tegen het licht worden gehouden.

5. Randvoorwaarden gezonde duurzame verstedelijking

5.1. Gezondheid

Op deze locatie langs het kanaal wil Utrecht een gezonde leefomgeving realiseren. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waar gezond gedrag gemakkelijk is, waar de druk op gezondheid zo laag mogelijk is (zie hieronder bij lucht en geluid) en waar men zich prettig voelt. Het gezonde gedrag dat nodig is, is bewegen, spelen, leren, ontmoeten, ontspannen en gezond eten en drinken. Lopen en fietsen worden goed gefaciliteerd. Ook logische mogelijkheden voor ontmoeting dragen in belangrijke mate bij aan een gezonde leefomgeving.

In het SP wordt aangegeven op welke wijze dit verwerkt wordt in de openbare ruimte en in het programma. In deze startnotitie zijn daartoe uitgangspunten opgesteld, die zijn verwerkt in de paragrafen 4.1. (verkeer), 6.1. (ruimtelijke hoofdstructuur), 6.2 (openbare ruimte) en 7.2. (voorzieningen).

5.2. Duurzaamheid

Vanwege de omvang van het programma (1000 tot 1500 woningen) is er geen sprake van een mer-beoordelingsplichtige activiteit.

Om de duurzaamheidsmaatregelen in samenhang te kunnen beoordelen wordt bij het SP het instrument GPR Stedenbouw toegepast (www.gprsoftware.nl). GPR Stedenbouw is een slim en snel hulpmiddel om ambities te formuleren en het overzicht te houden. De daarbij noodzakelijke software is in licentie bij de gemeente Utrecht beschikbaar. De hoofdcategorieën die worden beoordeeld zijn Energie, Ruimtelijke Inrichting, Gezondheid, Gebruikswaarde en Toekomstwaarde. Een score van 6,0 is een vertrekpunt bij toepassing van wettelijke eisen in combinatie met landelijke gemiddelden voor aspecten waarvoor geen wettelijke eisen beschikbaar zijn.

Er wordt gestreefd naar een score van gemiddeld 8,0. Gelet op het feit dat ook vanuit duurzaamheidsdoelstellingen het ontmantelen van de asfaltcentrale een belangrijke prioriteit is en een randvoorwaarde voor welke woningbouwontwikkeling dan ook, geldt een score van 7,0 als minimum, mits door de initiatiefnemer ten overstaan van de gemeente Utrecht kan worden aangetoond dat een hogere score niet leidt tot een haalbaar plan.

5.3. Lucht

Groenewoud ligt tussen de A2, een HOV-baan en het Amsterdam-Rijnkanaal. Alle drie zijn drukke verkeersaders die voor luchtverontreiniging. In het kader van de planvorming kan deze situatie niet worden verbeterd.

Voor een rijksweg speelt een onderzoekszone van 300 meter en voor provinciale wegen 50 meter, vanaf de rand van de weg. Binnen deze zone moet (in de SP-fase) worden onderzocht of sprake is van een (dreigende) overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit.

De afstand van het plangebied tot aan deze verkeersaders is echter zodanig dat eisen met betrekking tot luchtkwaliteit naar verwachting kunnen worden beperkt tot afstandscriteria voor langdurig verblijf door kwetsbare groepen. Met langdurig verblijf wordt meerdere uren per dag gedurende meerdere dagen per week bedoeld.

Voor de school en eventuele kinderopvang, verpleeghuizen en bejaardenhuizen houden we 300m tot de A2, 50m tot het Amsterdam Rijnkanaal en 50m tot de HOV-baan aan.

Indien over doorgaande stadswegen langs en door het gebied meer dan 10.000



motorvoertuigen per etmaal rijden, hanteren we hier ook een afstandscriterium van 50 meter voor gevoelige bestemmingen.

De aangrenzende bedrijven hebben een stof- en geurcontour. Deze zijn minder groot dan de geluidcontouren. Door de geluidcontouren aan te houden –zie volgende paragraaf- zal stof- en geurhinder minimaal zijn.

5.4. Geluid

Voor de geluidssituatie zijn twee elementen van belang: de regelgeving ten aanzien van wegverkeerlawaaï en de consequenties van de aanwezigheid van een gezoneerd industrieterrein. Daarnaast zijn de geluidszones van de bestaande bedrijfsbestemmingen van belang.

Wegverkeerlawaaï

Voor het opstellen van een SP worden de mogelijkheden die de verwachte normering uit de omgevingswet biedt als uitgangspunt gekozen. Hierdoor geldt in de noordwestpunt van het plangebied een hoogtebeperking tot ca. 15 meter.

Naast de rijksweg dient in het SP rekening te worden gehouden met andere wegen zoals de M.L.Kinglaan.

Zodra de Omgevingswet in werking treedt is woningbouw in Groenewoud op grotere schaal mogelijk. De Omgevingswet kent naar verwachting een maximale normering van 60 dB (inwerkingtreding voorzien medio 2020).

Voor de planning heeft dat als consequentie dat een bestemmingsregeling bevattende woningbouw niet eerder wordt vastgesteld dan nadat de wettelijke regelingen woningbouw toelaten.

Er bestaan voor scheepvaartlawaaï geen normen die gelden ter plaatse van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen langs een scheepvaartroute en deze direct beschermen. Wel zijn er emissie-eisen; dus voor de geluidsproductie. Voor het akoestisch onderzoek Leeuwesteijn is een DHV onderzoek (2004) in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat als referentiekader aangehouden. Dat betrof de geluidsemisatie van varende binnenvaartschepen. Dit onderzoek kan ook voor Groenewoud worden gehanteerd.

Voor de in het SP aan te geven verkaveling dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten uit de Geluidnota Utrecht 2014-2018:

- iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel;
- de woning bevat voldoende verblijfsruimten aan de geluidsluwe gevel, te weten 30% van het aantal verblijfsruimten of 30% van de oppervlakte van het verblijfsgebied;
- indien de woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan een geluidsluwe zijde. Het geluidsniveau mag er in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan de geluidsluwe gevel.

Gezoneerd industrieterrein en milieuzonering

De gemeente Utrecht toetst de milieu-aspecten stof/stank/geluid/gevaar op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarbij wordt tussen milieugevoelige bestemmingen en bedrijfsbestemmingen een

richtafstand aangehouden die af hangt van de milieucategorie de bedrijfsbestemming en een (akoestische) typering van de (woon)omgeving.

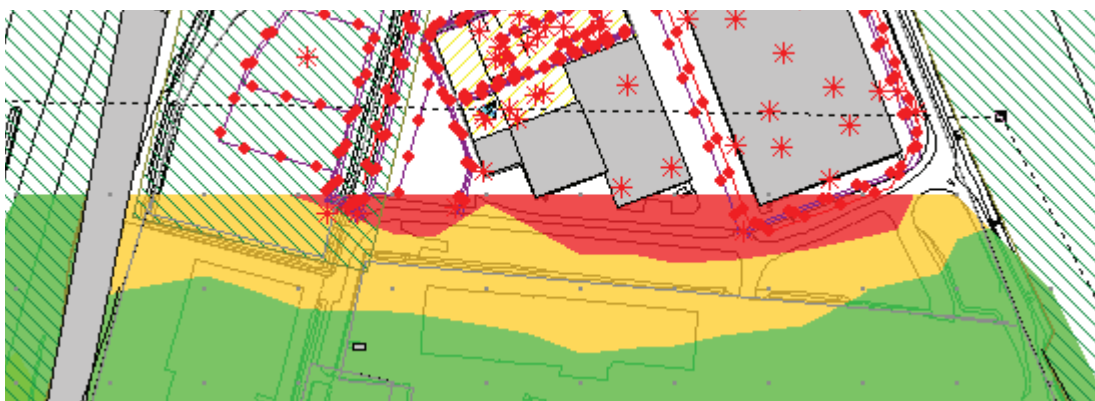
Op dit moment valt het gehele plangebied binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Hooggelegen/Papendorp. De belangrijkste geluidsproductie wordt veroorzaakt door KWS. In beeld is gebracht welke situatie ontstaat zodra deze asfaltcentrale is verwijderd en weg bestemd.

Voor het resterende industrieterrein (met o.a. de Bazaar, Van Doorn, het Transferium en aluminiumfabriek Nedal) zal in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan een nieuwe, kleinere, zone kunnen worden vastgesteld. Deze is indicatief weergegeven op afbeelding 15.

Om de bestaande zone op te heffen zal overigens het bestemmingsplanplangebied zich moeten uitstrekken tot de huidige zone, dus tot over de Bevrijdingslaan en de A2. De minimale omvang van deze nieuwe zone wordt bepaald door de 50 dB(A)-contour op 5 m hoogte, zoals die wordt berekend met het zonemodel waarin een deel van het industrieterrein is verwijderd. In overweging wordt gegeven om hierbij ook de bestemming 'parkeervoorziening' te wijzigen en tegelijk ook dit gebied buiten het gezoneerde industrieterrein te brengen.

Uit eerdere berekeningen (zie bijgaande figuur uit de Quick scan) blijkt dat de vast te stellen nieuwe, verkleinde, geluidszone van Hooggelegen/Papendorp voor een klein deel over het plangebied zal moeten komen te liggen.

Voor de maximale bouw mogelijkheden voor woonbestemmingen binnen die nieuwe zone zal geluidsonderzoek moeten bepalen of hogere waarden nodig zijn (hoger dan 50 dB(A) etmaalwaarde) en of de maximale grenswaarde (55 dB(A) etmaalwaarde) wordt overschreden. Bij overschrijding van de 50 dB(A) etmaalwaarde zal een hogere waarde-procedure voor industrieelawaai nodig zijn. Deze eis zal, bij een niet gekoppeld bouwplan, worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.



Afb. 15 Groen: minder dan 50 dB(A)



5.5. Groen, ecologie en klimaatadaptatie

In de paragrafen 6.1. (Ruimtelijke Randvoorwaarden) en 7.3. (openbare ruimte) zijn uitgangspunten verwerkt op basis van onderstaande doelen op het gebied van groen, ecologie en klimaatadaptatie.

Groen

Groen heeft een positief effect op gezondheid en klimaat. Groen reduceert stress, bevordert herstel van ziekte, draagt bij aan sociale cohesie, stimuleert bewegen, zorgt voor schaduw, verkoelt de lucht, zorgt voor waterberging, draagt bij aan biodiversiteit. Zowel zichtgroen als gebruiksgroen zijn van belang.

Ecologie

Ecologie levert een interessante bijdrage aan de ontwikkeling van een duurzame, groene en gezonde stad. Planten, dieren en mensen stellen eisen aan hun omgeving. Er ontstaat voor hen (meer)waarde wanneer ruimte wordt gegeven aan goed onderhouden en gevarieerd groen, schoon en biodivers water, gebouwen met ruimte voor vogels en vleermuizen en aan onbedekte bodem met een goed ontwikkeld bodemleven, waardoor ecologische processen en dus ecosysteemdiensten uit de verf kunnen komen. In het kader van het SP wordt onderzocht op welke manier ecologie onderdeel kan worden van de openbare ruimte.

Klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling van Groenewoud wordt rekening gehouden met het gegeven dat het klimaat verandert. Verdroging en hittestress moeten worden voorkomen. In het SP wordt aangegeven op welke wijze dit gestalte krijgt.

5.6. Energie

Ambitie van de gemeente is Klimaatneutraal te zijn in 2030. Concreet betekent dit dat Groenewoud niet op gas wordt aangesloten. Tegen de tijd dat het gebied gaat worden ontwikkeld gelden naar verwachting de BENG eisen (= Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening te worden gehouden met het zoveel mogelijk beperken van de energievraag en het optimaliseren van de mogelijkheden om zonnepanelen toe te passen. Stadsverwarming is een optie. De hoofdleidingen van het warmtenet waarop ook Papendorp is aangesloten lopen over de Taatsendijk. Onderzocht moet worden wat de mogelijkheden zijn het gebied energieneutraal te ontwikkelen. Te denken valt aan gebruik van WKO en/of bodemwarmtepompen. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de eerste waterdragende laag in de bodem (50 meter). Of het gehele gebied daarmee kan worden bediend is onder meer afhankelijk van het woningbouwprogramma (verhouding gestapeld - eengezins).

5.7. Circulaire economie

Utrecht vraagt nadrukkelijk aandacht voor circulair bouwen. In het SP dient te worden aangegeven welke stedenbouwkundige mogelijkheden daartoe in Groenewoud aanwezig zijn en welke keuzes daarbij worden gemaakt. De beoordeling van deze inspanningen maken deel uit van de GPR Stedenbouw. In het SP wordt aangegeven welke normen voor binnen het plangebied op te richten gebouwen gaan gelden. De beoordeling van deze normen maakt deel uit van GPR Gebouwen.

5.8. Bodemkwaliteit

In de fase van het opstellen van het SP dient de bodemkwaliteit te worden onderzocht. Ten behoeve van de woningbouw dient de grond te worden opgeleverd met woonkwaliteit.

5.9. Externe veiligheid

Plaatsgebonden risico

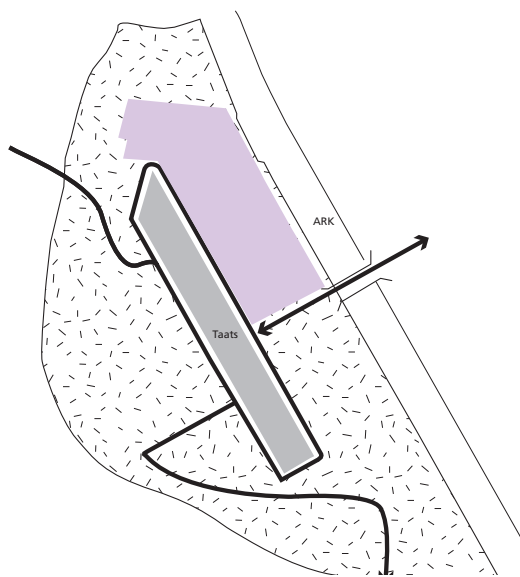
Binnen een 10-6 - contour vanaf bronnen met een plaatsgebonden risico mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden bestemd. De route voor transport van gevaarlijke stoffen over de A2 heeft zo'n contour. Deze heeft echter geen invloed op het plangebied van Groenewoud. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein loopt een vaarroute voor transport (Amsterdam Rijnkanaal). Deze route heeft geen contour voor plaatsgebonden risico. Wel is het vanuit gemeentelijk beleid niet aanvaardbaar dat nieuwbouw van gevoelige bestemmingen (scholen, woningen) plaats vindt binnen een afstand van 25 meter uit de rand van het kanaal. Dit past binnen de bebouwingsvrije zone die om andere redenen voor de kanaaloever wordt aangehouden.

Groepsrisico

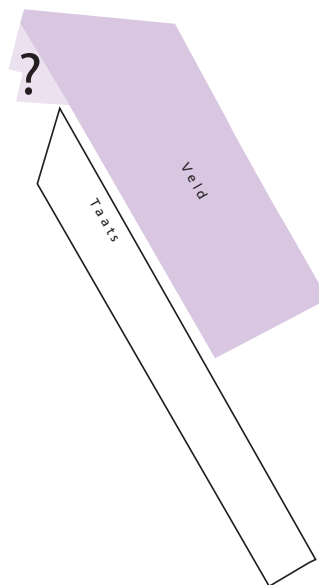
Aangezien de afstand van bebouwing tot aan het Amsterdam Rijnkanaal groter is dan 25 meter behoeft in dat deel van het plangebied in het kader van de externe veiligheid geen rekening te worden gehouden met groepsrisico.

Aan de zijde van de A2 is ter hoogte van het terrein van de asfaltcentrale de afstand tot de A2 ca. 140 meter. Voor bebouwing binnen 200 meter geldt een verantwoordingsplicht. Dat betekent dat het groepsrisico in beeld moet worden gebracht. Naar verwachting neemt het groepsrisico in dit deel van het plangebied niet of slechts beperkt toe. De consequentie kan bijvoorbeeld zijn dat voor dit stukje van het plangebied beperkingen gelden voor de te realiseren dichtheden.

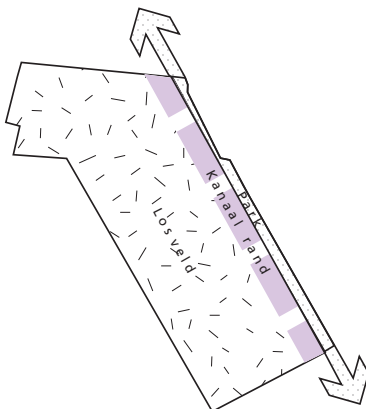




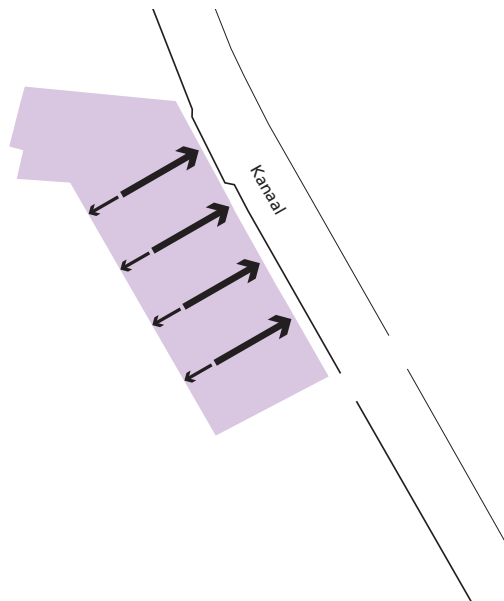
Afb. 16 Deel van Papendorp



Afb. 17 Veld en Taats



Afb. 18 Zonering van het veld



Afb. 19 Oriëntatie op het kanaal



6. Ruimtelijke randvoorwaarden

6.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Het projectgebied (zie hoofdstuk 1) maakt deel uit van de polder Papendorp en is ruimtelijk gerelateerd aan het kantoren- en bedrijvenpark. Bij de planontwikkeling van Papendorp is gekozen voor De Taats als prominente en stedelijke drager van de stedenbouwkundige structuur. Dit is en wordt uitgewerkt in de massaopbouw van de as. Rond deze as met forse bebouwing is een landschap met losse elementen gedrapeerd. Vanuit de omringende velden blijft De Taats te aller tijde zichtbaar. Uitgangspunt is dat de woningbouwlocatie Groenewoud meedoet in deze organisatie.

Op afbeelding 1 is naast het projectgebied ook een studiegebied in beeld gebracht. Voor dit studiegebied is nog geen eindbeeld voorhanden. In het kader van de planvorming voor Groenewoud zal worden aangegeven of en zo ja welke consequenties de planontwikkeling heeft voor het studiegebied. Het stedenbouwkundig ontwerp van Groenewoud moet het mogelijk maken te zijner tijd het studiegebied te ontwikkelen als een logische voortzetting van Groenewoud.

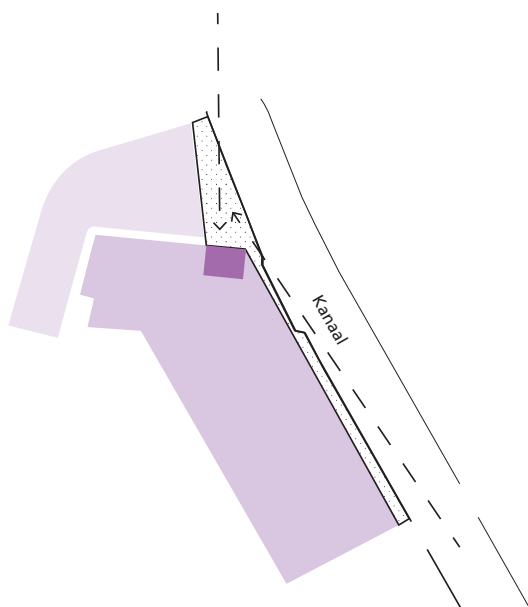
Hierover vindt tijdens het planproces afstemming plaats met de gemeente Utrecht.

Meer specifiek geldt dit voor het noordelijk deel van de Taats Noord. Afronding van De Taats is nu gedacht bij de Mercatorlaan. In overleg met de gemeente dient bepaald te worden welke ontwikkelmogelijkheden voor dit gebied denkbaar zijn gelet op aansluiting op de Taats Noord zowel als op het plangebied. Daarbij is het denkbaar dat dit deel van het studiegebied aan het plangebied wordt toegevoegd.

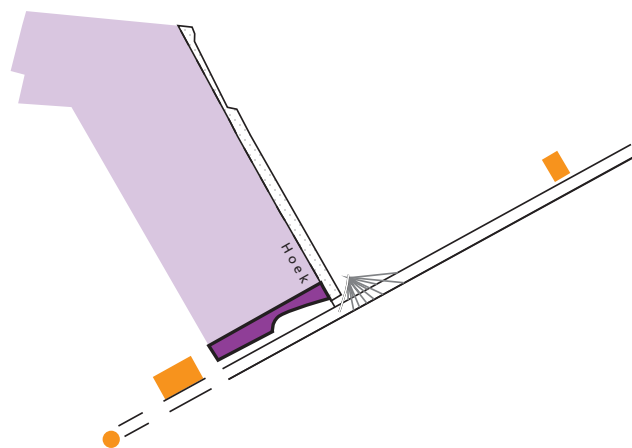
Als gevolg van de keuzes die voor geheel Papendorp zijn gemaakt is het karakter van het plangebied dat van een groen veld met losse bebouwing. Het gaat in totaal om 1000 à 1500 woningen. De bebouwing doet mee in het groene karakter van het gebied. Ondanks de open structuur is sprake is van een relatief hoge bebouwingsdichtheid: 55 won/ha op basis van 1250 woningen. Ter vergelijking: dit komt ongeveer overeen met de dichtheid van Parkhaven en is ongeveer het dubbele van Rijnvliet. Met de combinatie van hoge dichtheid en open structuur is de voornaamste uitdaging in het plan genoemd.

De bebouwing langs de Mercatorlaan reageert zodanig op de massaopbouw in De Taats dat deze dominant blijft als ruggengraat van Papendorp. Langs het kanaal wordt de kanaalzone van Leeuwesteyn doorgezet. Langs het kanaal ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld, wisselend in hoogte en typologie. Hierdoor voegt de bebouwing zich naar het beeld van losse bebouwing met voor een belangrijk deel uit appartementen. Hierdoor profiteren veel bewoners van Groenewoud van de beeldkwaliteit van het kanaal.

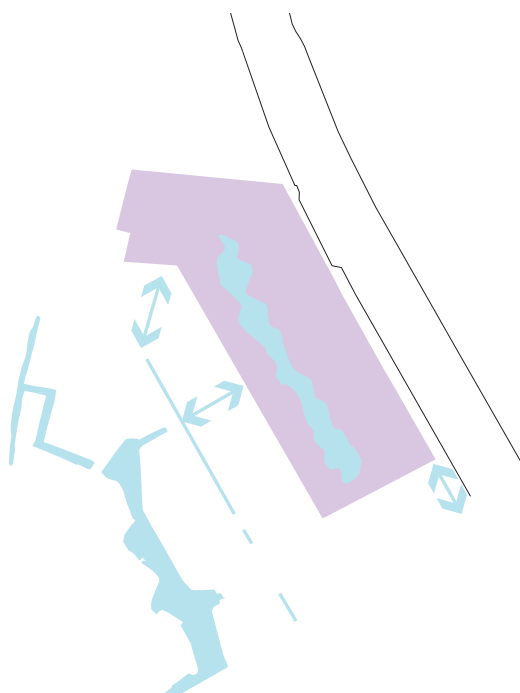
Groenewoud presenteert zich naar alle zijden met een nadruk op de Taats en op het kanaal.



Afb. 20 Accent aan de noordzijde



Afb. 21 Stevige begeleiding stadsas



Afb. 22 Waterstructuur



In het Ontwikkelingskader Parkzone Amsterdam-Rijnkanaal (vastgesteld in 2016) is aangegeven dat in de bocht van het kanaal een verbijzondering van het Kanaalpark (de groene zone langs het kanaal) wordt gerealiseerd. Deze verbijzondering bevindt zich juist buiten het plangebied en is daarmee een optie voor de toekomst.

De verbijzondering moet binnen het plangebied worden geaccentueerd in bouwvorm en/of functie.

Een verbijzondering in bouwvorm verwachten we ook op de hoek van kanaal en brug. Het hoogteaccent aldaar wordt echter gevormd door de brug zelf. De as van de Prins Claus brug zet zich door in Kanaleneiland en ook door De Taats richting bedrijvenpark Nieuwerijn. Dit wordt benadrukt door een stevige begeleiding, bijvoorbeeld met appartementen. Op en rond het Taatsenplein bevinden zich enkele voorzieningen (uit te breiden met een hotel met commerciële voorzieningen waaronder horeca). Daarmee gaat dit plein een belangrijke ontmoetingsplek worden, ook voor de bewoners van Groenewoud. Ook dit vraagt om een hoogteaccent, echter gelegen buiten het plangebied.

De bijzondere plek in de bocht van het kanaal wordt gezien als ontmoetingsplek in combinatie met een speelplek voor kinderen. Om de basisschool optimaal te kunnen laten dienen als ontmoetingsplek ligt deze centraal in de wijk. Het schoolplein is buiten schooltijd toegankelijk voor de buurt.

De waterberging in het gebied maakt deel uit van het watersysteem binnen de polder. Op afbeelding 11 is aangegeven waar de aansluiting op dit systeem moet worden gerealiseerd. De waterpartij op deze afbeelding suggereert een extra kwaliteit in het plangebied vergelijkbaar aan de waterpartij in bedrijvenpark Nieuwenrijn, maar moet worden gezien als ontwerpsuggestie. Dat geldt ook voor de op de samenvattende afbeelding gekozen richting van groene elementen die de Taats verbinden met de kanaalzone.

6.2. Openbare ruimte

In het verlengde van het ontwerp voor Papendorp wordt Groenewoud zoveel mogelijk vormgegeven als een landschap met zowel grondgebonden als gestapelde, losse elementen. Daarnaast streven we in het verlengde van de Ruimtelijke Strategie Utrecht naar een efficiënte bebouwingsdichtheid, dichter dan andere wijken in Leidsche Rijn maar niet zo dicht als de Merwedekanaalzone.

Dit uitgangspunt zorgt niet alleen voor de bebouwingstypologie voor een bijzondere ontwerpopgave maar ook voor de openbare ruimte: een los, groen beeld in combinatie met een relatief hoge dichtheid.

De belangrijkste groene gebieden met betekenis voor het plangebied zijn het Kanaalpark, de verbindingen tussen de Taats en het Kanaalpark en de verbijzondering in de bocht van het kanaal. Deze zijn op afbeelding 25 indicatief aangegeven.

Ook de aanlanding en 'onderwereld' van de brug is een potentieel aantrekkelijke verblijfsplek. Belangrijk daarbij zijn toegankelijkheid, bruikbaarheid en zichtbaarheid.

40% tot 45% van het gebied is openbaar, waarvan iets meer dan de helft bestaat uit verharding.

In het verlengde van de keuze om een open, groen beeld te creëren is in zo veel mogelijk straten groen aanwezig, zowel voor het zicht als tegen hittestress. Ook groene daken dragen daar aan bij.

Daarnaast is gebruiksgroen - om in te spelen, wandelen, sporten, ontspannen of te ontmoeten - op loopafstand van de woningen aanwezig. Pleintjes en groenzones zijn zodanig in het gebied gesitueerd dat ze op een logische manier functioneren als ontmoetingsplek. Speciale functies als bijvoorbeeld een gedeelde moestuin dragen hieraan bij.

De inrichting van de openbare ruimte nodigt met eenvoudige middelen uit tot bewegen. In het gebied wordt een "Jog-rondje" ontworpen, bij voorkeur aansluitend op een in Papendorp te ontwerpen voortzetting. In de SP-fase is hierover overleg nodig met de gemeente Utrecht. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht. De stedenbouwkundige structuur mag er echter niet toe leiden dat door een aaneenschakeling van parkeerhoven een verkapte ontsluitingsroute ontstaat. Voor een groot deel van de appartementen vindt parkeren plaats in gebouwde voorzieningen.

Langs het kanaal loopt een doorgaande langzaam verkeersverbinding waar auto's niet zijn toegestaan. Voor de zone langs het kanaal geldt de kanaaloever in Leeuwesteyn als referentie. Tussen het kanaal en de nieuwe woningen komt een parkstrook. Dit groen draagt bij aan gezondheid doordat de woningen er zicht op hebben en doordat hier ruimte is om te spelen, te bewegen en te ontspannen.

In groene zones kunnen kleine kinderen veilig spelen, dichtbij huis. Er wordt rekening gehouden met noodzakelijk toezicht van ouders.

Minimaal 3% van het voor wonen uitgegeven oppervlak wordt formeel voor spelen bestemd (de zgn. 'Jantje Beton'-norm). Groenewoud wordt een relatief kinderrijke wijk. 3% Formele speelruimte is daardoor de absolute ondergrens, temeer daar gekozen wordt voor een zoveel mogelijk groen beeld in plaats van een stenige omgeving. Dit laat onverlet dat bij de inrichting van de openbare ruimte aandacht moet worden besteed aan meer informele vormen van spelen.

Het is van belang om te zorgen voor goede en veilige verbindingen voor wandelen en fietsen vanuit dit gebied naar de voorzieningen in de omgeving en het buitengebied.

Naast de Jantje Betonnorm worden voor Groenewoud criteria uit de Utrechtse nota "Geef jeugd de ruimte" uit 2009 gehanteerd ten aanzien van bereikbaarheid en loopafstand, functies en inrichting en veiligheid.



7. Programma

7.1. Wonen

Groenewoud is door zijn ligging in de stad zeer geschikt voor een doelgroep die weliswaar op een goed bereikbare plek wil wonen, maar die wel relatief rustig is. De wijk is goed ontsloten met OV, voor langzaam verkeer én met de auto. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners in eerste instantie aangewezen op winkelcentrum Kanaleneiland. Hoewel dit goed bereikbaar is en op korte afstand van het plangebied is gelegen, maakt dit de plek iets minder geschikt voor jongeren, ouderen en doelgroepen die aangewezen zijn op de onmiddellijke nabijheid van voorzieningen. In leefstijltermen zullen met name de gehaaste middenklassers en de gesetelde idealisten (Motivaction) of de doelgroepen "stedelijke balanceerders", "modale koopgezinnen", "sociale huurders" en "Kind en carrière" (doelgroepensegmentatie BPD) zich hier thuis voelen: gezinnen, empty nesters, mensen met een drukke baan.

Aan de zuidkant van de wijk nabij de OV-halte kan een senioren- of jongerencomplex in een hoge dichtheid echter wel degelijk tot de mogelijkheden behoren. Deze locatie leent zich voor een fors aandeel middenhuur. In de rest van het deelgebied lijken met name kansen te liggen voor grondgebonden woningen en grotere appartementen die ook (maar niet uitsluitend) voor gezinnen geschikt zijn. Een deel van de sociale huurwoningen wordt uitgevoerd als grondgebonden woningen.

Voor het woningbouwprogramma is ons uitgangspunt de diverse stad met ruimte voor verschillende bevolkingsgroepen met voldoende huurwoningen waaronder een deel sociaal. Gezien het tekort aan goedkope sociale huurwoningen wordt een deel van dit programma in Groenewoud gerealiseerd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Naar deze woningen is veel vraag zowel vanuit starters op de woningmarkt als ook vanuit mensen die moeten uitstromen uit de maatschappelijke opvang en voor de huisvesting van statushouders. Een andere groep met specifieke woonbehoeften zijn ouderen. Deze doelgroep is echter veelal afhankelijk van de nabijheid van voorzieningen. Naast winkelcentrum Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum is er ruimte voor een beperkt aantal voorzieningen op het Taatsenplein onmiddellijke naast het plangebied. Door een deel van de sociale huurwoningen grondgebonden uit te voeren ontstaan doorstroombmogelijkheden van (grote) gezinnen die nu in de stad in (te) kleine appartementen wonen.

Een andere behoefte is het mogelijk maken van woon-zorg initiatieven voor ouderen of andere doelgroepen. Met flexibele bouwvormen waarbij ook gemeenschappelijke ruimtes kunnen worden gecreëerd kan aan deze behoefte tegemoet worden gekomen. In het SP moet rekening worden gehouden met mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Alle woningen moeten kunnen voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Maximale bouwkundige flexibiliteit in de gestapelde wooncomplexen, waardoor de grootte van appartementen in de toekomst eenvoudig kan worden aangepast.

Resumerend gaan we uit van een programma met 20-25% sociale huur, deels in de kernvoorraad (huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslagregeling) en 15-20% middenhuur, tezamen 40% huurwoningen. De totale sociale sector (huur en koop) omvat circa 30% van het totale programma. Circa 40% van het woningbouwprogramma wordt gestapeld. De 60% koopwoningen wordt in de verschillende marktsectoren gerealiseerd.



Toegankelijkheid:

In de wijk moeten bewoners in staat zijn om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen ook als er sprake is van een functiebeperking, ook moet in alle woningen op een verantwoorde wijze zorg kunnen worden verleend als dit op enig moment nodig is. Alle woningen in de wijk moeten daarom niet alleen bezoekbaar zijn, maar ook levensloopgeschikt zijn. Een uitzondering geldt voor studenteneenheden en starterswoningen.

Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
 - 3 m² (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
 - 3,5 m² met toilet;
 - 5 m² met wasmachine;
 - 5,5 m² met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m² en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- bij een complex: elektrisch te openen toegangsdeuren.

Tevens is er de wens om een aantal woningen rollator- c.q. rolstoelbewoonbaar te maken. Dat betekent dat ook gekeken wordt naar drempels, woningindeling (verdiepingen) en inrichting.

7.2. Voorzieningen

Onderwijs

Zoals elders in Leidsche Rijn wordt voor een woonwijk van 1100-1500 woningen uitgegaan van een 16 klassige basisschool. Het ruimtebeslag waarmee moet worden gerekend is 2500 m². Dit betreft een schoolgebouw van 2140 m² bvo in 2 lagen, 1230 m² buitenruimte, 200 m² parkeergelegenheid voor personeel alsmede 200 m² inpassingsruimte. Voor parkeren voor halen en brengen dienen in het SP creatieve oplossingen te worden bedacht om parkeeroverlast in de woonbuurten te voorkomen. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een gymzaal met een ruimtebeslag van ca. 700 m² (incl. inpassingsruimte en parkeren). Regelen van kinderopvang is geen gemeentelijk initiatief, maar wel maatschappelijk wenselijk. In het SP dient rekening te worden gehouden met een ruimtebeslag van ca. 1500 m². Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met de realisatie van een school voor voortgezet onderwijs.

Sport

Voor de groei van de stad wordt gezocht naar uitbreiding van de ruimte voor buitensport. Om te komen tot een haalbaar plan ligt het niet voor de hand om deze ruimtevraag binnen het plangebied te faciliteren. In de omgeving van het gebied zijn echter goed bereikbare sportvoorzieningen aanwezig, waarvoor uitbreiding kan worden overwogen. Dat betreft met name sportpark Rijnvliet (nu: voetbal, hockey, tennis, eventueel aan te vullen met honkbal). De sportcomplexen in de buurt waar bewoners van

Groenewoud gebruik van kunnen maken zijn daarnaast Papendorp (voetbal Magreb, tennis Atilla) en Den Hommel (zwembad, tennis Domstad).

Qua indoorsport zullen er in het gebied beperkte mogelijkheden ontstaan door nevengebruik gymlokaal. Denkbaar is om voor concrete initiatieven buiten het plangebied de mogelijkheden te onderzoeken van het terrein ten noorden van het Marinus van Tyrusviaduct en langs de A2

Welzijn:

Voor welzijn wordt niet ingezet op een nieuwe voorziening, de nieuw te realiseren voorziening in Hoge Weide en de bestaande voorzieningen in Kanaleneiland zullen de vraag opvangen. Wellicht dat op termijn ook de clubhuizen op de sportvoorzieningen in de omgeving een bredere functie welzijnsfunctie voor de buurt kunnen gaan vervullen.

Meedoen naar Vermogen/Jeugd Zorg en Veiligheid:

Er zal een beperkte uitbreiding van de capaciteit van de bestaande buurtteams sociaal en jeugd nodig zijn. Dit leidt niet tot een ruimtelijke opgave binnen het plangebied.

Eerstelijns voorzieningen in de zorg:

Gemiddeld is er per 2350 bewoners een huisartspraktijk van 140m² nodig. Huisartsen gaan bij voorkeur samen, met ook een apotheek en fysiotherapeuten in een gezondheidscentrum. Voor een gezondheidscentrum is Groenewoud echter niet groot genoeg. Gezondheidscentrum Kanaleneiland is dichtbij zodat in Groenewoud geen rekening hoeft te worden gehouden met eerstelijns gezondheidsvoorzieningen. Wel kan er eventueel een aparte huisartspraktijk komen.

Flexibiliteit

Een deel van de gebouwen worden zodanig uitgevoerd dat vanaf het begin of na verloop van tijd ruimte kan worden geboden aan andere dan woonfuncties, niet zijnde kantoren of detailhandel.

Detailhandel, horeca, hotel

Aan het Taatsenplein (direct grenzend aan het plangebied) is ruimte voor de vestiging van een hotel, horeca een beperkt metrage aan detailhandel. Groenewoud profiteert van de onmiddellijke nabijheid van winkelcentrum Kanaleneiland en de uitstekende bereikbaarheid van Leidsche Rijn Centrum. De vestiging van horeca is binnen het plangebied denkbaar. In het Stedenbouwkundig Plan wordt de relatie met de voorzieningen in de omgeving zodanig uitgewerkt dat sprake is van synergie.



8. Afwijkingen ten opzichte van de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone

In de voorliggende startnotitie is sprake van een hoger aandeel gestapelde woningen (ca. 40%) dan in de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone. De wijk wordt voor autoverkeer niet doorverbonden met Leeuwesteyn. Ook van een OV-verbinding over de Groenewoudsedijk is geen sprake meer. Nabij het Taatse Viaduct wordt geen Transferium meer gerealiseerd.

In aanvulling op de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone is Groenewoud nu aangegeven als locatie die meedoet in de massaopbouw van Papendorp, met De Taats als ruggengraat. Ook is nu sprake van gezonde verstedelijking (ontmoeten en bewegen) en een energie neutrale wijk.

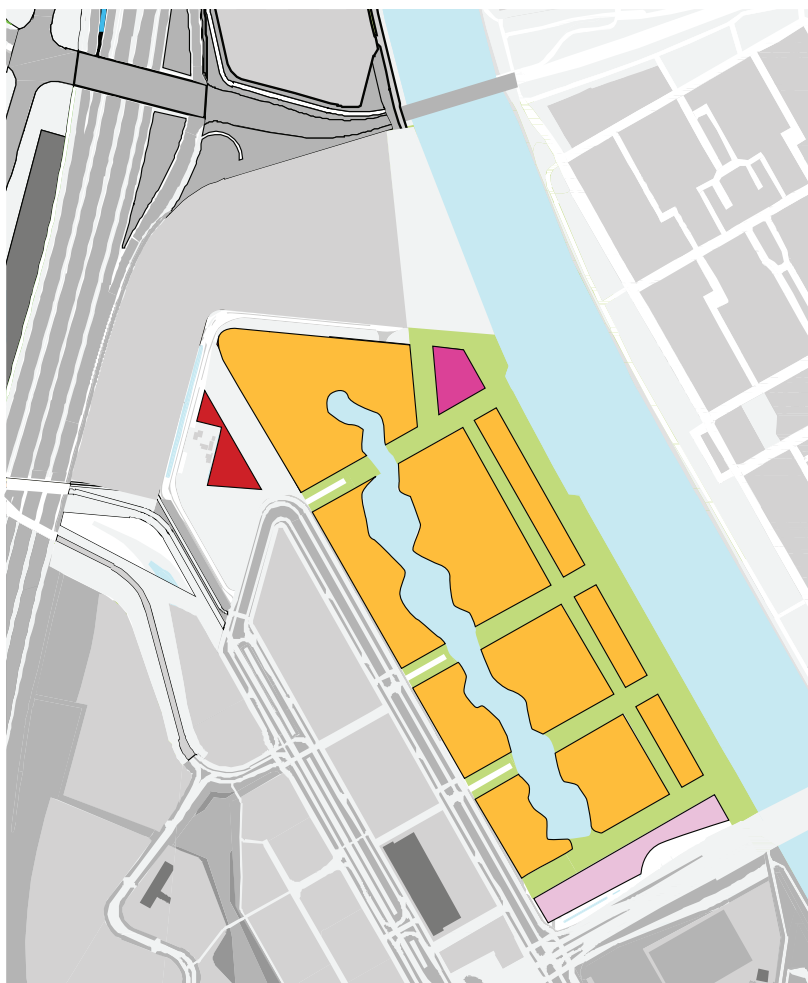


Afb. 23 GWL Amsterdam



Afb. 24 referentie KCAP Fischbeker Reethen

42



Afb. 25 Schets Leeuwensteijn Zuid



9. Schets en kengetallen

Schets

Deze wijk maakt nadrukkelijk deel uit van het losse en groene veld van Papendorp en kent daarmee een herkenbaar contrast met de dichte bebouwing van de Taats. De strook langs het kanaal is te ontwikkelen als onderdeel van Kanaalpark langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De strook direct aan het park kan dichter zijn. Accenten worden gevormd door de noordoostelijke kop en de bebouwing en hoek langs de Churchilllaan.

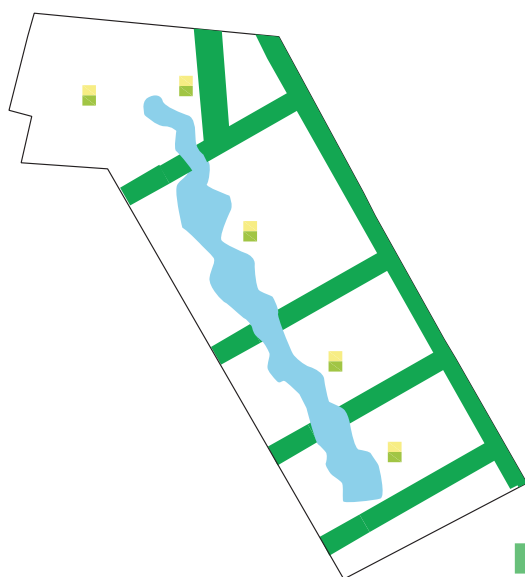
Kengetallen grondexploitatie

Voor deze wijk is het percentage uitgeefbaar bepaald op een bandbreedte van 55 tot 60%. Voor de verharding wordt een gebruikelijk percentage van 25% aangehouden. Het percentage voor groen, water en spelen komt op 15 tot 20%.

Kenmerken Programma	
Percentage uitgeefbaar	55-60%
• Totaal aantal woningen	1000 - 1500
Sociale huur (H1/H2/MG)	20-25%
Sociale koop (tot 2 ton)	5-10%
Middeldure huur (€700,- - €900,-)	15-20%
• Totaal sociaal	30%
• Totaal huur	40%
Overig koopwoningen	50-55%
• Totaal koopwoningen	60%
Stapeling	Ca. 40%
School (16 klassen)	2500 m ²
Gymzaal	700 m ²
Kinderopvang	1500 m ²

43

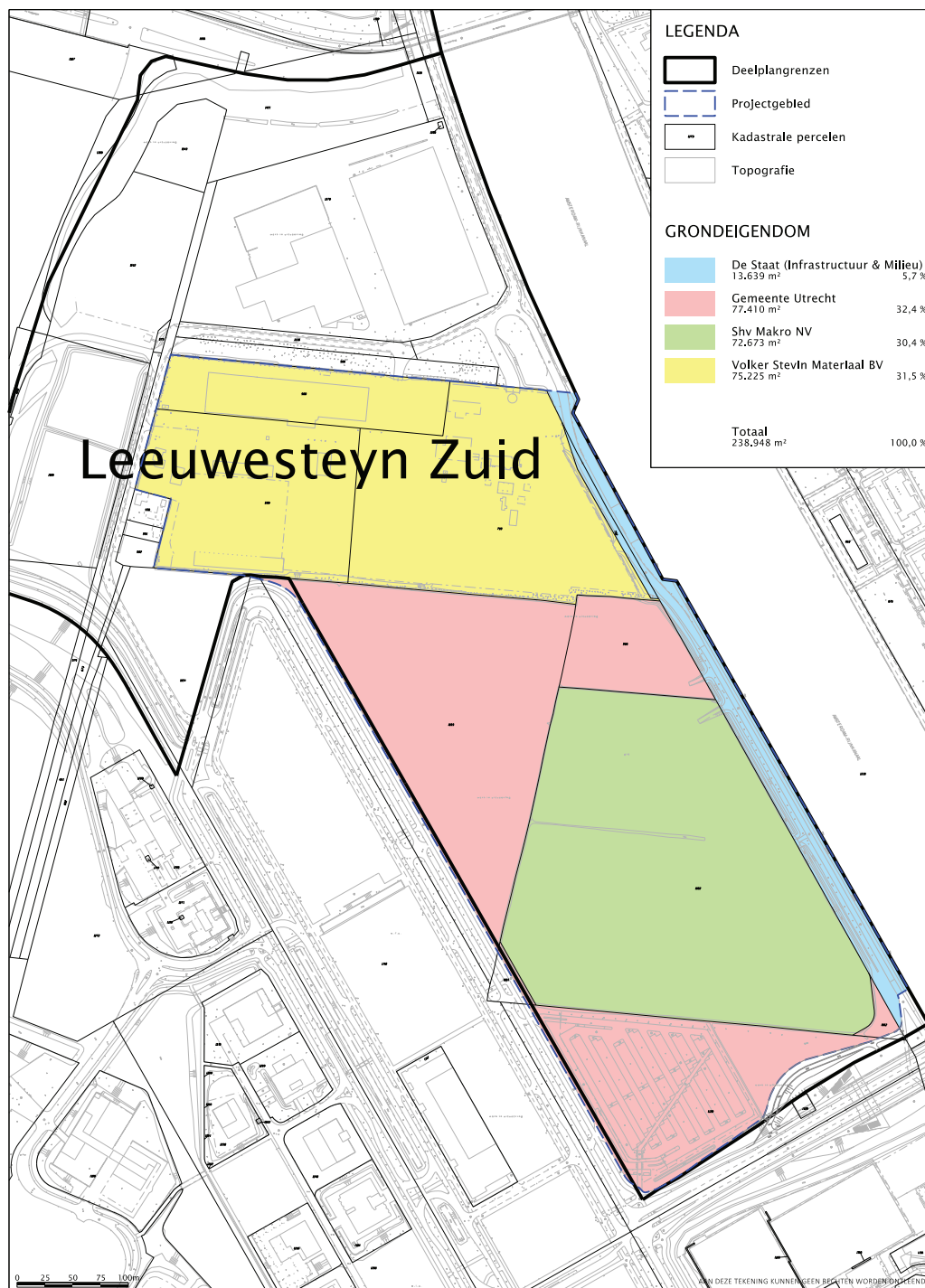
STARTNOTITIE GROENEWOUDE 2017



totale oppervlak **235 000 m²**

60% uitgeefbaar **141 000 m²**
 25% verharding 58 750 m²
 15% groen, water, spelen 35 250 m²

55% uitgeefbaar **129 250 m²**
 25% verharding 58 750 m²
 20% groen, water, spelen 47 000 m²



Project Leeuwesteyn Zuid
Overzicht grondeigendom
Datum 13-04-2017

Schaal 1:3000
Formaat A3



W:\LRU\CAD\pl\lru\wstz\div-2017\03-02_lwstz_projectgebied_eig_n.van.selm\lwstz_projectgebied_eig_kd.dgn



10. Financiële randvoorwaarden

De gemeente Utrecht zal bij de ontwikkeling van Groenewoud niet zelf de grondexploitatie voor haar rekening nemen, maar een meer faciliterende en toetsende rol aannemen in dit proces. De marktpartij voert de grondexploitatie voor eigen rekening en risico. Uitgangspunt is dat de gronden in eigendom van de gemeente (afbeelding 26) daartoe worden verkocht aan de marktpartij. Middels deze startnotitie geeft de gemeente de randvoorwaarden mee waaraan gedurende het proces getoetst wordt, waaronder financiële randvoorwaarden.

De belangrijkste financiële voorwaarde is een sluitende business case die voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten die in deze startnotitie zijn beschreven. Deze business case omvat het plangebied zoals aangegeven in afbeelding 1. Plandelen de Bazaar en Van Doorn vallen buiten het plangebied, evenals de Taats en Papekop aan de westzijde. Deze plandelen worden in een later stadium verder ontwikkeld en vallen daarmee buiten de scope van de voorliggende business case.

Voor het plangebied wordt door de marktpartij één integrale business case opgesteld, waarin onrendabele delen (zoals de locatie van de asfaltcentrale) worden verevend met de rendabele delen. Hiermee wordt o.a. bedoeld dat de hoge(re) inbrengwaarde van gronden ter plaatse van de asfaltcentrale terugverdiend zal worden met opbrengsten uit het hele plangebied.

Binnen de businesscase zal met de volgende uitgangspunten worden gerekend:

De gronden binnen het plangebied in eigendom van de gemeente worden ingebracht tegen marktwaarde met de huidige situatie als uitgangspunt. De gemeente brengt de door haar gemaakte en te maken kosten (zoals planontwikkeling, bijdrage bovenwijkse voorzieningen) middels een anterieure overeenkomst in rekening bij de marktpartij.

12. Ontwerpopgave SP

Belangrijkste opgave is het realiseren van een haalbaar plan, op basis waarvan de inbrengwaarde van de gronden ter plaatste van de asfaltcentrale terugverdiend kan worden zodat verplaatsing van de asfaltcentrale kan worden gerealiseerd. Inhoudelijk staat in de ontwerpopgave het vorm geven van een open stedelijk landschap met losse elementen en een groen karakter, waarin de gebouwen meedoen in het groene beeld. Bovendien met een relatief hoge woningdichtheid (50-65 woningen per hectare netto plangebied) in combinatie met 55 tot 60 % uitgeefbaar terrein. Dit leidt tot een programma met 1000-1500 woningen. Een groot deel van deze woningen profiteert van de kwaliteit van de kanaalzone.

Ook blijft de auto zoveel als mogelijk uit het zicht in deze wijk met een groot aandeel gezinswoningen. Van de woningbouw wordt 40% gerealiseerd in de huursector, waarvan minimaal de helft sociale huurwoningen. Een deel van de sociale huurwoningen wordt gerealiseerd onder de eerste aftoppingsgrens.

In het ontwerp wordt zichtbaar dat het hier gaat om een schakelpunt tussen de bestaande stad (Kanaleneiland) en Leidsche Rijn en dat – met uitzondering van een school - van de voorzieningen buiten het plangebied wordt gebruik gemaakt. De ontsluiting van het 30 km/uur-gebied gebeurt vanaf de Mercatorlaan en wordt zodanig ontworpen dat de Kanaalzone zoveel mogelijk vrij blijft van autoverkeer. Ambitie is hier een energieneutrale wijk te realiseren.



13. Plan van Aanpak

De ontwikkelaar neemt het initiatief voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan (SP) als uitwerking en basis voor matenplannen en het op te stellen bestemmingsplan. Daartoe wordt door de ontwikkelaar een projectteam samengesteld, waarin de gemeente deelneemt. Door de gemeentelijke deelnemers worden de ambities bewaakt zoals doe zijn verwoord in deze startnotitie. Voor het opstellen van het SP wordt door de ontwikkelaar een stedenbouwkundig bureau in de arm genomen. Over de keuze van een bureau vind overleg plaats tussen ontwikkelaar en gemeente. Als eerste stap in het ontwerpproces wordt het participatieproces gestart. De ontwikkelaar is opdrachtgever voor dit proces en wordt daarbij ondersteund door de gemeente. De ontwikkelaar toetst de voortgang en inhoud van het SP periodiek bij een door de gemeente te organiseren multidisciplinaire klankbordgroep. Het SP behoeft goedkeuring van College en Raad en wordt daar aan voorafgaand ambtelijk getoetst.

13.1. Randvoorwaarden inhoud SP

Het definitief Stedenbouwkundig Plan bestaat in ieder geval uit:

47

1. Visie Ambitie

2. Beschrijving van het huidig gebied, aansluiting op omliggende gebieden

3. Stedenbouwkundig ontwerp

- Een verkaveling of raamwerk op hoofdlijnen of een zeer gedetailleerd plan.
- kaders t.b.v. stedenbouwkundig ontwerp
- Stedenbouwkundig concept

Tijdens het ontwerpproces worden gegevens tussen initiatiefnemer en gemeente uitgewisseld ten behoeve van een matenplan en een ruimtegebruikskaart. Op basis daarvan wordt de grondexploitatie door initiatiefnemer opgesteld. Deze grondexploitatie dient als basis voor maken van afspraken over een anterieure overeenkomst.

De financiële analyse vormt een vertrouwelijke bijlage bij het SP.

4. Beeldkwaliteit/ Beeldregie

5. Schets Ontwerp Inrichtingsplan

- Type openbare ruimtes
- Profielen
- Materialisering
- Speelplekken
- Bomenparagraaf (incl. bomeninventarisatie)
- Huidige bomen

De Utrechtse Atlas Openbare Ruimte bevat uitgangspunten m.b.t. het kwaliteitsniveau voor de openbare ruimte in Leidsche Rijn. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van richtlijnen vanuit de BING en de HIOR.

Het SP wordt getoetst door BING vóór vaststelling van het SP door de gemeenteraad.

6. Verkeerstructuur

- Autoverkeer
- Openbaar vervoer
- Langzaam verkeer
- Parkeerbalans
- Parkeeroplossingen

Er dient ten behoeve van het SP in beeld te worden gebracht welke verkeersbewegingen rond het plangebied ontstaan als gevolg van de woningbouw.

7. Programma

- Woningbouw (aantallen en m2)
- Kantoren
- Commerciële voorzieningen (geen detailhandel)
- Maatschappelijke voorzieningen incl. religieuze voorzieningen
- Horeca
- Cultuur en leisure (vrijtijdsbesteding)
- Detailhandel

Bij het ontwerp van de gebouwen wordt het instrument GPR Gebouw toegepast.

8. Milieuonderzoeken

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Geur
- Bodemkwaliteit
- Ecologie
- Flora en Fauna
- Energie
- Externe veiligheid
- Duurzaamheid
- Wind
- Bezonning
- Archeologie

9. Civiele Techniek

- Bouwrijpmaken plangebied
- Riolering en waterhuishouding
- Kabels en leidingen (eventueel Nutsruimtes).
- Eisen vanuit Rijkswaterstaat (RWS) voor de kanaalzone

10. Veiligheid en leefbaarheid.

11. Gezondheid.

12. Regie

- Beschrijven de verschillende rollen.
- Communicatie en Participatie
- Financiële haalbaarheid
- Resultaten grex op hoofdlijnen excl. Cijfers.
- Planning en fasering

13. Eventuele afwijkingen t.o.v de Startnotitie.

Het SP van Groenewoud zal als kaderstellend document als basis voor verdere uitwerking door de marktpartij en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling door de gemeenteraad worden vastgesteld.



13.2. Participatie/Communicatie

In de met VolkerWessels afgesloten intentieovereenkomst is aangegeven dat de initiatiefnemer nadere invulling zal geven aan de omgevingsparticipatie en hierbij de gemeente zal betrekken. Partijen dienen er voor zorg te dragen dat rekening wordt gehouden met de resultaten van de omgevingsparticipatie. Bedoelde resultaten zullen worden meegenomen in het Stedenbouwkundig Plan en daar op volgende producten.

Participatie vindt plaats bij aanvang van het proces dat leidt tot het vaststellen van een SP. De gekozen vorm is raadplegen, waarbij gebruik wordt gemaakt van ontwerpateliers. Van te voren wordt duidelijk aangegeven waar de participatie zich op richt. De context speelt daarbij een belangrijke rol: zonder verplaatsen van de asfaltcentrale is er geen sprake van woningbouwontwikkeling. En andersom: zonder woningbouwontwikkeling is er geen sprake van verplaatsen van de asfaltcentrale. De haalbaarheid van het plan staat daarom centraal.

De participatie richt zich op het uitwerken van de startnotitie.

In ieder geval zullen de volgende partijen worden betrokken:

- Betrokken bewoners via een oproep in het wijknieuws Leidsche Rijn
- Solgu
- Fietzersbond
- Natuur- en Milieuplatform
- EnergieU en Warmte030
- STUW
- Parkmanagementorganisatie Papendorp
- Belanghebbende bedrijven
- Wijkraden Leidsche Rijn en Zuidwest
- Ruimtemakers

