

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Vreken	Datum	19 april 2024
Doorkiesnummer	030-2864800	Kenmerk	12297764
E-mail	p.vreken@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen commissie ROG bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Bij de behandeling van de bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud in de raadscommissie ROG van 4 april 2024 zegden we toe in een brief op enkele onderwerpen terug te komen. De bestemmingsplannen betreffen een juridische verankering van het door uw raad vastgestelde SPvE Papendorp en het SP Groenewoud.

De vragen behandelen we hieronder per onderwerp:

- Woningbouwprogramma Papendorp
- Woningbouwprogramma Groenewoud
- Bomen en ecologie
- Voorzieningen

Daarnaast voerden we een wijziging van de bestemmingsplannen Papendorp en Groenewoud door met betrekking tot slagschaduw als gevolg van windmolens in Rijnenburg (zie ook [raadsbrief Wijziging Chw bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop](#)). Ook daarover informeren we u in deze brief.

Woningbouwprogramma Papendorp

Het programma van Papendorp bestaat voor 11% uit betaalbare koop. U heeft gevraagd naar de zekerheid dat betaalbare koopwoningen ook na de eerste verkoop beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.

Privaatrechtelijk spoor:

De grond in Papendorp is in eigendom van de gemeente, zodat bij overdracht van de grond nadere voorwaarden worden vastgelegd in de privaatrechtelijke erfpachtovereenkomst. Bij betaalbare koopwoningen wordt op dit moment onder andere voor de duur van 5 jaar ná start bewoning een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding in de uitgifteovereenkomst opgenomen.

Er gelden geen wettelijke beperkingen voor de duur van een zelfbewoningsplicht. Het is immers niet wettelijk geregeld. De gemeente kent nu een termijn van 5 jaar voor zowel het anti speculatiebeding als het zelfbewoningsbeding, een termijn die gangbaar is bij de meeste gemeenten die dergelijke bedingen hanteren. Een langere termijn staat op gespannen voet met het eigendomsrecht en geeft

risico op juridische procedures. Hoe langer de termijn, hoe groter het risico dat een rechter oordeelt dat deze termijn disproportioneel is. Vanwege gebrek aan relevante rechtspraak is helaas nog onduidelijk hoe de rechter hier daadwerkelijk tegenaan kijkt.

Daarnaast zorgt een anti speculatiebeding en zelfbewoningsbeding er niet voor dat de woning ná afloop van deze bedingen beschikbaar is voor de doelgroep middeninkomens, indien de woning op dat moment wordt verkocht. Op het moment dat de woning wordt verkocht na afloop van de zelfbewoningsplicht, is het aannemelijk dat deze in de vrije sector vallen (als gevolg van de autonome prijsstijgingen van koopwoningen).

Wel is het zo dat de bedingen versterkt zijn met een kettingbeding, hetgeen maakt dat een opvolgend koper binnen de periode van 5 jaar ook aan deze bedingen is gebonden.

Publiekrechtelijk spoor:

Daar waar reeds een stedenbouwkundig plan is vastgesteld voor een gebied kan niet worden aangesloten bij de betaalbaarheidsgrens van het Rijk. Daarvoor geldt namelijk nog de aansluiting bij de NHG-grens uit de Woonvisie. Voor het gebied Papendorp biedt het publiekrechtelijk spoor daarom geen uitkomst.

Op dit moment kunnen aan de afgifte van een woonvergunning voor deze categorie woningen nog geen inkomenseisen worden gesteld. Wij hebben u voorgesteld om de huisvestingsverordening zodanig aan te passen dat vanaf 1 juli 2024 bij eerste verkoop van betaalbare koopwoningen tot € 390.000,- een huisvestingsvergunning noodzakelijk is en dat die alleen wordt verleend aan meerpersoonshuishoudens met een gezamenlijk jaarinkomen tot maximaal € 82.000,- ([Raadsvoorstel Wijziging Huisvestingsverordening](#)). Vanaf dat moment gaat deze regeling gelden bij eerste verkoop. Het is echter wettelijk niet toegestaan deze eis ook te stellen bij wederverkoop.

Woningbouwprogramma Groenewoud

Er is tevens gevraagd naar de mogelijkheden om bij een doorgroei van 1.650 naar 1.800 woningen in Groenewoud het percentage sociale woningbouw dichterbij het in het collegeprogramma vastgelegde percentage van 40% te brengen, bijvoorbeeld door op de beoogde extra 150 woningen niet – zoals met de ontwikkelaar overeengekomen – de uitgangspunten van het collegeprogramma van toepassing te laten zijn, maar een hoger percentage (bijvoorbeeld 50%).

De doorgroei naar 1.800 woningen valt buiten het kader van het voorliggende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening op dit punt vraagt om actualisatie van diverse onderliggende onderzoeken, zoals bijvoorbeeld de verkeersgeneratie en de vraag hoe het benodigde extra parkeren op te lossen. Het valt ook buiten het kader van de (financiële) afspraken die met de ontwikkelaar anterieur zijn overeengekomen. Wel is met de ontwikkelaar afgesproken dat deze extra woningen voor minimaal 40% uit sociale huurwoningen zullen bestaan. Tijdens de onderhandelingen die over deze uitbreiding van het programma te zijner tijd moeten worden gevoerd, gaan we na of een verdere versterking van het sociale programma haalbaar is. Met een aandeel in de extra woningbouw van 50% sociale huurwoningen in plaats van 40% zou het percentage sociaal over het geheel in Groenewoud 1,5 procentpunt toenemen.

De ontwikkeling van Groenewoud bestaat uit verschillende fasen. Vanaf de tweede fase bij de ontwikkeling van de Dijkbuurt en Mercatorbuurt kunnen we meer zeggen over de invulling van de verdere uitwerking naar 1.650 woningen. Een verdere doorgroei naar 1.800 woningen vraagt om een wijziging van het Stedenbouwkundig Plan en planologische regeling en komt in de fasen daarna aan de orde. De voorstellen zullen te zijner tijd ter vaststelling aan de Raad worden voorgelegd.

Naar aanleiding van de raadsbrief van 7 juli 2023 is gevraagd naar de stand van zaken met betrekking tot afhandeling van de motie “*M384 Gun Studenten een plek in Groenewoud*”. Inmiddels heeft nader overleg plaatsgevonden met de SSH. Resultaat daarvan is dat er een locatie voor vestiging van studentenhuusvestiging in Papendorp wordt gezocht ten zuiden van het Taatsenplein

nabij de HOV-halte. SSH heeft aangegeven de ruimtelijke, programmatische en financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting op deze locatie te willen onderzoeken. De gegevens hiervoor zijn aan de SSH verstrekt. De resultaten van dit onderzoek zijn nog niet bekend. Dit vraagt te zijner tijd om een aanpassing van de planologische regeling.

Mocht SSH onverhoopt toch afzien van realisatie van deze locatie voor studentenhuisvesting dan is het mogelijk deze locatie aan te bieden aan een andere organisatie die bereid is studentenhuisvesting te realiseren.

Bomen en ecologie

Er is een aantal vragen gesteld met betrekking tot bomen en ecologie.

U heeft gevraagd waar het verschil vandaan komt tussen het aantal aanwezige bomen in de bomeninventarisatie (410) en de toelichting in het bestemmingsplan Groenewoud (358). De inventarisatie uit het Stedenbouwkundig Plan Groenewoud is gebaseerd op een telling op basis van luchtfoto's, dit is een eerste inschatting geweest. Deze tekst is overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De bomeninventarisatie is op een later moment in het veld uitgevoerd waarbij het exacte aantal van dat moment is geïnventariseerd, daarbij is ook een preciezer advies gegeven over de te kappen en te behouden bomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit aangepast en een verwijzing naar de bomeninventarisatie gemaakt. Deze wijziging wordt u tegelijk met deze brief aangeboden.

Een andere vraag is of het mogelijk is de watergang ten zuiden van asfaltcentrale meanderend aan te leggen of net op een andere plek, waardoor 29 bomen gespaard zouden kunnen blijven. Deze bomen staan echter op het te saneren terrein van KWS aan de noordzijde van de huidige waterloop. Vanwege de sanering is het zo goed als zeker dat deze bomen moeten verdwijnen. Met de ontwikkelaar hebben we afgesproken dat we -indien uit het saneringsonderzoek blijkt dat de bomen alsnog gehandhaafd kunnen worden- nader overleg voeren over mogelijke inpassing.

Bij het kappen van vierentwintig populieren in het zuidelijk deel van Groenewoud speelt een rol dat de levensduur van populieren relatief kort is (ca. 50 jaar). Gelet op de beperkte resterende levensduur is met het handhaven van deze populieren bij de opzet van het Stedenbouwkundig Plan geen rekening gehouden en zijn er op deze plek enkele bouwblokken geprojecteerd (realisatie van 67 woningen in de eerste fase). De bomen worden elders in Groenewoud gecompenseerd.

De noodzaak van kap van bomen ten behoeve van de aanleg van een fietspad in Kanaleneiland naar een nieuwe brug aan de zuidzijde van de De Meernbrug wordt beschreven in het bestemmingsplan Papendorp, maar valt buiten het bestemmingsplangebied. Ten behoeve van de aanleg van dit fietspad worden afzonderlijke voorstellen aan de raad voorgelegd. Ten behoeve van de aanleg van het fietspad aan de Papendorpzijde zullen 3 bomen moeten worden verwijderd. Hiervan zijn er 2 geschikt om te verplanten.

Het verplaatsen van bomen langs de Orteliuslaan is niet het gevolg van aanpassing van het profiel, maar van een noodzakelijke aanpassing en uitbreiding van de verkeersstructuur voor de realisatie en het goed kunnen ontsluiten van de Mobiliteitshub. Onderdeel van de aanpassing van de infrastructuur is de verlenging van de Mercatorlaan. De bomen die hiervoor gekapt moeten worden staan op te saneren grond van KWS. Los daarvan is een andere ligging van de Verlengde Mercatorlaan niet denkbaar zonder ingrijpende en tijdrovende aanpassing van het SPVE en de Mobiliteitshub.

De aanpassing van het profiel van de bestaande Mercatorlaan betreft het versmallen van de rijbanen, waardoor de overstekbaarheid verbetert en in de middenberm meer ruimte ontstaat voor vergroening. Deze versmalling gaat niet ten koste van bomen. Wel moet bij de aansluiting van de bestaande Mercatorlaan op de verlenging de watergang worden aangepast waardoor op een kort stukje van de weg enkele bomen uit de middenberm zullen worden verplaatst naar de verlengde Mercatorlaan.

Ook is gevraagd of ingezet kan worden op een groter aantal bomen in beide plangebieden. Papendorp en Groenewoud vormen samen één van de stedelijke knooppunten uit de RSU. Dit vraagt om relatief hoge dichtheden. In Papendorp en Groenewoud wordt ingezet op het behoud en versterken van al aanwezige flora en fauna en op het versterken van de stedelijke groenstructuur.

Met de ontwikkelaar van Groenewoud is afgesproken dat gezamenlijk wordt onderzocht of binnen de financiële mogelijkheden nog meer parkeervrije binnenterreinen gerealiseerd kunnen worden. Onze inzet daarbij is een groenere inrichting van die binnenterreinen. We bezien daarbij ook de mogelijkheid van toevoegen van bomen. We informeren U te zijner tijd over de uitwerking van de binnenterreinen.

In het "Compensatieplan Stedelijke Groenstructuur Papendorp", zoals dat bij het bestemmingsplan is gevoegd, is aangegeven dat voor een aantrekkelijk woonmilieu meer groen gerealiseerd wordt dan in huidige situatie aanwezig is. Het reeds aanwezige groen in de stedelijke groenstructuur bestaat voornamelijk uit gras en bomen. Het toevoegen van groen, (inheemse) bomen, beplanting (Utrechtse soortenlijst) en wadi's gebeurt in de vorm van diverse parkachtige ruimten in de openbare ruimte en groene binnenhoven. In Papendorp is dat bijvoorbeeld het Taludpark, het Oeverpark en de groenstrook langs de Taatsendijk. In Groenewoud wordt onder andere het park Groenewoud gerealiseerd. Deze groene gebieden worden zoveel mogelijk met elkaar verbonden. Deze gebieden worden ook zoveel als mogelijk verbonden met de gebieden die aangewezen zijn als stedelijke groenstructuur.

Om de onderlinge gebieden (kantorenlocatie, Groenewoud, woningbouw Papendorp) beter op elkaar te laten aansluiten wordt gewerkt aan een (recreatief) rondje Papendorp. Daarnaast zien we met name in het bestaande kantorenpark mogelijkheden voor verdere vergroening, zowel in de openbare ruimte als op de private kavels. We zijn hierover in overleg met de Vereniging Parkmanagement Papendorp.

Om flora en fauna meer betekenis te geven voor de biodiversiteit worden er verschillende groenmilieus aangelegd. Zo worden er natte en droge plekken gemaakt, wadi's, kruidenrijke graslanden, voedselbosjes, schietwilgenbosjes, rietland, broekbos enz. Dergelijke vegetatie is geschikt als leefgebied voor onder andere fazanten. Ook bomen die als voedselboom dienen voor vogels worden toegevoegd. Hierdoor wordt de stedelijke groenstructuur robuuster en de biodiversiteit versterkt.

Uitgangspunt is diervriendelijk bouwen, denk aan het inmettelen van nestkasten voor gierzwaluwen en huismussen bij nieuwbouw en het vrijlaten van ruimte in de spouwmuur voor de gewone dwergvleermuis.

Door de voorgenomen woningbouw wordt het leefgebied van de aanwezige hazen en konijnen aangetast. De nieuw aan te leggen parken en groengebieden in Papendorp en Groenewoud zijn te klein en/of worden te intensief gebruikt om als leefgebied van de haas te kunnen fungeren.

We zullen bezien of het mogelijk is de haas vanuit Papendorp en Groenewoud te verplaatsen naar geschikte gebieden elders in de gemeente. Hiervoor zullen we in overleg met de provincie de omvang van populatie en leefgebied in Papendorp/Groenewoud in beeld brengen. We onderzoeken wat de meest geschikte methode van vangen en verplaatsen is waarbij zo weinig mogelijk stress voor de dieren wordt veroorzaakt. Tegelijkertijd brengen we in kaart waar (eventueel geschikt te maken) alternatieve leefgebieden zijn waar de hazen/konijnen kunnen worden uitgezet.

Voorzieningen

Er zijn meerdere vragen gesteld over de hotelbestemming aan het Taatsenplein. In zowel het vigerende bestemmingsplan als in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (2022) is hier al de mogelijkheid voor een hotel met 200 kamers opgenomen. Op deze plek kan woningbouw niet direct mogelijk worden gemaakt vanwege o.a. geluid.

In de actuele hotelvisie is al rekening gehouden met een hotel met 200 kamers op deze plek. De hotelnota laat vrij welk concept hier gerealiseerd kan worden. Door het realiseren van woningen waar we oorspronkelijk economische functies hadden gepland ontstaat een mix van wonen, werken en voorzieningen die past bij de ontwikkeling van Papendorp tot een knooppuntlocatie, zoals benoemd in de RSU. Op het Taatsenplein, een overgangszone tussen het kantorendeel en de woningbouw, is een hotel een wenselijke toevoeging om ook in de weekenden en avonden te zorgen voor sfeer en levendigheid, passend bij de knooppuntfunctie.

Er is een bevestiging gevraagd van de flexibiliteit die kan worden toegepast bij de invulling van de branchering voor de detailhandel.

Het nieuwe bestemmingsplan voor Papendorp schrijft voor de invulling van de mogelijkheden voor detailhandel geen branchering voor. In paragraaf 2.1.3 van de plantoelichting wordt ingegaan op de resultaten van het behoefteonderzoek voor de nieuwe voorzieningen in het gebied. Het bestemmingsplan maakt het maximale scenario uit het behoefteonderzoek mogelijk. Dat scenario is gedetailleerd uitgewerkt in de tabel die in deze paragraaf staat. Hierbij wordt voor detailhandel onderscheid gemaakt in verschillende categorieën van detailhandel (supermarkt, dagelijks en niet-dagelijks). Om te voorkomen dat het plan te rigide wordt, is dat onderscheid niet verwerkt in de planregels. Het bestemmingsplan maakt in totaal 2.000 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel mogelijk. Dat is de omzetting van het totaal uit het behoefteonderzoek: 1.600 m² winkelvloeroppervlak. Afgezien van regels om te bepalen waar de geplande supermarkt wel en niet mag komen, stelt het bestemmingsplan verder geen eisen aan het type winkels dat zich in Papendorp kan vestigen.

Slagschaduw

Naar aanleiding van de behandeling van het Bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop in de Commissie Energie(transitie), Duurzaamheid, Vastgoed en Wonen van 11 april jongstleden ontvangt U een wijziging van de bestemmingsplannen Papendorp en bestemmingsplan Groenewoud met betrekking tot slagschaduw als gevolg van windmolens in Rijnenburg (zie ook [raadsbrief Wijziging Chw bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop](#)).

Gezien de ligging van de plangebieden van Papendorp en Groenewoud in relatie tot de hinderlijke slagschaduwcontour hebben we, vanwege de zorgvuldigheid, het slagschaduwonderzoek door Bosch & Van Rijn met deze plangebieden laten actualiseren. Hierin is beoordeeld of door de nog te realiseren woningen en kantoren in het gebied het nodig is om de windturbine(s) extra stil te zetten, wat daarvan het effect is op de energieopbrengst en of dat aanvaardbaar is. Uit het aanvullend slagschaduwonderzoek blijkt dat er extra stilzettijd nodig is van de meest oostelijk gelegen windturbine. De nog te realiseren gevoelige objecten binnen de plangebieden van bestemmingsplan Groenewoud en bestemmingsplan Papendorp leiden tot een stilzettijd van maximaal 20:16 uur voor Papendorp en maximaal 15:57 uur in Groenewoud uur per jaar en een derving van energieopbrengst van 0,04% per jaar. De nog te realiseren kantoren in Papendorp zorgen voor een verwachte toename van de stilzettijd met 6 uur en 41 minuten per jaar. Aangezien de opbrengstderving vanwege stilstand voor alle kantoren samen grootte-orde 0,005% is, is deze extra stilzettijd en derving van energieopbrengst verwaarloosbaar. Het windpark blijft economisch uitvoerbaar.

Gelet op het belang om grote aantallen woningen toe te voegen binnen de bestaande stad is dat effect ook aanvaardbaar. De ruimtelijke en economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplannen komt hierdoor ook niet in het geding.

Het aanvullend slagschaduwonderzoek wordt aan alle drie de bestemmingsplannen toegevoegd. De toelichting van bestemmingsplan Papendorp en van bestemmingsplan Groenewoud wordt op dit punt aangevuld. In beide bestemmingsplannen is een alinea toegevoegd over slagschaduw en de vaststellingsrapporten zijn aangepast. Deze actualisatie van het slagschaduwonderzoek en verwerking in de toelichting van het bestemmingsplan in het kader van zorgvuldigheid is een ondergeschikte wijziging, waardoor het bestemmingsplan niet opnieuw ter inzage gelegd hoeft te worden.

Burgemeester en wethouders

Datum 19 april 2024
Ons kenmerk 12297764

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,