

# Bestemmingsplan Rijnsweerd Maarschalkerweerd

Nota van vooroverleg



**Gemeente Utrecht**

Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling

Februari 2013



## INHOUD

Inleiding.....	6
Deel A Vooroverlegreacties .....	8
1. Gemeente Bunnik.....	8
2. Provincie Utrecht.....	8
3. Gasunie.....	8
4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden .....	9
5. ProRail .....	11
6. Vereniging van Eigenaren Kantorenpark (VvE) Rijsweerd en Stichting Kantorenpark Rijsweerd (SKR) .....	11
7. vanGoud Advocaten, namens Boerderij Mereveld.....	15
8. Kampong.....	16
Deel B: Bijlage .....	17



## Inleiding

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Rijnsweerd Maarschalkerweerd is op grond van artikel 3.1.1. Bro, in december 2012 toegezonden naar een aantal vooroverlegpartners. Vijf overlegpartners hebben een reactie gestuurd. Daarnaast zijn er een aantal reacties van belanghebbenden in het plangebied ontvangen. Hieronder zijn de reacties samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of, en zo ja op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

De reacties zijn ingediend door:

	<b>Naam</b>
1	Gemeente Bunnik
2	Provincie Utrecht
3	Gasunie
4	Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
5	ProRail
6	VvE Kantorenpark Rijnsweerd en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd
7	vanGoud Advocaten, namens Boerderij Mereveld
8	Kampong

### **Indeling van deze nota**

In deel A wordt ingegaan op de ingekomen reacties. Deel B is een bijlage met betrekking tot Flexibilisering bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd ter voorkoming leegstand kantoorruimten in het kantorenpark Rijnsweerd.



## Deel A Vooroverlegreacties

### 1. Gemeente Bunnik

Het plan geeft de gemeente Bunnik geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Reactie*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

### 2. Provincie Utrecht

De provincie concludeert dat dit bestemmingsplan niet strijdig is met de provinciale ruimtelijke belangen zoals wij deze hebben opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidslijn nieuwe Wro.

*Reactie*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

### 3. Gasunie

In het plangebied is een 12 inch 40 bar hogedruk regionale aardgastransportleiding gelegen, die correct op de verbeelding is weergegeven.

*Reactie*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

Artikel 34 'Leiding-Gas'

#### Afwijking van bouwregels

De opgenomen afwijkingsmogelijkheid (artikel 34.3) is in strijd met het bepaalde in artikel 14, derde lid Bevb. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object mag worden toegelaten. Dit artikel biedt geen mogelijkheid voor een beoordelingsvrijheid. De Gasunie verzoekt om artikel 34.3 onder a. als volgt aan te passen:

- de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

*Reactie*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

#### Adequate regeling voor omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken, geen gebouw zijde, of van werkzaamheden.

De Gasunie is van mening dat de nu opgenomen werken en/of werkzaamheden onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te kunnen waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken. De Gasunie verzoekt daarom artikel 34.4 onder a zodanig aan te passen dat ook de onderstaande werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden behoudens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'aanleg' zijn verboden:

- het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en bomen.

Naast het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen kan namelijk ook het rooien van diepwortelende beplanting en bomen schade toebrengen aan de leiding.



*Reactie*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

#### Ontbreken voorrangsbepaling

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (of Bevb) is bepaald dat een bestemmingsplan de ligging van de leiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook weergeeft. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit. De Gasunie verzoekt daarom om het artikel "Leiding-Gas" zodanig aan te passen dat de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij het geheel of gedeeltelijk samenvallen met (een) andere (dubbel)bestemming(en) voorrang krijgt. Gebruik kan worden gemaakt van onderstaand voorbeeld.

"In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt."

*Reactie*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

## **4. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden**

HDSR adviseert positief over het plan, omdat is toegezegd heeft om onderstaand wateradvies over te nemen. Pas na aanpassing van het plan voldoet deze aan onze belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan.

*Reactie*

*Zoals afgesproken zijn alle opmerkingen uit het advies verwerkt.*

### **Wateradvies**

#### Plankaart

Met betrekking tot de plankaart heeft HDSR de volgende opmerkingen.

Langs de Kromme Rijn ligt een waterkering (type: Overige waterkering). De waterstaatszone (beschermingszone) van de overige waterkeringen is niet opgenomen in het oostelijk deel van het plangebied, zoals weergegeven op bijgevoegde afbeelding.

*Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

Daarnaast wil HDSR de gemeente erop attenderen dat in het plan, waar de beschermingszone wél is opgenomen, deze breder is aangegeven dan in onze legger is vastgelegd. Dit kan nadelige juridische consequenties hebben voor toekomstige ontwikkelingen in het plangebied. Daarom adviseert HDSR om de juiste breedte op te nemen. De breedte van de beschermingszone van de overige waterkeringen (zones\_overige\_waterkeringen) is opgenomen in de datadeler. De link naar de datadeler" is: <http://tinyurl.com/HDSRwaterGEOdata>

*Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

### Bestemmingsplan tennisvereniging Iduna Voorveldsepolder

Het is voor HDSR onduidelijk of in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met het eerdere watertoetsproces in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling "Iduna Voorveldsepolder" (plan om tennisvelden te gaan verleggen; er wordt daarbij water gegraven en natuurvriendelijke oevers aangelegd). Graag het verzoek om voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken in het voorliggende bestemmingsplan.

#### *Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast, omdat het betreffende gebied niet is opgenomen in het bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd.*

### Planvoorschriften

Met betrekking tot de planvoorschriften heeft HDSR geen opmerkingen.

#### *Reactie:*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

### Toelichting

In paragraaf 4.10.3 is opgenomen dat er een aantal primaire watergangen zijn gelegen in het plangebied. HDSR verzoekt om de volgende passage toe te voegen: *"Bij primaire watergangen is een beschermingszone van 5 meter, gemeten vanuit de insteek van de watergang, van toepassing. Voor tertiaire watergangen geldt een beschermingszone van twee meter breed. Binnen deze zone is de Keur van het waterschap van toepassing"*. De beschermingszone van watergangen hoeft niet op de plankaart te worden opgenomen.

#### *Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

HDSR verzoekt paragraaf 4.10.4 "waterkeringen", inclusief de opgenomen afbeelding, te vervangen door de volgende passage: *"In het plangebied is langs de Kromme Rijn een waterkering (type: Overige waterkering) gelegen. Voor het verrichten van werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering dient een watervergunning te worden aangevraagd"*.

#### *Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

HDSR verzoekt om in paragraaf 4.10.8 de volgende passage toe te voegen: *"Alleen het hemelwater van schone oppervlakken (daken) mag direct worden geloosd op het oppervlaktewater. Hemelwater van vervuilde oppervlakken (wegen en parkeervoorzieningen) mag alleen worden geloosd indien er een voorzuivering (zand/olieafscheider) wordt toegepast. 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."*

#### *Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

In paragraaf 4.10.9 "Wateropgave" van de toelichting is het vigerend beleid omtrent groene daken en waterpasserende verharding opgenomen. Het waterschap werkt momenteel, in overleg met de gemeente Utrecht, aan het ontwikkelen van nieuwe richtlijnen. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft, adviseren HDSR het beleid omtrent groene daken en waterpasserende verharding niet in de toelichting van dit voorontwerpbestemmingsplan

op te nemen.

*Reactie:*

*Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.*

### **Tot slot**

HDSR gaat ervan uit dat de gemeente HDSR blijft betrekken in het vervolgproces. Verzocht wordt om het ontwerpbestemmingsplan opnieuw aan HDSR voor te leggen, zodat kan worden bekeken of de opmerkingen voldoende verwerkt zijn.

*Reactie:*

*Het ontwerpbestemmingsplan wordt uiteraard naar HDSR verzonden.*

## **5. ProRail**

In het plangebied is ProRail bezig met de uitvoering van de spoorverdubbeling Utrecht – Houten waarvoor een Tracébesluit is genomen. Het Tracébesluit Sporen in Utrecht is in 2012 opnieuw genomen (31 augustus 2012), na de vernietiging door de Raad van State van het eerdere Tracébesluit uit 2009. ProRail is van mening dat het tracébesluit goed is verwerkt in het bestemmingsplan.

*Reactie:*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

In het bestemmingsplan wordt de fietsverbinding Nieuwegein – De Uithof (fietsverbinding 'Tussen de Rails'), waaronder de fietstunnel onder de spoorlijn Utrecht – Arnhem, rechtstreeks mogelijk gemaakt in de bestemming Verkeer – Railverkeer (artikel 27). Deze fietsverbinding kruist ter plekke van de spoorlijn o.a. het maatregelvlak natuur uit het Tracébesluit Sporen in Utrecht 2012, dat daar is opgenomen vanuit de natuurcompensatieverplichting vanwege de spoorverdubbeling. Ter plekke wordt in het kader daarvan met name beoogd, onder andere door middel van het planten van bomen (ter plekke van de kruising met de Oud Wulverbroeksewetering) een zogenaamde 'hop-over' voor vleermuizen te creëren. Het vanwege de fietsverbinding kleiner worden en doorsnijden van het maatregelvlak natuur, zal moeten worden beoordeeld vanuit de vraag: "Is de beoogde verbinding voor vleermuizen nog wel functioneel?" Het gaat hierbij niet zozeer om het oppervlakte van het maatregelvlak natuur, maar om de functionaliteit voor vleermuizen. Voorgaande (het moeten kunnen functioneren van de hop-over) is opgenomen in het Integraal Programma van Eisen voor de fietsverbinding.

*Reactie:*

*In het Integraal Programma van Eisen van de fietsverbinding Tussen de Rails is als eis opgenomen dat de functionaliteit van de verbinding van de vleermuizen, zoals opgenomen in bestemmingplan HOV om de Zuid en het tracébesluit, moet worden aangebracht. Op dit moment wordt een voorontwerp opgesteld in opdracht van ProRail. In dit voorontwerp wordt deze functionaliteit opgenomen conform eisen uit tracébesluit. ProRail zal als opdrachtgever voor het voorontwerp beoordelen of aan alle eisen wordt voldaan.*

## **6. Vereniging van Eigenaren Kantorenpark (VvE) Rijnsweerd en Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR)**

Met genoegen reageert inspreker op het bovengenoemde concept ontwerp bestemmingsplan. De reactie geeft inspreker in de hoedanigheid van:  
– Voorzitter van de Vereniging van Eigenaren Kantorenpark Rijnsweerd (VvE); en

- Voorzitter van de Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR).  
Inspreker kan zich voorstellen dat gekozen wordt voor een "op beheer gericht bestemmingsplan". Een dergelijk bestemmingsplan zal haar conserverende rol zeker spelen. Het is echter de vraag of zo'n bestemmingsplan kan dienen als onderlegger voor de ingrijpende veranderingen in de gebouwde omgeving.

*Reactie:*

*Het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd komt voort uit de wens om voor het gebied een goede juridisch planologische regeling te hebben voor het beheren en handhaven van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het actueel houden van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente is daarnaast een belangrijk uitgangspunt van de gemeente Utrecht.*

*Ten aanzien van gebieden waar mogelijk veranderingen zullen gaan plaatsvinden, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten dat deze veranderingen alleen in een op beheer gericht bestemmingsplan zullen worden meegenomen als die ontwikkelingen voldoende uitgekristalliseerd zijn.*

Met genoegen stelt inspreker vast dat het concept ontwerp bestemmingsplan op belangrijke terreinen flexibele regelingen bevat die de kantoorgebouwen in principe geschikt maken voor het gebruik volgens het principe van Het Nieuwe werken (HNW). Dit is een belangrijke vernieuwing en verbetering die bovendien aangeeft dat ruimte wordt geboden voor een bestemmingsplan, waarop daadwerkelijke vernieuwingen kunnen worden gebaseerd.

In het concept ontwerp bestemmingsplan memoreert de gemeente de door de SKR in 2010 opgestelde ontwikkelingsvisie: "Verder met Rijnsweerd" waarin de SKR op hoofdlijnen haar wensen vaststelt ten aanzien van de gewenste ontwikkelingsrichting van het Kantorenpark. Met genoegen wordt vastgesteld dat in het concept ontwerp bestemmingsplan zichtbaar wordt dat enkele ontwikkelingen kennelijk voldoende zijn uitgekristalliseerd om in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

*Reactie:*

*Hiervan wordt kennis genomen.*

Ingegeven door marktomstandigheden werkt de SKR op dit moment niet aan uitbreiding van het kantorenareaal in het kantorenpark. De SKR geeft voorrang aan het ontwikkelen van plannen en maatregelen die de structuur van het kantorenpark versterken, zoals:

- verduurzaming;
- bereikbaarheid;
- parkeren; en
- het multifunctioneel maken van het park.

### **Verduurzaming/Collectieve Warmte Koude –Opslag (WKO) in de bodem**

In samenspraak met de Gemeente Utrecht en de Provincie Utrecht heeft de SKR opdracht gegeven tot inventariserend onderzoek naar de mogelijkheid om ten behoeve van het gehele park te komen tot aanleg van een WKO installatie. Inzet van de SKR daarbij is om met inzet van opslag in de bodem warmte en koude te leveren aan alle kantoorgebouwen die een dergelijke voorziening nog niet hebben.

De doelstelling om in het kantorenpark binnen 10 tot 12 jaar tot 30% CO2 reductie te komen, vormt de basis voor samenwerking tussen de partijen. In het concept ontwerp bestemmingsplan worden hiervoor geen regelingen en/of voorzieningen opgenomen. In het bestemmingsplan dient een kader te worden opgenomen dat kan dienen voor de oprichting van gebouwen waarin de bovengrondse voorzieningen, die deel uit maken van de WKO installaties, worden geplaatst alsmede voor de ondergronds aan te brengen leidingsystemen. Aanwijzing en of benoeming van de WKO installatie als nutsvoorziening lijkt een mogelijkheid.

*Reactie:*

*Aan deze reactie kan tegemoet worden gekomen. Er zal hierover een gesprek met de inspreker worden georganiseerd.*

**Bereikbaarheid**

De positie van de stad Utrecht als landelijke Ontmoetingsplaats staat vast. De centrale ligging van de stad in Nederland is daarvoor bepalend. Deze ligging is voor veel bedrijven en organisaties die in Utrecht zijn gevestigd een strategische keuze geweest. De in het GVVP gebruikte kwalificatie van Kantorenpark Rijnsweerd als "Regionale Kantorenlocatie" is nog steeds zeer actueel.

Het Nieuwe Werken maakt duidelijk dat ontmoeten, als onderdeel van werken, steeds belangrijker wordt. Doordat ICT faciliteiten het werken zonder nadrukkelijke ontmoetingsfunctie overal mogelijk maken, is het voor Utrecht in het algemeen en voor haar kantorenparken in het bijzonder van doorslaggevend belang dat de bereikbaarheid van de stad en dus het Kantorenpark Rijnsweerd niet alleen wordt geborgd, maar ook wordt verbeterd. De verkeersdruk aan de oostzijde van de stad neemt nog steeds toe hetgeen in belangrijke mate wordt veroorzaakt door uitbreidingen van de activiteiten en bebouwing van de Uithof zonder dat daarbij de verkeers- en parkeerfaciliteiten mee worden uitgebreid.

De voorgenomen aanpassingen in de wegenstructuur zullen de circulatie rond de stad mogelijk verbeteren, de bereikbaarheid van Rijnsweerd wordt daardoor niet verbeterd. Die verbetering kan ontstaan door een aantal voorbereidende maatregelen, welke verwerkt dienen te worden in het vast te stellen bestemmingsplan:

- Upgrading van de status van HOV door de stad tot trambaan;
- Aansluiting van de HOV-baan om de Zuid op de wegenstructuur door kantorenpark Rijnsweerd i.c. de Archimedeslaan;
- Bestemming van de gronden rondom de kruising van de A28 met de (ter plaatse verdiepte) Archimedeslaan tot ruimte ten behoeve van Verkeer en Verkeer Openbaar Vervoer.

*Reactie*

*De SKR verwoordt in hun reactie de ambitie om Rijnsweerd per tram bereikbaar te maken, zodat het kantorenpark op een snelle en hoogwaardige manier vanaf het station te bereiken is. Wij delen die ambitie. Ons streven is er eveneens op gericht het bereik van HOV groter en Rijnsweerd beter bereikbaar te maken. Hiertoe wordt overleg gevoerd met regio en rijk. Momenteel is het echter niet duidelijk of die ambitie haalbaar is. Omdat plannen pas in het bestemmingsplan worden opgenomen als bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden, is het nu niet opportuun een HOV/tram route in dit bestemmingsplan op te nemen.*

**Parkeren**

In het verlengde van hetgeen hierboven over bereikbaarheid is gemeld, dient ook het parkeren tot de voorwaarden voor goede bereikbaarheid. In dat verband wordt verwezen naar de brief van 29 november 2012, waarin de reactie van inspreker op de nota Stallen en parkeren is verwoord. Inspreker herhaalt hierbij het standpunt dat een Doelgroepenparkeergarage, voorzien van oplaadpunten voor Elektrische voertuigen en aangesloten op hoogwaardige openbaarvervoer mogelijkheden, in het hart van het Kantorenpark de adequate oplossing is voor de toenemende vraag naar parkeerruimte, welke ontstaat door de Ontmoetingsfunctie die de stad en daardoor ook het Kantorenpark heeft. De oprichting van de doelgroepenparkeergarage(s) dient in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. Met de komst van de doelgroepenparkeergarage wordt publiek parkeren in het Kantorenpark Rijnsweerd geïntroduceerd, waardoor parkeeroverlast in bijvoorbeeld de aangrenzende woonwijk kan worden voorkomen dan wel bestreden.

*Reactie:*

*Het aantal parkeerplaatsen in Rijnsweerd valt binnen de marge die het gemeentelijk parkeerbeleid vastlegt. Het aanleggen van extra parkeerplaatsen past niet in het gemeentelijke beleid- een doelgroepengarage in principe dus ook niet. Door op Rijnsweerd met huurders en eigenaren gezamenlijk goede afspraken te maken over autogebruik door werknemers, kan optimaal gebruik worden gemaakt van de aanwezige parkeermogelijkheden.*

*Op dit moment zijn ons geen initiatieven bekend voor een doelgroepengarage, maar mochten die er wel komen in de toekomst, dan kan op dat moment worden gekeken naar de wenselijkheid hiervan en kan hierover bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden.*

### **Het multifunctioneel maken van het park**

In het concept worden mogelijkheden geboden om aan de primaire bestemming "Kantoren" een uitgebreid gebruik te koppelen. De bestemming "hotel", welke aan het park is gekoppeld en niet aan een gebouw, is een voorbeeld van vernieuwend bestemmen dat leidt tot een multifunctioneel park, waarin meerdere functies herkenbaar zijn en de leefbaarheid van het gebied toeneemt. Het concept ontwerp bestemmingsplan maakt gewag van de mogelijkheden tot transitie van kantoorgebouwen, waarbij transitie tot studentenhuisvesting als concrete mogelijkheid wordt genoemd. Inspreker pleit ervoor om dergelijke transities mogelijk te maken op basis van het Bestemmingsplan i.p.v. via een verleende ontheffing van het gebruik voor een bepaalde periode. Een op deze wijze bestemmen tot wonen zou moeten gelden voor zowel hele gebouwen als ook voor een gedeelte ervan. Hierdoor kan er met gebruikmaking van de flexibele bestemming tot ruimte voor dienstverlening, horeca, vergader- en congresfaciliteiten een hoogwaardig verblijfsmilieu ontstaan, dat faciliterend is aan de stad in het algemeen en het Utrecht Science Park en de Uithof in het bijzonder.

In het concept plan wordt aangegeven dat het kantorencomplex aan de Archimedeslaan/Daltoniaan "de functieaanduiding onderwijs heeft: gekregen". Onduidelijk is of deze functieaanduiding als een verruiming/aanvullend recht moet worden beschouwd of een inperking van het verleende recht tot het toestaan van universitaire, para-universitaire instellingen of andere onderwijsinstellingen.

*Reactie:*

*In het concept-ontwerpbestemmingsplan was reeds een regeling opgenomen voor functieverbreding. Mede naar aanleiding van deze reactie en de discussie die is gevoerd in het kader van het bestemmingsplan Papendorp, zal het bestemmingsplan nog flexibeler worden: naast de eerder opgenomen flexibiliteitsmogelijkheden zal nu bij de kantoorbestemming 'Kantoor - 1' de functies dienstverlening, sport, horeca en vergader- en congresfaciliteiten tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup> worden toegestaan. Deze functies zijn specifiek gericht op het kantorenpark, vergelijkbaar qua verkeersaantrekkende werking als de huidige kantorenfuncties, de verruiming met deze functies leidt niet tot een extra belasting van de omgeving en is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.*

*Deze wijze van bestemmen kan leegstand voor de kantoorpanden voorkomen en biedt de mogelijkheid om het kantorenpark te laten doorontwikkelen naar een modern en toekomstgericht park. De aangepaste regeling is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en als bijlage bij deze nota.*

*Ten aanzien van de functie wonen, waaronder studentenhuisvesting, kan worden gesteld dat dit niet als directe functie kan worden toegelaten in de regels. Voor deze functie dient eerst onderzocht te worden waar deze functie concreet gewenst is en of dit met name qua milieu-eisen mogelijk is. Aangezien het bestemmingsplan Rijnsweerd/Maarschalkerweerd een beheerbestemmingsplan is en niet uitgekristaliseerde*

*ontwikkelingen hierin in principe niet worden meegenomen, kan de functie wonen momenteel niet mogelijk worden gemaakt in de regels.*

## **7. vanGoud Advocaten, namens Boerderij Mereveld**

Bestudering van het concept-ontwerpbestemmingsplan leert dat de locatie – zowel het bedrijf als de beoogde locatie voor de parkeervoorziening aan de overzijde van de Mereveldseweg – positief zijn bestemd in overeenstemming met de feitelijke situatie. Voor de huidige bedrijfslocatie geldt een horecabestemming en de aan de overzijde gelegen gronden houden een recreatieve bestemming.

Op laatstgenoemde bestemming is parkeren slechts mogelijk ten behoeve van de hoofdbestemming recreatie. Het lijkt er aldus op dat deze voorlopige bestemming niet toestaat dat parkeervoorzieningen worden aangelegd ten behoeve van de aan de overzijde gelegen horecagelegenheid. Mocht overigens toch bedoeld zijn om dit mogelijk te maken, dan verneemt inspreker dat graag en tevens verzoekt inspreker één en ander te verduidelijken in de planvoorschriften.

De argumenten die pleiten vóór het bieden van planologische ruimte voor een parkeervoorziening aan de overzijde van de Mereveldseweg, zoals deze zijn uiteengezet in de brief van 12 december 2011, gelden tot op de dag van vandaag onverkort. Het zal dan ook geen verbazing wekken dat Mereveld nog steeds graag ziet dat in het toekomstige bestemmingsplan de planologische ruimte wordt geboden voor de gevraagde en broodnodige parkeervoorziening. Verzocht wordt dan ook bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan de argumenten uit te brief van 12 december (nogmaals) te betrekken.

De directie van Mereveld heeft de afgelopen maanden niet stilgezeten. Samen met de regio-adviseur Midden-Nederland van Koninklijke Horeca Nederland, heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden met wethouder Isabella en de heer Wilfred Matser van uw gemeente. In het gesprek is de – bij alle partijen bekende – problematiek aan de orde gesteld. Gesproken is over de mogelijkheid van de realisatie van een (openbare) parkeervoorziening die niet alleen voorziet in een oplossing voor het bestaande parkeerprobleem voor Mereveld en (dit gedeelte van) de Mereveldseweg, maar ook gebruikt kan worden door bezoekers van Amelisweerd die nu in de berm langs de Koningsweg moeten parkeren. Tevens kan het openbare parkeerterrein bijdragen aan de herontsluiting van de openbare wandelpaden die bij de aanleg van de golfbaan Amelisweerd zijn aangelegd en die momenteel om onbekende redenen slechts beperkt toegankelijk zijn.

De uitkomst van het gesprek is geweest dat de wethouder de problematiek en de besproken oplossingsrichtingen aan een nadere beschouwing zal onderwerpen en binnen 6 tot 8 weken een reactie zal geven.

Mereveld heeft goede hoop dat het overleg met de wethouder en de heer Matser zal kunnen leiden tot een voor alle betrokkenen bevredigende oplossing voor de bestaande parkeerproblemen.

Vanwege het voorgaande verzoekt inspreker om in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan ruimte te bieden voor de aanleg van de parkeervoorziening. Mereveld beseft dat daarover uiteraard nog niet het laatste woord is gezegd, maar zou het betreuren wanneer het nieuwe bestemmingsplan er planologisch aan in de weg zou staan om na overeenstemming over de aanleg van de parkeervoorziening deze ook daadwerkelijk aan te leggen. Een procedure tot afwijking van het “kersverse” bestemmingsplan zou dan noodzakelijk zijn. Dat lijkt niet de te verkiezen weg.

*Reactie:*

*De parkeervoorziening is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Door de gemeente wordt momenteel een antwoord op het verzoek voorbereid. De beantwoording wordt uiteraard voorzien van een motivering. Naar verwachting zal het standpunt van de gemeente ten aanzien van het verzoek binnen enkele weken naar inspreker worden verzonden.*

## **8. Kampong**

Kampong heeft een aantal tekstuele verbetervoorstellen, onder meer over een aantal nieuw aangelegde velden.

*Reactie:*

*Alle tekstvoorstellen zullen worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.*

Inspreker mist een nieuwe fietsverbinding vanaf de Mytylweg, over de Kromme Rijn, naar de Weg van Rhijnauwen (en vandaar naar Rijnsweerd en de stad). Deze fietsverbinding zou door duizenden fietsers per week kunnen worden gebruikt.

*Reactie:*

*De wens van een nieuwe fietsverbinding van Kampong is waarschijnlijk ingegeven door de EYOF (Kinder-Olympische spelen) op Rijnsweerd. Deelnemers die op De Uithof slapen in studentenwoningen kunnen dan per fiets gemakkelijker het sportgebied bereiken.*

*De mogelijkheden voor een brug over de Kromme Rijn is in het verleden al eens onderzocht, maar omdat de brug moet voldoen aan het beleid op het gebied van gebruik door gehandicapten (rolstoel) en fietsers, inclusief de wens dat boten onder de burg door moesten kunnen varen, werd de brug qua ontwerp dermate duur, dat werd besloten te stoppen met de plannen voor de aanleg van deze brug. Aangezien de brug een noodzakelijk onderdeel zou zijn van de fietsverbinding, is de fietsverbinding (financieel) niet haalbaar.*



## Deel B: Bijlage

## BIJLAGE

### Flexibilisering bestemmingsplan Rijnsweerd, Maarschalkerweerd ter voorkoming leegstand kantoorruimten in het kantorenpark Rijnsweerd

De gemeenteraad heeft bij de bespreking van het bestemmingsplan Papendorp aangegeven dat, gezien de huidige economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen van de kantorenmarkt, het bestemmingsplan Papendorp oplossingen voor het teruglopen van bouwinitiatieven en voor het tegengaan van leegstand niet mag hinderen. De gemeenteraad heeft daarbij de wens te kennen gegeven om het bestemmingsplan, uiteraard binnen de wettelijke kaders, flexibeler te maken.

De lijn die is uitgestippeld voor het bestemmingsplan Papendorp acht de gemeente zeer goed bruikbaar voor het kantorenpark Rijnsweerd. In deze bijlage wordt deze problematiek besproken en wordt een voorstel gedaan om aan die wens tegemoet te komen. Deze bijlage is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het kantorenpark Rijnsweerd is een bijzondere kantorenlocatie in Utrecht, gelegen nabij het knooppunt Rijnsweerd (A27/A28) en De Uithof. Belangrijke kenmerken van dit kantorenpark is de centrale ligging in Nederland, de bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer, de zichtlocatie en een centraal gelegen landschappelijk park. In het kantorenpark bevinden zich momenteel het Provinciehuis en diverse gerenommeerde bedrijven waaronder advocatenkantoren en adviesbureaus.

#### Mogelijke extra functies

Een verruiming van functies ten behoeve van en/of ter ondersteuning van de al aanwezige functies, past goed bij het totaalconcept van het Kantorenpark Rijnsweerd. Met deze verruiming van functies kan worden gezorgd voor een flexibeler gebruik van de (al dan niet leegstaande) kantoorruimten in Rijnsweerd, en met voorzieningen gericht op zakelijke bezoekers en kantoormedewerkers kan de concurrentiepositie van Rijnsweerd ten opzichte van andere locaties worden versterkt.

De volgende functies komen hiervoor in aanmerking:

- dienstverlening
- (binnen)sport
- horeca
- hotels
- zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten
- (extra) maatschappelijke voorzieningen
- leisure

Detailhandel is overigens niet opgenomen in dit rijtje: extra detailhandel is op basis van het gemeentelijke beleid niet wenselijk in Rijnsweerd.

#### *Dienstverlening, (binnen)sport, horeca en hotels*

Bij de functie dienstverlening is over het algemeen sprake van een beperkte omvang en de functie is direct gericht op de gebruikers van het kantorenpark Rijnsweerd. Dit geldt over het algemeen ook voor de functies horeca (maximaal categorie B1) en (binnen)sport. Deze functies zorgen voor de benodigde diversiteit, hetgeen het gebied kan versterken. Juist doordat vooral de gebruikers van het kantorenpark Rijnsweerd gebruik zullen maken van deze functies, hoeft parkeren geen probleem te zijn. Omdat de functies dienstverlening, (binnen)sport en horeca zich ten dienste stellen van de gebruikers van het gebied, hebben deze functies niet of nauwelijks een verkeersaantrekkende werking en leidt de verruiming van de bestemmingen met deze functies niet tot een extra belasting van de omgeving. Daarnaast zijn de hier toegelaten extra functies in overeenstemming met het gemeentelijke beleid, dat is verwoord in de toelichting.

Extra hotels zijn ook passend binnen de opzet van Rijnsweerd, kunnen een meerwaarde betekenen voor het gebied, en zijn qua verkeersaantrekkende werking vergelijkbaar met kantoren (of overdag zelfs minder verkeersaantrekkend, aangezien hotelbezoekers meer gespreid over de dag het hotel bezoeken). Binnen Rijnsweerd wordt in het voormalige Provinciehuis inmiddels al een nieuw hotel gerealiseerd. Daarnaast is er nog ruimte voor één extra hotel, welke mogelijk wordt gemaakt in de regels van de bestemming 'Kantoor - 1'.

Op basis van het bovenstaande is een belangenafweging gemaakt, en kan worden geconcludeerd dat de functies dienstverlening, horeca, sport en hotels voor een groot deel gericht zijn op de gebruikers van het kantorenpark Rijnsweerd, een meerwaarde kunnen hebben voor het gebied, niet belemmerend werken voor de bestaande functies in het gebied en, vanwege de tamelijk geïsoleerde ligging van Papendorp, evenmin voor de directe omgeving van het plangebied. De gemeente is dan ook van mening dat de functies dienstverlening, horeca en sport rechtstreeks mogelijk kunnen worden gemaakt in de regels van het bestemmingsplan.

#### *(Zelfstandige) congres- en vergaderfaciliteiten*

De toevoeging van (zelfstandige) congres- en vergaderfaciliteiten kunnen Rijnsweerd eveneens versterken. Deze functie kent in normale situaties ook een vergelijkbare verkeersaantrekkende werking als kantoren en zal in principe dus niet leiden tot extra verkeers- en parkeerdruk. Slechts bij grote congressen kan wel sprake zijn van een te grote verkeersaantrekkende werking, met ongewenste verkeers- en parkeersituaties als gevolg. Om deze laatste situatie te voorkomen, worden congres- en vergaderfaciliteiten in bescheiden omvang direct mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan, en bij een grotere omvang via een binnenplanse afwijking onder de voorwaarde dat geen sprake mag zijn van een (onevenredige) toename van verkeer en dat evenmin sprake mag zijn van mer-plichtige activiteiten.

#### *Maatschappelijke voorzieningen*

Een andere mogelijke functie die geschikt is om de diversiteit in het kantorenpark Rijnsweerd te vergroten, zijn maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderdagverblijf en voorzieningen ten behoeve van welzijn, zijn functies die ten dienste staan van de hoofdgebruikers van het gebied en daarom goed passen in het plangebied kantorenpark Rijnsweerd. Bepaalde maatschappelijke functies kunnen echter leiden tot verkeers- of parkeeroverlast, of gevoelig zijn voor geluid en luchtkwaliteit.

Op grond hiervan zijn maatschappelijke voorzieningen wel mogelijk gemaakt in de regels van het bestemmingsplan, maar dan via een wijzigingsbevoegdheid met als voorwaarde dat deze functies geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de omgeving in de vorm van geluids-, verkeers- of parkeeroverlast en dat voor de vestiging geen milieutechnische belemmeringen zijn.

#### *Leisure*

Onder de functie leisure vallen onder andere een bowlingcentrum, snookercentrum, amusementscentrum, skate- en skeelercentrum, kinderattractie en een sauna/ beautycentrum. Bij deze functie is sprake van grootstedelijk vermaak zonder directe relatie met het plangebied. Voor deze functie is evenmin onderzocht, of te voorspellen, of sprake is van een verkeersaantrekkende werking aangezien ook bezoekers van buiten het kantorenpark Rijnsweerd worden aangetrokken. De totale bezoekersaantallen kunnen leiden tot een mer-plicht. Daarnaast is het de vraag of deze functie wel mogelijk is, gelet op de externe veiligheid. Op grond van het voorgaande is leisure niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Bij een concrete aanvraag kan uiteraard na afweging van alle belangen, met toepassing van een buitenplanse procedure, alsnog medewerking worden verleend. Op deze wijze kan per concreet initiatief worden onderzocht of het desbetreffende initiatief mogelijk is in het plangebied.

**Conclusie:**

De functies dienstverlening, hotel (1 vestiging), congres- en vergaderfaciliteiten (in beperkte omvang), sportvoorzieningen en horeca worden rechtstreeks opgenomen in de bestemmings-omschrijving van de bestemmingen 'Kantoor - 1'. De grotere congresvergader-faciliteiten worden mogelijk gemaakt via een binnenplanse afwijkmogelijkheid in de bestemmingen 'Kantoor - 1'.

De functie maatschappelijke voorzieningen wordt opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid. De functies leisure en detailhandel zullen niet worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.