

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 - 105, De Gezusters, Transwijk

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Marion Overberg en Marisse Blom
Kenmerk	9904295
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105' te verwerken
2. Het ontwerp Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMANDEGEZUSTRAN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMANDEGEZUSTRAN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te vervangen door twee woontorens met daarin 215 appartementen in de categorieën sociale huur en middenhuur, geschikt voor doorstroming en ouderen en een horecagelegenheid in de plint.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Wanneer de raad besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk, kan er een herontwikkeling plaatsvinden van het plangebied. De herontwikkeling voorziet in een verdichting van het gebied met sociale en middenhuur appartementen (50 tot 85 m²), een horecavoorziening in de plint en een volledig verdiepte parkeergarage en realiseert voor de aangrenzende woonwijk een open en groen zicht op Park Transwijk. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord in het vaststellingsrapport en waar nodig zijn wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

Context

Aanleiding

Woningbouwcorporatie Mitros wil het voormalige kantoorpand “de Zusters” aan de Lomanlaan 103-105 vervangen door twee woontorens met 215 appartementen in het sociale en middenhuur segment, een horecagelegenheid in de plint en een volledig verdiepte parkeergarage. De Lomanlaan 103-105 ligt in Transwijk. Het plangebied ligt aan de Lomanlaan in een ontwikkelzone, tussen het park Transwijk en een woonwijk. In deze zone zijn eerder ‘Huize Transwijk’ (Bo-Ex) en Lomanlaan 55 ontwikkeld. Lomanlaan 103-105 is de laatste en afrondende ontwikkeling in deze zone.

Juridische context

Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Beoogd effect

Met deze ontwikkeling komen er meer betaalbare woningen in een groene en gezonde omgeving. Deze woningen zijn door de huurprijs, in combinatie met de opzet als nultredenwoning en gemakkelijk aanpasbaar voor rolstoelen aantrekkelijk voor ouderen (65+) en geschikt voor doorstroming (uit Transwijk). De zone Lomanlaan is ontwikkeld volgens verschillende ambities uit de Ruimtelijke Visie Transwijk 2009 en is in lijn met het coalitieakkoord, Woonvisie Utrecht, Actieplan Middenhuur en de RSU 2040. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook goed aan bij de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, nu de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls geeft aan de leefbaarheid met een prettige en veilige leefomgeving.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 12 maart 2019 heeft het college het startdocument Lomanlaan 103-105 vastgesteld. Op 14 juli 2021 heeft het college de bouwenvelop met het twekolommenstuk met de beantwoording naar de omwonenden vastgesteld en is de [raad geïnformeerd](#). Het ontwerp bestemmingsplan is de juridische vertaling van de bouwenvelop. Er zijn geen afwijkingen van de bouwenvelop.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan 'Lomanlaan 103-105' te verwerken.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport worden de zienswijzen gemotiveerd beantwoord en wordt duidelijk aangegeven tot welke wijzigingen deze hebben geleid.</u> Er zijn zes zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn alle zes afkomstig van omwonenden nabij het plangebied. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen op het aspect geluid is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de

	geluidbelasting op de nieuwe woningen en de bestaande woningen als gevolg van de mogelijkheid en maximale invulling van een terras. Uit dat onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de bestaande woningen (dus buiten het plangebied) bij een volledige invulling van de terrassen ruim beneden de grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijven. Voor een rustige woonwijk bestaan ook richtwaarden en ook voor deze waarden geldt dat de geluidbelasting er ruim onder blijft. Voor de nieuwe woningen zijn aanvullende regels in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee het terras enkel onder voorwaarden van aanvullende maatregelen ten behoeve van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat toegestaan kan worden. Voor het overige hebben de zienswijzen niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De hoogte van de woontorens is passend in de groene en gezonde omgeving en wordt onderbouwd vanuit de ambitie om binnenstedelijk te groeien, zoals opgenomen in de Woonvisie, actieplan Middenhuur, Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 en ambities uit de Ruimtelijke Visie Transwijk 2009. Door het vaststellingsrapport vast te stellen is duidelijk dat de raad een afweging heeft gemaakt over de zienswijzen.
1.2	De ambtshalve wijzigingen zijn noodzakelijke verbeteringen
	1) In het ontwerpbestemmingsplan waren de algemene regels afkomstig uit het Chw algemene regelplan opgenomen. Omdat dat plan vertraagd is en nog niet is vastgesteld, wanneer dit plan wordt vastgesteld, zijn de algemene regels weer teruggezet naar de algemene regels uit de Utrechtse Leest. Dit heeft inhoudelijk geen effect op de voorliggende ontwikkeling. De aanpassing geldt voor zowel de regels als de toelichting erop, die aangepast zijn naar de Utrechtse Leest. 2) In de voorwaardelijke verplichting voor het borgen van een akoestisch goed woon- en leefklimaat aan de straatzijde is een tekstuele verbetering aangebracht. Ook de artikelsgewijze toelichting is hierop gewijzigd. 3) In de toelichting is de tekst onder het kopje 'Bedrijven en milieuzonering' verbeterd en aangevuld met het akoestisch onderzoek naar geluidbelasting vanaf het terras en een toelichting daarop. Het onderzoek zelf is eveneens aan het bestemmingsplan toegevoegd. 4) In de bijlagen van de toelichting is het stikstofonderzoek vervangen met een geactualiseerd stikstofonderzoek waarin de berekening voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase met de meest recente versie van AERIUS is berekend. De uitkomst hiervan is ongewijzigd dat er geen significante verslechtering plaatsvindt op een Natura 2000-gebied. 5) In de toelichting en de bijlagen van de toelichting is een onderzoek naar de Utrechtse Soortenlijst toegevoegd. Deze was abusievelijk niet uitgevoerd voor het ontwerpbestemmingsplan. 6) In de verbeelding is conform de aanpassing naar de Utrechtse Leest de aanduiding archeologie – waarde weer teruggebracht ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied. 7) Op de verbeelding is het zoekgebied voor het terras zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar twee zoekgebieden, met een aan het ontwerp gelijke oppervlakte. Het deel van het zoekgebied dat zich aan de waterzijde bevond, is in de uitwerking van de buitenruimte meer naar de noordzijde verschoven. De maximale oppervlakte van de zoekgebieden samen is niet groter dan het zoekgebied dat in het ontwerp was opgenomen.
Kantttekeningen/ Risico's	
1.1	De omwonenden maken zich zorgen over de effecten van nieuwbouw
	Omwonenden hebben in hun zienswijzen verschillende punten van zorg voor hun omgeving aangedragen, als gevolg van de ontwikkeling. De belangrijkste thema's

	uit de zienswijzen ten aanzien van de woontorens zien op de hoogte, de bezonning en minder lichtinval, windhinder, privacy en de drukte in de wijk met verkeer en parkeren. Ten aanzien van de horecagelegenheid zijn de belangrijkste thema's de openingstijd van de horecagelegenheid, geluidsoverlast als gevolg van het terras, de openingstijden en laden- en lossen, de locatie van het terras en parkeerdruk als gevolg van bezoekers van de horecagelegenheid. Alleen de zienswijzen over het aspect geluid als gevolg van de horeca en het terras hebben geleid tot een aanpassing van de regels, de andere punten hebben niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Met de onderliggende onderzoeken in het bestemmingsplan en het naar aanleiding van de zienswijze uitgevoerde aanvullende geluidsonderzoek, is voldoende onderbouwd dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden niet onevenredig wordt aangetast door de komst van de nieuwbouw. De geluidsbelasting op bestaande woningen buiten het plangebied blijft ruim beneden de grenswaarden en de richtwaarden voor een rustige woonwijk. Voor de nieuwe woningen zullen aanvullende akoestische maatregelen getroffen worden. Uit de planschaderisico-analyse volgt ook dat de ontwikkeling een planologisch voordeligere situatie oplevert voor de omliggende bebouwing, omdat er minder mogelijke bebouwingsoppervlakte komt, er een grotere afstand tussen de bebouwing en de bestaande woningen komt en door de creatie van doorzichtlijnen op het park. Het gebruik van het huidige pand stond ruimtelijk zwaardere functies toe (kantoren, (begeleid) wonen, kinderdagverblijf, horeca tot en met categorie D). De verwachting is dan ook dat met de nieuwe functies de kans op eventuele hinder door aanwezigheid van personen, geluid en verkeer juist afneemt. Er wordt dan ook geen planschade verwacht die voor vergoeding in aanmerking komt. Evenals bij de inspraak op de bouwenvelop, is ook bij het ontwerpbestemmingsplan in de zienswijzen naar voren gebracht dat er gevreesd wordt voor verlies van zon- en lichtinval op de bestaande woningen. Als gevolg van de woontorens zal de bezonning op de bestaande woningen afnemen en zal er meer schaduwwerking zijn. Dit geldt in ieder geval voor 22 woningen op de Van Spanjelaan, Lanslaan en Lomanlaan. Bij 9 woningen zal er minder zon zijn in de achtertuin, op het dakterras of op zonnepanelen. Bij 13 woningen zal sprake zijn van minder zon op de voorgevel van het huis. Uit het bezonningonderzoek volgt dat deze effecten niet dusdanig groot zijn dat ze onevenredig planologisch nadeel opleveren voor de woningeigenaren. De algehele situatie verslechtert niet doordat er meer groen en een beter uitzicht op het park komt. Bovendien is het grootste effect qua bezonning in de zomer, zodat van mogelijke extra stookkosten door verlies van zonnewarmte niet snel sprake zal zijn. De zienswijzen van omwonenden zagen ook op de toename van parkeerdruk als gevolg van zowel de toename van woningen als de drukte als gevolg van horecabezoekers. In het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeer gelegenheid moet zijn voor de ontwikkeling. Deze verplichting is gekoppeld aan de norm die is neergelegd in de auto- en fietsparkeernorm uit de Nota Stallen en Parkeren en het addendum daarop. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen, waardoor voor zowel voor de woningen als voor de horecagelegenheid aan de norm wordt voldaan. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraak op parkeren niet gewijzigd.
Beslispunt	
2	Het ontwerp Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMANDEGEZUSTRAN-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMANDEGEZUSTRAN-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om de bestaande bebouwing te vervangen voor twee

	woontorens met daarin 215 appartementen in de categorieën sociale huur en middenhuur, geschikt voor doorstroming en ouderen en een horecagelegenheid in de plint.
Argumenten	
2.1	<u>De herontwikkeling van Lomanlaan 103-105 draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad.</u> Met deze ontwikkeling komen er meer betaalbare sociale huurwoningen in de wijk Transwijk. De woontorens van de nieuwbouw staan dicht bij het Park Transwijk. Door deze groene en gezonde omgeving is de locatie zeer geschikt voor een toename van de sociale woningvoorraad. Dit komt overeen met het coalitieakkoord 2022 - 2026 – Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat en de Woonvisie 'Utrecht beter in balans'. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wordt eveneens de ambitie betaalbaar wonen in een groene en gezonde omgeving genoemd. Daarnaast sluit de ontwikkeling ook goed aan bij de Concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, nu de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls geeft aan de leefbaarheid met een prettige en veilige leefomgeving.
2.2	<u>De herontwikkeling draagt bij aan doorstroming in de wijk Transwijk en Kanaleneiland.</u> Met deze ontwikkeling wordt minimaal 25% van de woningen aangeboden in de categorie Middenhuur. Dit zijn appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. De woningen zijn daarnaast aantrekkelijk voor ouderen door de grootte (50-85 m ²), de ligging naast het park en de nabijheid van bijvoorbeeld het winkelcentrum Kanaleneiland. De woningen worden aangeboden op Woningnet. Een deel van de woningen wordt met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Dit komt overeen met de ambitie in de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' en het actieplan Middenhuur. Voor middenhuur geldt dat de bouwenvelop is vastgesteld voor 1 mei 2022 en daarom de voorwaarden uit het Actieplan Middenhuur versie december 2017 van toepassing zijn.
2.3	<u>De herontwikkeling bevordert gezond stedelijk leven en is een kwaliteitsslag in het gebied.</u> Met de ontwikkeling komen er twee ranke woontorens op de kavel en een volledig verdiepte parkeergarage. Zo is er minder bebouwing en ontstaat er openheid naar het park. Het groene karakter van het park kan doorgetrokken worden tot aan de Lomanlaan. De omgeving nodigt uit om er te verblijven door de aanwezigheid van de horeca of een maatschappelijke functie en de inrichting van de oever, zoals een terras aan het water. De Lomanlaan 103-105 is het laatste deel van de zone Lomanlaan dat wordt verbeterd en de zone kan gaan fungeren als overgangsgebied tussen woonbuurt en park Transwijk. Dit komt overeen met de Ruimtelijke Visie Transwijk 2009 waarin het beter aansluiten van de zone Lomanlaan op Park Transwijk, meer groen en het verbeteren van het zicht op het park, belangrijke maatregelen zijn. Vooruitlopend sluit dit ook aan bij de concept Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk.
2.4	<u>De herontwikkeling maakt een oost-westverbinding voor langzaam verkeer mogelijk.</u> In deze ontwikkeling is een reservering opgenomen voor een nieuwe verbindingroute (brug) voor fietsers en voetgangers over de kavel. Met de komst van de wijk Merwede zijn er voor fietsers en voetgangers nieuwe verbindingroutes nodig tussen de oost- en westzijde van de stad. Dit komt overeen met de omgevingsvisie Merwedekanaalzone waarin een langzaam verkeersroute is voorgesteld over de Lanslaan, Lomanlaan, door Park Transwijk richting Kanaleneiland.

2.5	De herontwikkeling wordt duurzaam en circulair.
	De energieprestatie van de nieuwbouw wordt hoger dan de norm BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) van het bouwbesluit. Op het gebouw komen zonnepanelen. Voor circulariteit is de Milieu Prestatie Gebouwen 0,6 of lager, denk aan hergebruik van materialen, demontabel bouwen en gebruik van vernieuwbare grondstoffen. Uitgangspunt is dat de herontwikkeling Lomanlaan 103-105 een experiment en leerplek is voor duurzaamheid en circulariteit. In de buitenruimte en/of op het dak worden klimaat adaptieve maatregelen toegepast. Dit komt niet overeen met de ambitie Klimaat Neutraal Plangebied waar op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt door het gebouw, de gebruikers en de openbare ruimte. Voor deze ontwikkeling is de ambitie hoger dan BENG en MPG 0,6 (financieel) haalbaar.
Beslispunt	
3	Geen exploitatieplan vast te stellen
Argumenten	
3.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt.

Financiën

De anterieure overeenkomst is 30 maart 2022 door beide partijen ondertekend. Hierin is opgenomen dat de plan- en exploitatiekosten voor het project geheel worden gedragen door Mitros. Ook is afgesproken dat Mitros de kosten van eventuele planschadeclaims voor haar rekening neemt. De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan en de kosten voor de vergunningaanvraag, worden door middel van de verschillende leges gedekt.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken lang ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal deze na zes weken onherroepelijk worden. De initiatiefnemer (Mitros) kan dan een omgevingsvergunning aanvragen voor de realisatie van het project. Tegen deze omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden bij de totstandkoming van de bouwvelop die voor deze ontwikkeling is opgesteld en door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 14 juli 2021. De concept bouwvelop heeft van 1 februari t/m 15 maart 2021 ter inzage gelegen. Er is één gezamenlijke reactie ingediend. Door middel van een handtekeningenactie georganiseerd door 3 omwonenden is de reactie 151 keer ondertekend. Daarnaast zijn er nog 8 reacties binnengekomen van individuele omwonenden. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven om de

bouwenvelop aan te passen. Het bestemmingsplan is een juridisch-planologische vertaling van de bouwenvelop.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 25 maart tot en met 5 mei 2022 ter inzage gelegen.

Omwonenden zijn geïnformeerd via een wijkbericht dat huis-aan-huis is verspreid. Op 12 april was er een inloopavond om vragen te beantwoorden. Er waren ca. 20 bezoekers.

Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft ieder de mogelijkheid gekregen om op het bestemmingsplan te reageren met een zienswijze. Er zijn zes zienswijzen binnen die periode binnengekomen.

Communicatie

Zie onder het kopje vervolg.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk in de link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk

Bijlagen informatief

- Pdf van het Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103-105, De Gezusters, Transwijk