

STARTDOCUMENT

Transformatie en uitbreiding Rachmaninoffplantsoen 61–67



Deel A: gegevens

1. Omschrijving van het initiatief:

Het voornemen bestaat om het thans, reeds sinds eind 2014 leegstaande en voormalige kantoorpand van de afdeling Stadsontwikkeling van gemeente Utrecht, gelegen aan het Rachmaninoffplantsoen 61–67 te Utrecht te transformeren naar woningen. Totaal zal na de transformatie sprake zijn van 132 woningen. In het souterrain van het pand zullen bovendien 29 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hier wordt tevens ruimte gemaakt voor fietsenstallingen. De 132 woningen (123 appartementen en 9 maisonnettes) variëren in een oppervlakte van circa 50 m² GO tot 85 m² GO, met 1 woning van 39 m² GO. Aan de zuidwestelijke zijde zal tevens een uitbouw gerealiseerd worden boven de huidige hellingbaan. Het voorliggende parkeerterrein zal worden voorzien van een herinrichting waarbij parkeerplaatsen vervallen om ruimte te maken voor groenvoorzieningen.

2. Aanleiding:

Gemeente Utrecht is volop in ontwikkeling en zal in de (nabije) toekomst sterk in inwoneraantal groeien. Deze groei heeft, tezamen met het afnemende aantal bewoners per woning, inherent een toenemende woningvraag tot gevolg. Vooral onder hoogopgeleiden is er een grote vraag naar woningen in Utrecht. Daarbij is veel interesse in (stads)appartementen op goede locaties rondom de binnenstad en zet de gemeente in op verdichting van de stad. Door gemeente Utrecht wordt deze inbreiding mede gestimuleerd door te faciliteren dat leegstaande panden een tweede leven krijgen. Het Rachmaninoffplantsoen 61–67 is een dergelijk pand dat vanwege de intrinsieke eigenschappen van gebouw en locatie geschikt is gebleken om haalbaar te transformeren naar woningen. Vandaar dat de ontwikkelaar (Egeria Real Estate Development BV) voornemens is om stadsappartementen te realiseren in dit pand.



Afbeelding 1; Huidige situatie Rachmaninoffplantsoen 61-67

3. Gegevens van het plangebied:

Het plangebied is gelegen aan het Rachmaninoffplantsoen 61 - 67 te Utrecht. Bebouwing in de omgeving bestaat grotendeels uit meerdere bouwlagen, waaronder flatgebouwen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich zowel woningen als kantoren. Het gebouw is gelegen in een groen gebied en wordt geflankeerd door een klein parkje dat is gelegen aan de zijde van de Weg der Verenigde Naties.



Afbeelding 2; Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten zuidwesten van de stad Utrecht in de deelwijk Welgelegen. De wijk Welgelegen kenmerkt zich door de huisvesting van uiteenlopende functies, gebouwtypen en verkavelingsvormen en kent daarnaast thans diverse transformatie/herontwikkelingsinitiatieven. Bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht hebben het gebied verlaten waardoor er ruimte beschikbaar is gekomen voor herontwikkeling. Hiermee wordt ook de ruimte gecreëerd om invulling te geven aan de ambitie van gemeente Utrecht om Welgelegen te transformeren naar een stedelijk en rustig woonmilieu.

Welgelegen ligt centraal in Utrecht, vlakbij het centrum en het Centraal station. De buurt is goed te bereiken met het openbaar vervoer en per fiets. Eveneens is het plangebied omsloten door wegverkeersroutes, waardoor het plangebied goed bereikbaar is voor autoverkeer. Het gebouw is met eigen vervoer goed te bereiken en ligt nabij het knooppunt 24-oktoberplein, een van de belangrijkste ontsluitingsroutes in Utrecht. De nabijgelegen Weg der Verenigde Naties is een doorgaande autoroute. Tevens zijn de Rijkswegen A2 (Amsterdam–Utrecht–Den Bosch) en de A12 (Den Haag–Utrecht–Arnhem) op enkele autominuten van het gebouw gelegen.

Eigendomsgegevens

De eigenaar van het betreffende perceel (Utrecht S 1707), dat een oppervlakte kent van 1.773 m², is Rachmaninoffhuis B.V. een projectvennootschap waarvan 100% van de aandelen in het bezit zijn van Egeria Real Estate Development BV.

Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan Actualisering 2015, Oog in al en Lunetten en kent een kantoorbestemming. De bouwhoogte mag maximaal 30 meter bedragen en dat is conform de bestaande bebouwing. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak opgericht worden.

Aan het gehele plangebied zijn tevens archeologische waarden toegekend. Het plangebied heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie' verkregen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Het plan is strijdig qua gebruik en bouwhoogte. De uitbreiding van het gebouw die gesitueerd is ter plaatse van de inrit valt binnen het bouwvlak dat bebouwd mag worden. Het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan voor de genoemde strijdigheden kan door middel van een omgevingsvergunning, gebruikmakend van de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Tegenwoordig is het binnen dat kader mogelijk om vergunning te verlenen voor meerdere strijdigheden op basis van een uitspraak van de Raad van State. Omdat de uitbreiding een flinke ingreep is in de ruimtelijke ordening wordt van de initiatiefnemer verwacht dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld t.b.v. de omgevingsvergunningsaanvraag.



Afbeelding 3; uitsnede van de bestemmingsplankaart, Actualisering 2015, Oog in al en Lunetten

Visie Welgelegen

De Visie Welgelegen is vastgesteld in oktober 2014 door de gemeenteraad van Utrecht. Welgelegen is een gebied in transformatie. Welgelegen kan, mede door haar centrale positie, worden gezien als kansrijk gebied om te transformeren naar een stedelijk rustig woonmilieu. Bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht verlaten het gebied c.q. hebben het gebied reeds verlaten en zodoende komt er ruimte beschikbaar voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen zijn mede aanleiding geweest om een integrale visie voor Welgelegen op te stellen, wat een toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied vormt. Bovendien dient dit als basis voor eventueel op te stellen bestemmingsplannen.

De ontwikkelingen in Welgelegen worden gestuurd aan de hand van een aantal richtlijnen. In de visie zijn vier richtlijnen voor ontwikkelingen opgenomen, namelijk:

- **Groen raamwerk:** Het groene raamwerk binnen Welgelegen moet openbaar worden en de basis vormen voor het langzaam verkeersnetwerk.
- **Synergie:** De gebouwen en de groene, openbare ruimte versterken elkaar. Er zit samenhang in de richting van de gebouwen en de omgeving. De gebouwen zijn gericht op de openbare ruimte.

- Samenhang in opbouw: Het gebied krijgt een gradiënt in groen en bebouwing tussen noord en zuid. Van noord naar zuid loopt de gemiddelde bouwhoogte op en komt er meer groene ruimte tussen de gebouwen;
- Levendigheid door functiemenging: Een mix aan functies dient de levendigheid te vergroten. Wonen is de hoofdfunctie. Bovendien komt er een mix aan doelgroepen.

Om deze richtlijnen concreter te maken, is een zoneringskaart gemaakt, zie figuur 1. Hierop is een uitwerking per zone weergegeven. Onderstaande figuur geeft tevens het plangebied weer in de zonekaart.



Afbeelding 4 Zonekaart Visie Welgelegen met het plangebied omcirkeld

Het plangebied is conform de zonekaart gelegen in een gebied waar de bouwhoogte circa 4–9 bouwlagen is. Bovendien is dit een deel waar functiemenging plaatsvindt. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de Visie Welgelegen. Het plangebied blijft door de beoogde ontwikkeling een gebied van functiemenging, waardoor de levendigheid wordt gewaarborgd. Bovendien zal ruimte worden geboden voor openbaar groen, om zodoende een prettig woon- en leefklimaat te creëren. Dit zal de hoofdfunctie, de woonfunctie, versterken in het gebied.

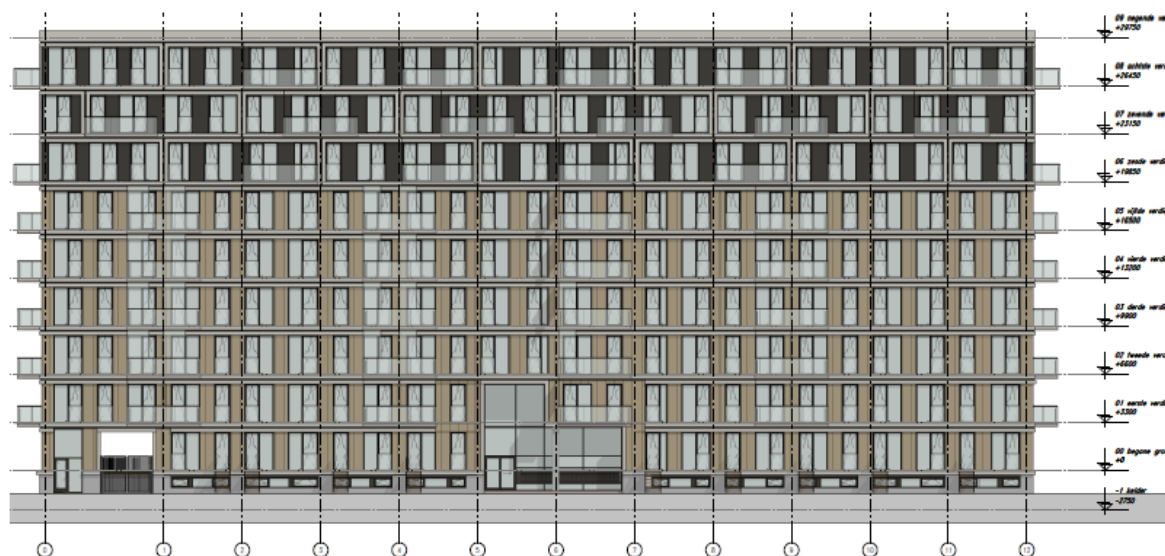
In de huidige situatie bestaat het pand aan het Rachmaninoffplantsoen uit 7 kantoorlagen + een 8^e installatieve laag. De beoogde ontwikkeling betreft echter een gebouw met 9 bouwlagen. In de visie wordt vermeld dat de gemiddelde bouwhoogte van noord naar zuid oploopt. In dit kader past de beoogde ontwikkeling goed in de omgeving, mede aangezien het ten zuiden gelegen gebouw circa 13 bouwlagen kent. De beoogde ontwikkeling zal derhalve de oplopende bouwhoogtes van noord naar zuid niet doorbreken.

Deel B: inhoud

4. Resultaat van de quickscan:

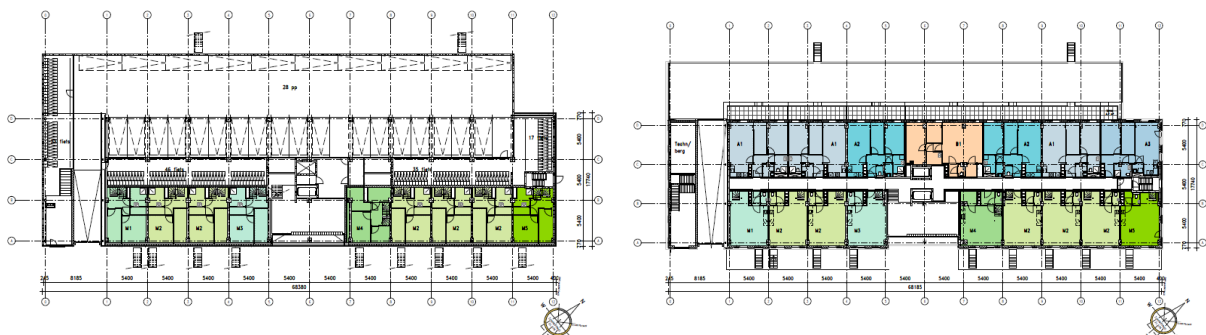
Stedenbouwkundig

Het initiatief om het kantoorgebouw te transformeren naar woningen past in principe goed in de stedenbouwkundige visie voor Welgelegen. Het voorstel zoals het er nu ligt getuigt bovendien van ambitie en straalt kwaliteit uit. Het ontwerp brengt een verbeterde aansluiting van het gebouw op het maaiveld tot stand. De hellingbaan naast het gebouw en de verdiepte sleuf achter het gebouw worden overbouwd, aan de voorzijde krijgen de woningen op de verhoogde begane grondverdieping directe aansluitingen naar buiten. Het maaiveld wordt vergroend en het gebouw krijgt een alzijdige uitstraling zonder achterkanten. De gesloten kopgevels worden geopend, de langsgevels worden volledig gewijzigd en veel opener gemaakt. Deze punten worden stedenbouwkundig van harte ondersteund.



Afbeelding 5 gevelontwerp van de zijde aan het parkeerterrein en hoofdentree

In het ontwerp wordt uitgegaan van sloop van de bestaande bovenste bouwlaag en toevoeging van drie nieuwe bouwlagen. Daarmee krijgt het pand een hoogte van 9 bouwlagen, bovenop het souterrain. De hoogteopbouw wordt in de visie Welgelegen als gradiënt omschreven. Het loopt op van 3 lagen (of lager) naar 9 lagen of hoger. Het plan sluit hierbij aan en sluit aan op de omliggende bebouwing. Het achtergelegen appartementencomplex is 5 bouwlagen en de overgelegen flat bestaat uit 13 bouwlagen. Het ruimtelijk contrast is in evenwicht.



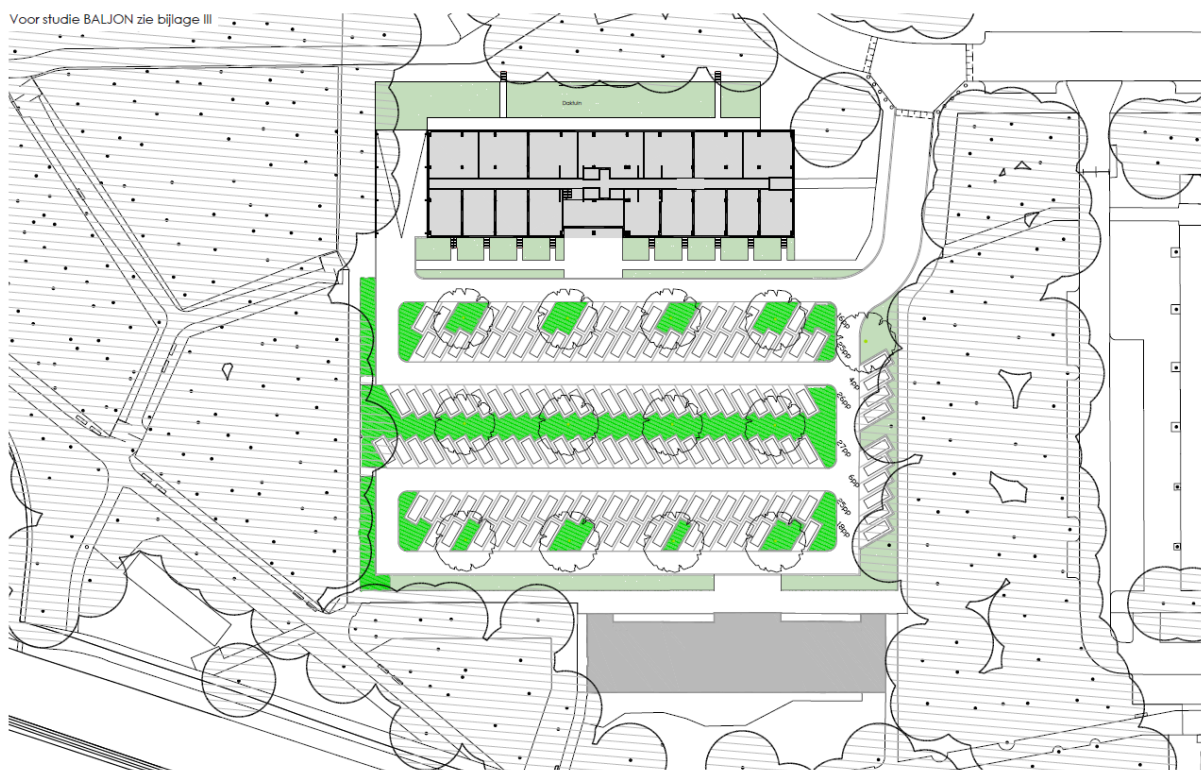
Afbeelding 6 plattegronden van de kelder en begane grond

Openbare ruimte

Er is een schetsontwerp opgesteld voor de buitenruimte rondom het pand en ook de aangrenzende openbare ruimte. Het schetsontwerp gaat uit van een herinrichting om de bestaande boomspiegels

meer ruimte te geven en ook groen toe te voegen ten kosten van verharding. Vanaf de balkons hebben bewoners daarmee een beter uitzicht dan de huidige situatie die nogal stenig is. Er kunnen ongeveer 50 parkeerplaatsen vervallen en dat zal naar verwachting geen hogere parkeerdruk opleveren. Laadpalen voor elektrische auto's kunnen eventueel ook ingepast worden. Verder verzoekt Egeria om een kleine strook voor het pand van de gemeente aan te kopen om daarmee de maisonnettes te voorzien van een voortuin en de grond wordt momenteel getaxeerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om ook de openbare ruimte te laten aansluiten op de ontwikkeling. De te realiseren woningen worden daarmee van een kwaliteitsimpuls voorzien en dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Visie Welgelegen. Het is wel zaak om het ontwerp daarvoor goed uit te werken. Aan de achterzijde wordt een dek gemaakt, wat mogelijkheden tot vergroening geeft. Een aandachtspunt hierbij is de aansluiting op het maaiveld; wordt het dek een privé-buitenruimte? Komt er een verbinding met het maaiveld en wordt deze afsluitbaar met een hek? Mogelijk kunnen de parkeerplaatsen achter het gebouw vervallen, dit zal uitgezocht worden.



Afbeelding 7 schetsontwerp van de omliggende buitenruimte

Bezonning

De beperkte optopping van het gebouw leidt niet tot onacceptabele schaduwwerking in de omgeving van het gebouw. Het gebouw is in de huidige toestand reeds 27,3 meter hoog, waarbij de omliggende bebouwing op enige afstand is gelegen. Na realisatie van de beperkte optopping (9 lagen) levert het aspect bezonning geen belemmeringen op.

Programma

Het programma voorziet in twee en driekamer woningen met flexibiliteit qua indeling. Alle woningen beschikken over een buitenruimte van minimaal 6 m². Op de begane grond (beletage) worden maisonnettes gerealiseerd, die het karakter hebben van dubbele benedenwoning met optioneel een entree vanaf de straat. De gekozen doelgroepen, te weten starters, tweeverdieners, jonge gezinnen en empty nesters (ouders met uitwonenden kinderen) past uitstekend bij de vraag en marktkansen in de stad. Er zit voldoende variatie in het programma om de doelgroepen te bedienen. Van de 132 appartementen wordt 40% in het middeldure huursegment tot maximaal € 950,- per maand gerealiseerd. Er is in Utrecht een grote behoefte aan middeldure huurwoningen en daarom is het

actieplan 'middenhuur' opgesteld. Recent heeft het college ingestemd met aanvullende instrumenten om 'middenhuur' te bevorderen. De woningen voldoen al aan de oppervlakte-eis en de looptijd (20 jr.) uit het raadsvoorstel middenhuur. De overige woningen vallen in het segment van beleggershuur.

Project:	Rachmaninoffplantsoen te Utrecht		Woningtypen overzicht	15-6-2017
Woningtype	BVO (in m2)	GO (in m2)	Aantal	Bouwdeel
Masionette 1	92,6	76,6	1	Bestaand
Masionette 2	86,8	76	4	Bestaand
Masionette 2a	86,4	75,2	1	Bestaand
Masionette 3	88,9	73,4	1	Bestaand
Masionette 4	96,5	78	1	Bestaand
Masionette 5	91,9	75,7	1	Bestaand
Woningtype A1	64,9	58,7	32	Bestaand
Woningtype A1 kop	67,8	58,7	1	Bestaand
Woningtype A2	64,9	58	21	Bestaand
Woningtype A3	67,5	58,2	11	Bestaand
Woningtype B1	77,1	58,2	10	Bestaand
Woningtype C1	65,1	57,4	10	Nieuw
Woningtype D1	45,6	39,3	1	Bestaand
Woningtype E1	62,7	54,4	1	Bestaand
Woningtype F1	86,5	78,3	4	Nieuw
Woningtype F2	86,5	79,1	6	Nieuw
Woningtype F3	89,2	78,5	6	Nieuw
Woningtype F4	86,5	78,3	2	Nieuw
Woningtype G1	81,9	74,7	6	Nieuw
Woningtype G2	81,8	72,9	6	Nieuw
Woningtype H1	108,3	97,4	6	Nieuw
Totaal			132	

Afbeelding 8; overzicht van het de oppervlakten van de woningen

Duurzame en gezonde verstedelijking

Diverse aspecten van het plan vallen onder de paraplu van gezonde verstedelijking. Hergebruik, kwaliteit van de appartementen, vergroening van de omliggende buitenruimte (voortuintjes, dek en parkeerplaats) en de openbare ruimte wordt niet extra belast met de parkeerbehoefte van het plan.

Duurzaamheid

Hergebruik van het casco van het gebouw geeft deze transformatie in beginsel een duurzaam karakter. Er wordt ingezet op aansluiting op de stadsverwarming en dus wordt gasloos verbouwd. Het gebouw wordt gestript en voorzien van een nieuwe gevel en 370 zonnepanelen op het dak waarmee het bouwplan waarschijnlijk voldoet aan een EPC conform nieuwbouweisen.

Mobiliteit

Het plangebied bevindt zich in een gebied wat aangeduid is als zone B2: stedelijk gebied zonder betaald parkeren. In de Nota Parkeernormen Fiets en Auto staan de normen vastgesteld. De beoogde ontwikkeling zal conform de Nota Stallen en Parkeren rekening moeten houden met het faciliteren van voldoende parkeerplaatsen.

In de kelder worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is sprake van een hoog rechtens verkregen niveau van de oude kantoorfunctie en die parkeerplaatsen zijn voorzien op het voorliggende parkeerterrein. Fietsparkeren wordt ook in pandig opgelost waarbij elke woning een fietsparkeerplek heeft. Uitgangspunt is dat het plan voldoet aan de nota stallen en parkeren. De definitieve toetsing zal plaatsvinden na indiening van de omgevingsvergunning.

Er wordt onderzocht in hoeverre slimme mobiliteit (en het plaatsen van een aantal op zonne-energie werkende laadpalen met elektrische auto's) kan bijdragen aan het project waarmee de bewoners, gebruikers en wellicht buurtbewoners toegang krijgen tot de automobilititeit van de toekomst: gedeeld, schoon, ruimtebesparend en stil. Tevens wordt bekeken of er naast de auto's ook elektrische deelfietsen onderdeel van uit kunnen maken.

Milieu

Diverse milieuaspecten zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, ecologie en externe veiligheid zijn inmiddels onderzocht en tonen voornamelijk aan dat het plan aan een goede ruimtelijke ordening voldoet. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit definitief moeten blijken. Enige aandachtspunt is geluid omdat voor een aantal woningen de voorkeurswaarden worden overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden en daarom kan en moet er een procedure hogere waarde worden doorlopen.

Erfgoed

In het gebied rondom het Rachmaninoffplantsoen bevinden zich oude restanten van de historische negentiende eeuwse buitenplaats Welgelegen. In het Uitbreidingsplan Nieuw Welgelegen en Den Hommel werd een aantal kantoren gesitueerd in een groene aanleg, dit zijn de latere voormalige hoofdgebouwen I en II van de gemeente Utrecht en de woonflats aan het Rachmaninoffplantsoen en de Ravellaan. In de groene aanleg werden de nog bestaande bomen behorende bij de voormalige boomgaarden en de rand van Welgelegen meegenomen en aangevuld met een nieuwe boombeplanting.

Bij de bouw van het toenmalige stadskantoor aan de Ravellaan (gebouw I), schrijft de gemeentelijke stedenbouwkundige: "Met name aan het 24-Oktoberplein en de zijde van de Ravellaan bevindt zich een zeer fraaie oude boombeplanting, die aan deze omgeving een geur van rijpheid en compleetheit geeft." Er werden dan vervolgens extra populieren en eiken aangeplant. De populieren zijn als tijdelijk gedacht, de eiken als blijvend. De bebouwing van Rachmaninoffplantsoen en Ravellaan heeft een naoorlogs groenontwerp, waarbij oudere elementen zijn opgenomen. Deze opzet komt voort uit het "Uitbreidingsplan in onderdelen Den Hommel en Welgelegen" uit 1958.



Afbeelding 9: historische luchtfoto van het plangebied e.o.

Huidige situatie

Een belangrijk deel van het kernbos van de landschapsaanleg van Welgelegen is nog aanwezig. Dit wordt gevormd door een driehoekig stuk boombeplanting tussen Pijperlaan, 24 Oktoberplein en Weg der Verenigde Naties. De oude eikenlaan vormt daarvan een monumentaal onderdeel met bomen variërend in ouderdom tussen de 150 en 200 jaar. De eikenlaan is van oudere oorsprong dan de omvorming tot landschapspark eind 19e eeuw en zal tot de vroeg 19e-eeuwse aanleg behoren. Deze eikenlaan is nu nog bijna geheel intact langs het fietspad aan de Weg der Verenigde Naties. Dat betekent dat de laan voor een groot deel nog aanwezig en herkenbaar is.

De bestaande parkeerplaats voor de te renoveren woonflat zal worden heringericht met drie dubbele rijen met schuine parkeervakken. De bestaande eiken worden opgenomen in groene vakken met hagen, waardoor een brede centrale middenhaag ontstaat, met hagen op de kopse kanten. Dat past in dit historisch gegroeide groene openbare gebied en wordt door de afdeling Erfgoed als positieve ontwikkeling gezien.

5. Formulering van de onderzoeksvragen:

- In hoeverre kan de omliggende openbare ruimte worden voorzien van een kwaliteitsimpuls:
 - is het denkbaar om het terrein te benaderen als een (groen) veld, waarop geparkeerd wordt maar dat ook voor ander gebruik geschikt is en een aantrekkelijk beeld geeft? Het draaien van de richting is niet ondenkbaar, maar wijkt af van de richting van het parkeerterrein naast Ravellaan 96, wat onrustig werkt;
 - het ontbreken van een loopverbinding van de Ravellaan naar het 24 oktoberplein is hier altijd als een gemis gevoeld, dit is wellicht nu in te passen.
 - Wordt het dek een privé-buitenruimte? Komt er een verbinding met het maaiveld en wordt deze afsluitbaar met een hek? Mogelijk kunnen de parkeerplaatsen achter het gebouw vervallen.
- Diverse milieuaspecten dienen te worden onderzocht en onderbouwd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning;

Deel C: proces

6. Rol gemeente:

Het pand aan het Rachmaninoffplantsoen was voorheen in gebruik door de gemeente Utrecht. Desondanks is de rol van de gemeente als kaderstellend te beschouwen, het gebouw is thans niet meer in gebruik door de gemeente Utrecht. In het gemeentelijk beleid, zoals in de Visie Welgelegen, worden herontwikkelingsprojecten gestimuleerd. Een gebied zoals Welgelegen is immers een kansrijk gebied waar bestaande bedrijven, onderwijsinstellingen en een aantal kantoorfuncties van de gemeente Utrecht het gebied verlaten en zodoende ruimte beschikbaar maken voor herontwikkeling. Om deze reden heeft de gemeente in de Visie Welgelegen een toetsingskader voor ontwikkelingen in het gebied opgesteld en kan de gemeente derhalve als kaderstellend worden gezien.

7. UPP proces:

Ondanks het feit dat de transformatie en uitbreiding een forse ingreep is op de ruimtelijke ordening kan met een reguliere procedure (8 weken) omgevingsvergunning worden verleend. Er zal een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld om de vergunningsaanvraag te voorzien van de juiste motivering. Voorgesteld wordt om het Utrechts Plan Proces 0 te doorlopen. De voorgenomen ontwikkeling betreft één gebouw van beperkte omvang en verandering. Het beoogde plan omvat immers een transformatie van een bestaand kantoorpand tot woningen, met een beperkte toename in oppervlakte. Bovendien kent het beoogde plan een geringe maatschappelijke gevoeligheid. Het startdocument dient als ruimtelijk kader waarmee het plan verder uitgewerkt wordt om de procedure van de omgevingsvergunning te starten. Na vaststelling van het startdocument door het college zal de buurt worden geïnformeerd.

8. Participatieaanpak:

Er zal een informatieavond worden georganiseerd om bewoners te informeren en hun mening te vragen. Concrete vraag aan de buurt zal zijn hoe het kleine parkeerterreintje in de Verdilaan (achterzijde van het pand) wordt ervaren en of deze parkeerplaatsen echt nodig zijn. Hier ligt een kans om de openbare ruimte extra te vergroenen. De ontwikkelaar heeft aangegeven open te staan voor suggesties en die mogelijk te verwerken in het plan. Als er verder geen onoverkomelijke bezwaren uit de buurt komen, kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. De buurt en andere belanghebbenden worden betrokken bij het ontwerpproces van de herinrichting van het parkeerterrein voordat daarover definitief een besluit wordt genomen.

De inschatting is dat er weinig weerstand tegen het plan zal zijn omdat binnen de kaders van de Visie Welgelegen wordt ontwikkeld. De Visie is opgesteld in samenspraak met bewoners. Verder staat het pand al bijna 3 jaar leeg en zal de verbouwing zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor de buurt. De ontwikkeling sluit ook aan bij diverse andere ontwikkelingen in de directe omgeving zoals de Schönberglaan die momenteel wordt uitgevoerd en Ravellaan 205–209 waarvan de werkzaamheden begin 2018 zullen starten. Daarmee wordt door marktpartijen geïnvesteerd in het gebied en uitvoering gegeven aan de Visie Welgelegen.

9. Uitvoeringsbesluiten:

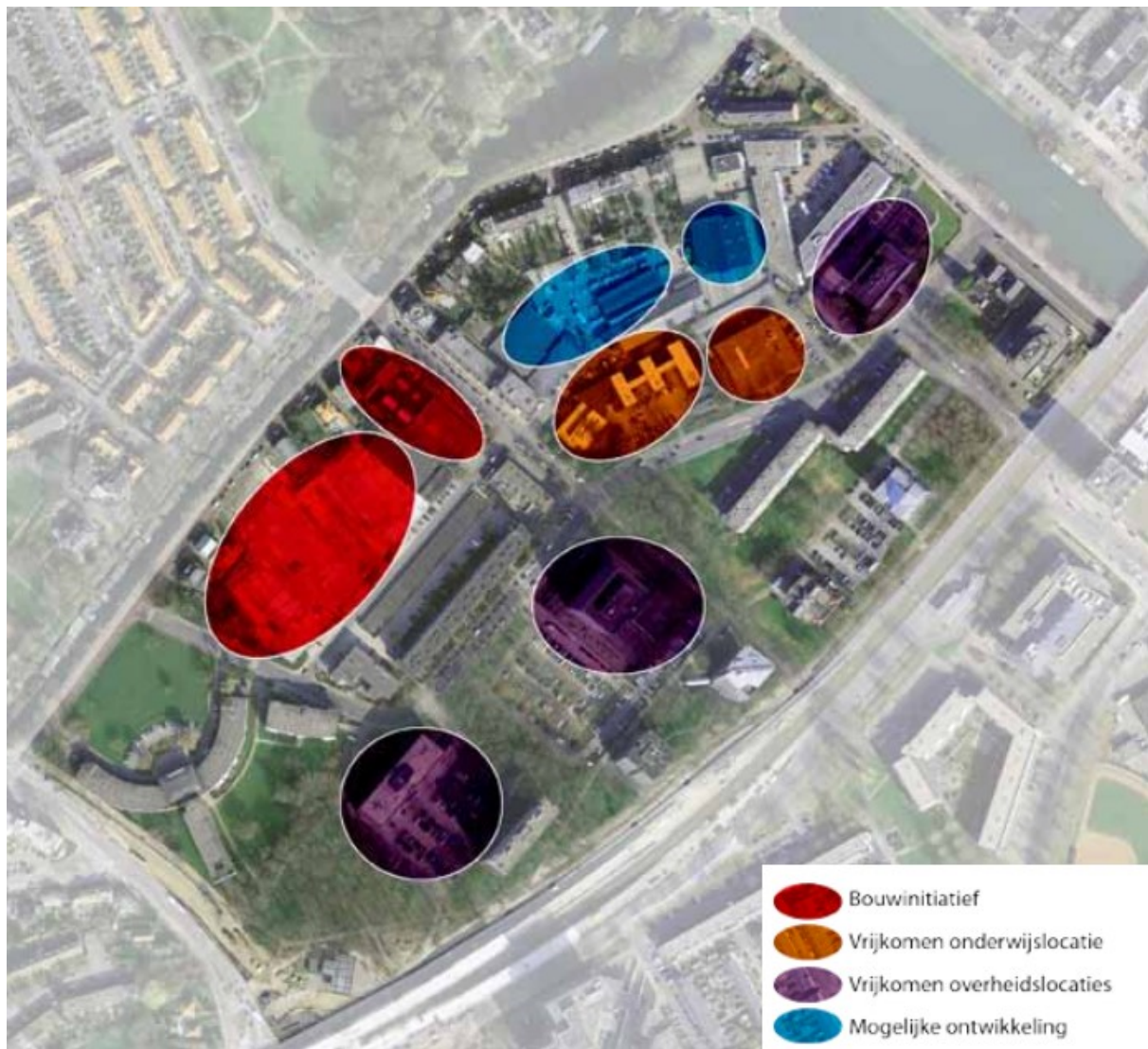
Vanaf 1 november 2014 is het mogelijk om voor transformaties, zogenaamde 'kruimelgevallen' (zoals opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht), een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan middels een reguliere procedure te verlenen. In het betreffende artikel is aangegeven dat dit geldt voor o.a. een uitbreiding van een hoofdgebouw en wijzigen van het gebruik. Dit betekent dat het mogelijk is om binnen acht weken (plus eventueel zes weken verlenging) een reguliere omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

10. Samenwerkingsstrategie:

Met name voor het plan voor de openbare ruimte zullen Egeria en de gemeente samen optrekken. Stakeholders, met name bewoners van omliggende flats zullen betrokken worden bij de planvorming.

11. Projectomgeving:

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich in een gebied dat volop in transformatie is. Het tegenover gelegen pand (Ravellaan 96) is recent getransformeerd van kantoor naar huisvesting voor studenten en aanvullende voorzieningen. Deze omgeving wordt dan ook als zeer kansrijk gebied gezien om te transformeren tot een stedelijk rustig woonmilieu waaronder de recente ontwikkelingen Ravellaan 205–209 en Schonberglaan. Onderstaand figuur geeft de ontwikkelingen in de projectomgeving weer. Afstemming vindt plaats middels de Visie Welgelegen, waarin de kaders worden gesteld voor de toekomstige ontwikkelingen.



Afbeelding x; ontwikkelingen in de directe omgeving

12. Planning:

Na vaststelling van het startdocument zal het plan worden uitgewerkt om de procedure voor de omgevingsvergunning te starten. Verwacht wordt dat eind 2017 vergunning verleend kan worden en de start van de bouwwerkzaamheden zal begin 2018 volgen. Gelijktijdig zal het plan voor de openbare ruimte verder uitgewerkt worden in samenwerking met stakeholders.

13. Financiën – Plankosten:

De gemeentelijke plankosten worden gedekt door Egeria en daarover is een intentieovereenkomst gesloten. Uiteindelijk zal er een anterieure overeenkomst worden gesloten. Egeria koopt een strookje grond van de gemeente. De gemeente en Egeria zullen samen optrekken in de planvorming om de openbare ruimte van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Egeria zal de kosten voor de uitvoering voor

haar rekening nemen. De exacte financiële afspraken daarover worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.