

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	M.P.A. Overberg	Datum	14 juli 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 66970	Kenmerk	9025920/rb
E-mail	m.overberg@utrecht.nl	Onderwerp	Vaststelling bouwenvelop Lomanlaan 103-105
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij u over ons besluit om de bouwenvelop voor de nieuwbouw aan de Lomanlaan 103-105 vast te stellen. De bouwenvelop bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden waar de verdere uitwerking van het plan aan dient te voldoen.

Woningbouwcorporatie Mitros wil het voormalige kantoorpand 'De Zusters' aan de Lomanlaan 103-105 vervangen voor twee woontorens met 215 nieuwe huurwoningen in het sociale en middenhuur segment. De Lomanlaan 103-105 ligt in Transwijk en is de laatste ontwikkeling in de 'zone Lomanlaan' tussen park Transwijk en een woonwijk.

Op 12 maart 2019 heeft het college het startdocument vastgesteld omdat we dit initiatief interessant vonden om verder uit te zoeken. Met de Ruimtelijke Visie Transwijk 2009 bood u het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling. Met het plan komen er betaalbare woningen in een groene en gezonde omgeving. Het plan komt overeen met ambities genoemd in de Woonvisie 'Utrecht beter in balans' en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2030. Het komt ook overeen met de ambities in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 wat u mogelijk deze zomer gaat vaststellen.

Huidige situatie

Mitros verhuurt in het pand momenteel 91 reguliere appartementen van gemiddeld 42 m2 aan met name studenten, starters en statushouders. Verder zijn er twee zakelijke huurders. De ouderparticipatie crèche De Oase en Stichting De Veste met 32 appartementen voor jongeren die begeleidt wonen. De Veste verhuist naar de ABC-sstraat. Op de begane grond en de 1^e verdieping staan bedrijfsruimtes leeg. De huidige bewoners van de Lomanlaan 103-105 hebben bij de draagvlakmeting begin oktober 2020 unaniem ingestemd met de nieuwbouwplannen.

Nieuwe Ontwikkeling

De nieuwbouw voorziet in 215 appartementen verdeeld over twee woontorens. Aan de kant van de Lomanlaan 55 is een woontoren van 14 woonlagen voorzien en aan de kant van het park een woontoren van 16 woonlagen. Het programma bestaat uit 161 sociale huur appartementen van 52 tot 73,5 m² en 54 middenhuur appartementen van 73,5 m². Door de grootte van de woningen en de ligging nabij het park Transwijk en voorzieningen zoals het winkelcentrum Kanaleneiland zijn de woningen zeer aantrekkelijk voor ouderen. De woningen worden aangeboden via Woningnet. Een deel van de woningen wordt met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Mitros zal ook actief ouderen in Transwijk en Kanaleneiland hiervoor benaderen.

De half verdiepte parkeergarage gaat ondergronds en met de ranke woontorens is er minder bebouwing op de kavel. Zo ontstaat er meer openheid naar het park. Het groene karakter van het park wordt doorgetrokken tot aan de Lomanlaan. Er ontstaat ook ruimte voor een nieuwe verbinding (brug) voor fietsers en voetgangers waardoor de Lomanlaan mooi aansluit op het park en de routes door het park. In de zuidtoren nabij het park is een ruimte voorzien voor horeca of een maatschappelijke functie. De zuidtoren is met z'n hoogte en levendige omgeving een accent voor de entree naar het park.

Op het gebouw komen zonnepanelen en de energieprestatie is hoger dan BENG. Voor circulariteit is de Milieu Prestatie Gebouwen 0,6 of lager, denk aan hergebruik van materialen, demontabel bouwen en gebruik van vernieuwbare grondstoffen.

De Lomanlaan en omgeving is een gebied zonder betaald parkeren (B2). In de omgevingsvisie Merwedekanaalzone is voorgesteld om in de omliggende wijken van de Merwedekanaalzone betaald parkeren in te voeren. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling en de ruimtelijke inpassing van de ondergrondse parkeergarage is gebaseerd op betaald parkeren (B1).

Proces

De bouwenvelop heeft ter inzage gelegen van 1 februari 2021 tot en met 15 maart 2021. In deze periode zijn er vanuit meerdere omwonenden reacties ingediend. De omwonenden maken zich zorgen over de effecten van de nieuwbouw. De belangrijkste zorgen gaan over de hoogte, het verkeer, de horeca en de bezonning. Na de inspraakprocedure is onderzoek gedaan naar bezonning en verkeer. De inspraak en de onderzoeken die zijn uitgevoerd geven geen aanleiding om te bouwenvelop aan te passen. We gaan omwonenden betrekken bij de invulling van de horeca en de herinrichting Lanslaan om zoveel mogelijk zorgen weg te nemen. De inspraakprocedure is uitgewerkt in een tweekolommenstuk (bijlage 2).

In de bouwenvelop (bijlage 1) vindt u meer informatie over de ruimtelijke kaders en randvoorwaarden die van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van het plan Lomanlaan 103-105. De vastgestelde bouwenvelop dient als toetsingskader voor de aanvraag herziening bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Mitros zal een bestemmingsplan-herziening aanvragen om de bestemming te wijzigen van Woonfunctie t.b.v. kamerbewoning naar Wonen. We verwachten het ontwerpbestemmingsplan in het derde of vierde kwartaal van 2021 ter inzage te leggen. Belanghebbenden kunnen 6 weken lang op het plan reageren. Het bestemmingsplan inclusief de zienswijze leggen we aan u voor ter besluitvorming.

Burgemeester en wethouders

Datum 14 juli 2021
Ons kenmerk 9025920/rb

Mitros zal naar verwachting in februari 2022 starten met de sloop van de bestaande bebouwing. De bouw start pas na het verstrekken van de omgevingsvergunning en neemt ca. 2 jaar in beslag. Oplevering is dan uiterlijk eind 2025.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage 1: Bouwenvelop Lomanlaan 103-105

Bijlage 2: Tweekolommenstuk Lomanlaan 103-105