

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Savelsberg, L.K. (Leentje) 4696958
Vergadering	Commissie Stad en Ruimte
Vergaderdatum	28 sept. 2017
Jaargang en nummer	
Geheim	Nee
Portefeuille	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Lomanlaan 55 Transwijk Zuid

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

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 2 Het bestemmingsplan Lomanlaan 55, Transwijk Zuid dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

De commissie stemt in met het raadsvoorstel.

Status: A

Bijlages

Voorstel: Voorstel_8747

Bijlage: Bestemmingsplan Lomanlaan 55, Transwijk Zuid

Bijlage: bestemmingsplan Lomanlaan 55, verbeelding

Bijlage: Link naar bestemmingsplan Lomanlaan 55

Bijlage: Besluit hogere waarde Lomanlaan 55

Eerdere besluitvorming

Op 24 januari 2017 is de Bouwenvelop Lomanlaan 55 vastgesteld. Het concept hiervan heeft ter inzage gelegen. Omwonenden en belanghebbenden zijn via een inloopbijeenkomst nader geïnformeerd over de plannen en zijn ze in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven. In totaal zijn er 11 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn beantwoord, maar hebben niet geleid tot aanpassingen van de bouwenvelop.

De bouwenvelop is de onderlegger voor het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wijkraad. De wijkraad heeft geen reden gezien om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 mei tot en met 29 juni 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wethouder Paulus Jansen, niet aanwezig bij de vergadering van 22 aug 2017, stemt in met de inhoud van dit advies.

Uitvoering

Context

Plangebied

Het plangebied ligt in het gebied Transwijk dat begrensd wordt door de Weg der Verenigde Naties, het Merwedekanaal en de Beneluxlaan.

Doel van het bestemmingsplan

Het huidige pand op het perceel Lomanlaan 55 is een bedrijfsverzamelgebouw. Veranderende marktomstandigheden (overschot aan kantoorpanden, snelle veroudering kantoorpanden, de vraag naar woonruimte) en de ongeschiktheid van het casco voor transformatie zijn voor de eigenaar aanleiding om het kantoorpand te slopen en te vervangen. Het pand wordt vervangen door een wooncomplex bestaande uit twee woontorens. Het complex bestaat uit 119 appartementen, die in oppervlakte variëren van 69 m² BVO tot 119 m² BVO, 119 half verdiepte parkeerplekken en een fietsenstalling. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van een gezonde- en duurzame verstedelijking. De woningbouw wordt ingepast in het groen aan de rand van Park Transwijk. De toegang tot het park biedt de mogelijkheid om te hardlopen of een wandeling in een groene en rustige omgeving te maken. De groene buitenruimte in dit plan zorgt voor de opvang van regenwater en werkt als een coolspace voor de omgeving. Ook zal deze groene buitenruimte en de daktuin uitnodigen tot ontmoeten.

Overzicht voorgaande fasen

Op 24 januari 2017 is de Bouwenvelop Lomanlaan 55 vastgesteld.

Het concept van de bouwenvelop Lomanlaan 55 heeft van 26 oktober tot en met 15 november 2016 ter inzage gelegen. In deze periode zijn omwonenden en belanghebbenden via een inloopbijeenkomst nader geïnformeerd over de plannen en zijn ze in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie te geven. De inloopbijeenkomst is op 2 november gehouden. In totaal zijn er 11 inspraakreacties ingediend. De reacties zijn beantwoord, maar hebben niet geleid tot aanpassingen van de bouwenvelop.

De bouwenvelop is de onderlegger voor het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de wijkraad. De wijkraad heeft geen reden gezien om een reactie te geven op het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 mei tot en met 29 juni 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluit hogere waarden

Burgemeester en wethouders hebben hogere waarden vastgesteld voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld op grond van de Wet geluidhinder. De 'voorkeursgrenswaarde' wordt vanwege wegverkeer overschreden.

Vervolgprocedure

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in Het Stadsblad, de Staatscourant en op het internet op de websites www.utrecht.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

Beslispunt

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Het kosten verhaal is anderszins verzekerd.

Het verhaal van kosten voor deze ontwikkeling is verzekerd via een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemer neemt het beheer, de exploitatie en het onderhoud van de te realiseren woontorens voor zijn rekening. Hiermee is initiatiefnemer (financieel) verantwoordelijk en wordt er een situatie gecreëerd waarin de gemeente geen enkel financieel risico loopt en de economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

Verder worden de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan verhaald via de leges. De verplichting om een exploitatieplan op te stellen vervalt hiermee.

Beslispunt

- 2 Het bestemmingsplan Lomanlaan 55, Transwijk Zuid dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 2.1 De ontwikkeling draagt bij aan de ambities van het college op het gebied van duurzame en gezonde verstedelijking.

De sloop van het pand en de nieuwbouw van de twee woontorens zorgen voor een bijdrage aan de gemeentelijk energieambitie. Zo komen er zonnepanelen op de daken van de twee woontorens, krijgen de woningen een aansluiting op stadsverwarming en komen er laadpalen voor elektrische auto's. Het beton van het huidige kantoorgebouw wordt na de sloop hergebruikt voor de nieuwbouw van de woningen. Deze maatregelen dragen bij aan de gezonde en duurzame stad van de toekomst.

- 2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan in de bouwvelop aangegeven doelstelling en randvoorwaarden.

Op 24 januari 2017 heeft het college voor deze locatie een bouwvelop vastgesteld. Hierin zijn ruimtelijke en functionele uitgangspunten opgenomen voor deze ontwikkeling. Deze zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Savelsberg, L.K. (Leentje)
Kenmerk	4696958
Vergadering	Raadsvergadering
Vergaderdatum	12 oktober 2017
Jaargang en nummer	2017, 78
Portefeuille	Ruimtelijke ordening

Vaststelling bestemmingsplan Lomanlaan 55 Transwijk Zuid

besluit

- 1 Geen exploitatieplan vast te stellen.
- 2 Het bestemmingsplan Lomanlaan 55, Transwijk Zuid dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMANLAAN55TRANS-VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 12 oktober 2017

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen