

Raadsbesluit

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

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	9904295
Jaargang en nummer	2022, nr. 147
Vergaderdatum Raad	1 december 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

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.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 1 december 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: Dijkma, Sharon A.M. <s.dijkma@utrecht.nl>
06/12/2022 10:00:57 CET
Id: 8662746-71fc-4103-b0e5-73262cd0f834
Auth: Scribble



Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
02/12/2022 14:53:55 CET
Id: 8662746-71fc-4103-b0e5-73262cd0f834
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

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

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
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.

Vaststellingsrapport

Chw Bestemmingsplan Lomanlaan 103 –
105, De Gezusters, Transwijk

Augustus 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN LOMANLAAN 103 – 105, DE GEZUSTERS, TRANSWIJK	3
1.2	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
1.3	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	3
1.3.1	<i>Termijn voor het indienen van zienswijzen.....</i>	<i>3</i>
1.3.2	<i>Wijze van beoordeling van zienswijzen</i>	<i>3</i>
1.3.3	<i>Procedure voor de vaststelling</i>	<i>4</i>
1.3.4	<i>Belangrijkste wettelijke bepalingen</i>	<i>4</i>
2	SAMENVATTING.....	5
2.1	PROCEDUREEL.....	5
2.2	INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN	5
2.3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	5
2.3.1	<i>Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>5</i>
2.3.2	<i>Ambtshalve wijziging van de juridische regeling.....</i>	<i>6</i>
2.3.3	<i>Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen</i>	<i>6</i>
2.3.4	<i>Ambtshalve wijziging van de onderbouwing.....</i>	<i>7</i>
3	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN.....	10
	ZIENSWIJZE 1	10
	ZIENSWIJZE 2	12
	ZIENSWIJZE 3	17
	ZIENSWIJZE 4	17
	ZIENSWIJZE 5	18
	ZIENSWIJZE 6	19

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De Gezusters, Transwijk

Het plangebied is gelegen in Transwijk. De kavel ligt tussen de Lomanlaan en de oever van de Singel aan het Transwijkpark. Aan de noordzijde grenst het aan de Lomanlaan 55 en aan de zuidzijde loopt de kavel uit in een smallere vorm in het groen van het park.

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van twee nieuwe woontorens met 215 appartementen, een volledig verdiepte parkeergarage en in de plint een horecagelegenheid of maatschappelijke voorziening voor de buurt. Het hierboven beschreven bouwplan vervangt het bestaande kantoorcomplex op deze locatie.

Inzageperiode en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 25 maart zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerp indienen.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn, zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Dat onderscheid is nodig, omdat ook belanghebbenden die geen zienswijze hebben ingediend, beroep mogen instellen tegen wijzigingen van de juridische regeling. Tegen een wijziging van de onderbouwing kan in beginsel geen beroep ingesteld worden.

Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld in dit rapport.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 25 maart 2022 tot en met donderdag 5 mei 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in dit vaststellingsrapport samengevat en van een reactie voorzien. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn verstuurd.

1.3.2 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan hierop aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijzen worden wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.3 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.4 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw Bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De Gezusters, Transwijk opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 25 augustus 2022, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De Gezusters, Transwijk.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende:

- De hoogte van de torens gaat ten koste van privacy voor omwonenden;
- Door de hoogte en positie van de torens is er een negatief effect op de bezonning van naastgelegen woningen;
- Door de hoogte van de torens komt er minder lichtinval in de woningen van omwonenden;
- De hoogte van de torens is niet in lijn met eerdere toezeggingen en het huidige bestemmingsplan;
- Het project gaat ten koste van het vrije uitzicht op het park;
- Het aantal parkeerplaatsen is onvoldoende voor het aantal appartementen;
- Er wordt gevreesd voor overlast in de straat door de toename van verkeersdeelnemers en parkeren als gevolg van de appartementen;
- Waardedaling van de woning;
- Door de hoogte van de torens wordt gevreesd voor windhinder;
- De wens bestaat om de zuidelijke toren meer naar het noorden te plaatsen;
- De horeca openingstijden tot 23.00 uur is onwenselijk;
- Er is onvoldoende rekening gehouden met parkeren bij de horeca;
- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg van laden en lossen voor de horeca;
- Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast als gevolg van de horeca in combinatie met de lange openingstijden;
- Het verzoek om de plaatsing van het terras aan de waterkant, in plaats van aan de zijkant van het gebouw.

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij, weergegeven.

2.3.1 Wijziging van de juridische regeling naar aanleiding van zienswijzen

2.3.1.1 Verwijdering van de bepaling in artikel 3 lid 1 onder 6

De bestemmingsregel in artikel 3 lid 1 onder 6, is uit de planregels verwijderd, omdat deze het terras bij recht mogelijk maakte. Onderstaande tekst is verwijderd:

“Ter plaatse van de aanduiding 'terras' is een terras voor de aangrenzende horeca toegestaan;”

In paragraaf 2.3.1.2 wordt hierop een aanvullende regeling naar aanleiding van deze wijziging besproken.

2.3.1.2 De volgende regels worden naar aanleiding van de ingediende zienswijzen toegevoegd aan artikel 3.3 en de juridische plantoelichting hierop:

“3.3 Afwijken van de gebruiksregels

1. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.1 voor een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' behorend bij een naastgelegen horecagelegenheid, mits wordt aangetoond dat het gecumuleerde langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van stemgeluid van de terrassen en invallend op de gevels van geluidgevoelige functies, niet meer bedraagt dan 55 dB(A) voor de dagperiode (7–19 uur), 50 dB(A) voor de avondperiode (19–23 uur) en 45 dB(A) voor de nachtperiode (23–7 uur).
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning met 5 dB(A) naar boven afwijken van de regel onder 1 voor het realiseren van een terras behorende bij de naastgelegen horecagelegenheid, als wordt aangetoond dat de binnenwaarde niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde.”

Bij de juridische plantoelichting, paragraaf 7.5 van de toelichting van het bestemmingsplan, is de volgende aanvulling opgenomen:

“Binnen de aanduiding 'terras' is het binnen de groenbestemming onder voorwaarden mogelijk om ten behoeve van de aangrenzende horeca een terras te realiseren. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.3 van het bestemmingsplan en zien op de bescherming van het woon- en leefklimaat, gelet op het stemgeluid vanaf het terras.”

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling

De juridische regeling moet op de volgende punten worden aangepast:

2.3.2.1 Aanpassing van de algemene regels naar Utrechtse Leest

In het ontwerp Chw bestemmingsplan Lomanlaan 103 – 105, De gezusters, Transwijk waren de algemene regels uit het Chw bestemmingsplan Algemene Regels ingevoegd. Omdat het Chw bestemmingsplan Algemene Regels naar verwachting pas later vastgesteld wordt dan dit bestemmingsplan, zijn de algemene regels van het 'CHW bestemmingsplan Algemene Regels' toch weer verwijderd en vervangen door de algemene regels uit de Utrechtse Leest. Het gaat hierbij om de vervanging van de algemene regels van hoofdstuk 3 tot en met 7 in het ontwerpbestemmingsplan.

2.3.2.2 Voorwaardelijke verplichting voor luwe gevel aan de zijde van de Lomanlaan

In het ontwerp stond per abuis een onjuiste formulering in de voorwaardelijke verplichting in artikel 6, vierde lid met betrekking tot de balkons aan de zijde van de Lomanlaan. Deze tekst is verbeterd.

De oude tekst van de bepaling:

“Ter waarborging van een akoestisch goed woon en leefmilieu worden balkons aan de zijde van de Lomanlaan voorzien van een gesloten borstwering op zodanige wijze dat het geluidniveau in de woningen niet meer bedraagt dan 33 dB.”

De nieuwe tekst:

“Ter waarborging van een akoestisch goed woon en leefmilieu worden balkons aan de zijde van de Lomanlaan voorzien van een akoestisch gesloten borstwering op zodanige wijze dat het geluidniveau niet meer bedraagt dan 53 dB (zonder aftrek) zodat deze woningen beschikken over een luwe gevel.”

2.3.2.3 Aanpassing aanduiding 'Waarde – Archeologie' op de verbeelding

Op de verbeelding is de aanduiding 'Waarde – Archeologie' weer teruggebracht, zoals eerder was opgenomen in overeenstemming met de Utrechtse Leest. Deze aanduiding is met de bijbehorende regel benodigd voor het beschermen van de archeologische waarden binnen het plangebied.

2.3.2.4 Aanpassing aanduiding 'Terras' op de verbeelding

Op de verbeelding is de aanduiding 'Terras' aangepast. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is in verband met een te plaatsen kunstwerk gekozen om het terras aan de waterzijde te verplaatsen naar het noorden. Het terras aan de zuidzijde is ongewijzigd ten opzichte van het

ontwerpbestemmingsplan. De totale oppervlakte van de aanduiding is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.3.3 Wijziging van de onderbouwing naar aanleiding van zienswijzen

2.3.3.1 Aanpassing paragraaf 7.5 van de toelichting

In paragraaf 7.5 van de toelichting is de aanvulling opgenomen dat middels een binnenplanse afwijking een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras' kan worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden. De onderstaande tekst is aan de toelichting toegevoegd:

"Binnen de aanduiding 'terras' is het binnen de groenbestemming onder voorwaarden mogelijk om ten behoeve van de aangrenzende horeca een terras te realiseren. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 3.3 van het bestemmingsplan en zien op de bescherming van het woon- en leefklimaat, gelet op de geluidsbelasting als gevolg van het terras."

2.3.4 Ambtshalve wijziging van de onderbouwing

2.3.4.1 Aanpassingen in de onderbouwing naar Utrechtse Leest

Hieronder volgt een opsomming van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de onderbouwing van het bestemmingsplan, gelet op de aanpassing van de algemene regels naar de Utrechtse Leest.

Verder zijn er aanpassingen gemaakt met betrekking tot stikstof en geluid.

- Paragraaf 1.2 Doelstellingen, tweede alinea over invoering Omgevingswet
- Paragraaf 1.5 Leeswijzer aangepast i.v.m. verwijdering Hoofdstuk 8
- Paragraaf 2.3.10 Gemeentelijk archeologiebeleid en paragraaf 5.12 Archeologie en cultuurhistorie en archeologische waardenkaart.
- Toegevoegd paragraaf 7.2 Regeling bijbehorende bouwwerken (was geregeld in nieuwe juridische plantoelichting)
- Toegevoegd aan paragraaf 7.4 Nadere toelichting begripsomschrijvingen: Toelichting op de begripsbepaling 'bedrijf-aan-huis'.
- Toegevoegd artikelsgewijze toelichting algemene regels uit de Utrechtse Leest, paragraaf 7.6
- Verwijderd hoofdstuk 8 Juridische plantoelichting Algemene regels
- Verwijderd bijlag 19: Leeswijzer voor bestemmingsplan Algemene regels Utrecht

2.3.4.2 Aanpassing paragraaf 2.3.1 van de toelichting

In paragraaf 2.3.1 van de toelichting staat in het ontwerp het coalitieakkoord van 2018–2022. Gelet op het nieuwe coalitieakkoord is deze tekst nu omgezet naar een kort overzicht van het coalitieakkoord 2022–2026: Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat.

De oude tekst:

2.3.1 Coalitieakkoord 'Utrecht ruimte voor iedereen'

Op 1 juni 2018 is het coalitieakkoord 2018–2022 'Utrecht: ruimte voor iedereen' verschenen. Het coalitieakkoord bestaat uit drie onderdelen:

- Plaats voor iedereen

Het eerste deel van het akkoord bevat verschillende maatregelen op het gebied van onderwijs, economie, werk, sport, welzijn, zorg en veiligheid. Samen met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en vrijwilligers maken we van Utrecht een plaats voor iedereen.

- Gezonde groei voor iedereen

Het tweede deel van het akkoord bevat maatregelen over wonen, mobiliteit, nieuwe energie en een gezonde omgeving om in te leven. We vinden dat er voor iedereen ruimte moet zijn om in Utrecht te wonen en dat Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar moet blijven. Ook willen we graag koploper zijn in de verandering naar een duurzame energievoorziening en economie.

- De kracht van iedereen

Het derde deel van het akkoord gaat over hoe we de genoemde doelen willen bereiken, samen met Utrechters en andere betrokkenen.

Om te komen tot gezonde groei voor iedereen worden onder andere de volgende maatregelen genomen:

- Samen met marktpartijen maken we vanaf het begin van deze collegeperiode afspraken over het verhogen van het tempo in gebiedsontwikkelingen in alle woningcategorieën;
- We streven er naar dat in 2040 in Utrecht 35% van de woningvoorraad behoort tot de sociale voorraad en 25% tot de middencategorie;
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn groen, een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte en circulaire bouw belangrijk. We bevorderen klimaatadaptatie bijvoorbeeld via verticale bossen (hoogbouw), groene gevels en het voorkomen van verstening;
- Eén van de manieren om ruimte te maken voor een goede openbare ruimte is meer focussen op hoogbouw;
- Dierenwelzijn heeft onze zorg. Bij bouwen houden we rekening met stadsvogels en vleermuizen. Daarnaast hebben we oog voor het beschermen van inheemse soorten.

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Hierbij is het belangrijk om de groei van de stad en de daarmee gepaard gaande ruimtelijke ontwikkelingen te koppelen aan de energietransitie en daarvoor worden onder meer de volgende stappen genomen:

- In 2025 ligt op 20% van de Utrechtse daken zonnepanelen;
- Alle nieuwbouwwoningen zijn aardgasvrij en minimaal energieneutraal. We nemen duidelijke duurzaamheidseisen op in tenders voor gebiedsontwikkelingen en stimuleren circulaire bouw;
- (Kleinschalige) initiatieven op het gebied van warmte-koudeopslag worden aangemoedigd.

De nieuwe tekst:

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'. Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord 2022–2026 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat' gepresenteerd.

- Utrecht is een stad om van te houden. De stad beweegt: er wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij. De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat. De belangrijkste onderwerpen voor de nieuwe bestuursperiode zijn: De groeiende ongelijkheid in de stad: we zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. Juist in een succesvolle stad als de onze laten we mensen niet vallen.
- De grote woningnood: met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen we ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen.
- De klimaatcrisis: we kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis.

Naast deze 3 grote opdrachten zien we ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtige stad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat we als gemeente al jaren hebben: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken.

Ongelijkheid bestrijden: ongelijk investeren voor gelijke kansen

Onze aandacht gaat vooral naar Utrechters met wie het niet vanzelf goed gaat. We passen het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' toe. Dat houdt in dat de middelen die we beschikbaar hebben als gemeente gaan naar de mensen die dit het hardst nodig hebben. We sturen bij als we zien dat het niet vanzelf goed komt. Zo breiden we bijvoorbeeld de wijkaanpak, die de afgelopen periode is gestart in Overvecht, uit naar een aantal andere wijken en buurten. We gunnen onze Utrechtse jongeren een goed perspectief. Want van een goede start, heb je de rest van je leven profijt. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hier allemaal van belang.

Wooncrisis aanpakken: betaalbaar wonen, goede voorzieningen

Wij vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft met oog voor de bestaande inwoners en een verwelkomende houding richting nieuwe Utrechters. Maar groei is geen doel op zich en het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er zowel voor rust als reuring ruimte gemaakt moet worden. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En dat het voorzieningenniveau in de wijken op peil komt en blijft. We investeren de komende jaren fors in de bestaande stad en op de plekken waar de komende jaren gebouwd wordt. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen we als overheid in bij excessen op de woningmarkt. Ook hier hebben we extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.

Klimaatcrisis tegengaan

Om de klimaatcrisis te bestrijden hebben we geen tijd meer te verliezen: wat we de komende 50 jaar doen, zal nog duizenden jaren effect hebben en wat we zeker weten is dat het niet vanzelf goed komt. Wij voelen daarom de verantwoordelijkheid om het onderste uit de kan te halen. Dat doen we door alle mogelijkheden te benutten voor duurzame energieproductie binnen onze gemeentegrenzen. Door met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag te gaan met energiebesparing. Door als overheid een stap naar voren te zetten. En door verder te blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen. Daarmee lossen we als stad de klimaatcrisis niet in ons eentje op, maar doen we binnen onze mogelijkheden wel alles om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak.

2.3.4.3 Aanpassing paragraaf 5.2 van de toelichting

In paragraaf 5.2, bedrijven en milieuzonering, wordt de tekst van het ontwerp onder het kopje 'plangebied' vervangen door de volgende tekst:

De oude tekst:

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woongebouwen met appartementen en maximaal 250 m2 horeca in de plint.

Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Voor het terras geldt dat stemgeluid niet wordt betrokken bij het bepalen van het geluidsniveau, zolang het terras onverwarmd en onoverdekt wordt ingericht (Activiteitenbesluit, artikel 2.18). Als er wel sprake is van overdekking en/of verwarming kan met een maatwerkvoorschrift bepaald worden, onder welke voorwaarden (technische voorzieningen en/of gedragsregels) aan de geldende geluidsnormen voldaan kan worden.

Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Binnen de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies wordt geen woningbouw geprojecteerd. De te realiseren horeca binnen het plangebied vormt eveneens geen belemmering voor de te realiseren appartementen en de woningen in de omgeving van het plangebied. Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er bestaat daarbij geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving.

Nieuwe tekst:

Plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in twee woongebouwen met appartementen en maximaal 250 m2 horeca in de plint.

Horeca (zoals hotels, restaurants en cafés) valt op basis van de lijst functiemenging binnen categorie A. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan

woningen kunnen worden ingevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daarmee wordt voldaan aan de eisen die aan functiemenging worden gesteld volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor de omgeving zorgt deze horecafunctie eveneens niet voor knelpunten ten aanzien van het woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van horecaterrassen mogelijk binnen op de verbeelding aangegeven vlakken met een bijbehorende aanduiding. Omdat het stemgeluid vanaf een terras tot geluidhinder bij omliggende woningen kan leiden, leggen de regels bij dit bestemmingsplan beperkingen op aan het geluidniveau op de gevel van woningen. Het gemiddelde geluidniveau van het terras of de gezamenlijke terrassen mag niet meer zijn dan 55 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht.

Met dit uitgangspunt zal bij een aanvraag om een terrasvergunning het binnenniveau van de woningen, uitgaande van de minimaal vereiste geluidwering volgens het Bouwbesluit, niet hoger zijn dan 35 dB(A) in de dag, 30 dB(A) in de avond en 25 dB(A) in de nacht. Op die manier is er sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat. Een goed woon- en leefklimaat is temeer van belang omdat tijdens de exploitatie van het terras, op basis van het Activiteitenbesluit geen handhaving van het stemgeluid mogelijk is. Alleen als er sprake is van terrasoverdekking en/of -verwarming zijn de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit ook van toepassing op stemgeluid, deze zijn echter 5 dB strenger.

Uit het akoestisch onderzoek naar stemgeluid (Akoestisch onderzoek Lomanlaan 103-105, Utrecht, Stemgeluid terrassen – projectnummer 0478789.100 van 23 augustus 2022 (blijkt dat bij volledig gebruik van het zoekgebied voor terrassen het stemgeluidniveau beneden deze 5 dB hogere waarden blijft bij 102 zitplaatsen (per zitplaats 1,4 m²). Dit is een realistische invulling van een terras, zodat terrassen met deze randvoorwaarden haalbaar zijn. Bij een terrasaanvraag die hier duidelijk van afwijkt, moet een geluidsonderzoek aantonen dat aan de geluidseisen wordt voldaan.

Conclusie

De woningbouw vindt plaats buiten de maximale indicatieve hinderafstanden van nabijgelegen functies. De woningen in de omgeving van het plangebied en de te realiseren appartementen vormen eveneens geen belemmering voor het realiseren van horeca binnen het plangebied. Vanuit de systematiek van 'Bedrijven en milieuzonering' wordt daarmee een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er bestaat daarbij geen aanleiding om dit aspect nader te onderzoeken. Dit geldt zowel vanuit het plangebied als vanuit de omgeving. Aan het horecaterras zijn zodanige voorwaarden verbonden aan stemgeluid dat sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat.

2.3.4.1 Aanpassing van het stikstof onderzoek, bijlage 12.

Het onderzoek is geactualiseerd. Het bijgewerkte rapport vervangt de bijlage die bij het ontwerp was opgenomen. In het onderzoek dat nu bijgevoegd is bij het bestemmingsplan, is de laatste versie van AERIUS gebruikt voor de berekening van stikstofdepositie voor zowel de gebruik- als de aanlegfase van het bestemmingsplan.

2.3.4.2 Toevoeging onderzoek Utrechtse Soortenlijst, bijlage 11

In het ontwerp bestemmingsplan ontbrak de toetsing aan de Utrechtse Soortenlijst. Op verzoek is het onderzoek alsnog uitgevoerd en deze is nu toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan, als bijlage 11. Daarvoor is de volgende tekst opgenomen:

“Aanwezige beschermde soorten – Utrechtse soortenlijst

Er zijn geen soorten van de Utrechtse Soortenlijst aangetroffen in het plangebied, zie Bijlage 11 Onderzoek Utrechtse Soortenlijst.”

2.3.4.3 Toelichting op de voorwaardelijke verplichting luwe gevels

Voor artikel 6, vierde lid, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om aan de zijde van de Lomanlaan de balkons te voorzien van een gesloten borstwering en daarmee de geluidsbelasting op de gevel te reduceren tot 53 dB (zonder aftrek Wet geluidhinder). Daarmee krijgen de woningen een luwe gevel. De bestemmingsplanregel is aangepast en in de toelichting nader toegelicht.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener vraagt waarom de horeca tot 23.00 uur open mag zijn, terwijl de horeca in Leidsche Rijn tot 22.00 uur open mag zijn. Indiener vreest voor geluidsoverlast als gevolg van de horeca. Daarnaast is volgens indiener geen rekening gehouden met parkeergelegenheid bij de horeca, wat tot gevolg kan hebben dat op warme dagen de wijk vol staat met geparkeerde auto's en indiener vraagt aandacht voor dit mogelijke probleem.

Reactie

Openingstijden horeca

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen voor horeca in de categorieën D, specifiek D2 en D3. Dat betekent dat ter plaatse van de aanduiding horeca, het mogelijk is om lichte horeca en lichte horeca plus toe te staan. Dit is dag- en avondhoreca, waarbij weinig hinder wordt verwacht. Er worden hier geen kroegen of cafés toegestaan. Met het opnemen van deze categorieën wordt juist voorkomen dat horecagelegenheden zoals restaurants in woonwijken tot middernacht open zijn. Wijkrestaurants met een D3 vergunning mogen tot 23.00 uur open zijn. Dit is ten behoeve van de nachtrust van buurtbewoners.

In de zienswijzen wordt naar een stadsdeel verwezen met openingstijden voor horecagelegenheden onder appartementen. Het is niet zonder meer mogelijk om een horecagelegenheid te exploiteren op elke locatie, zonder dat in het onderliggende bestemmingsplan is bepaald wat voor soort categorie ter plaatse is toegestaan. Hiervoor wordt gekeken naar het dan geldende beleid voor horeca en wat er per situatie mogelijk is. Daar komt bij dat beleid kan wijzigen en de afwegingen die eerder gemaakt zijn, gebaseerd zijn op een ander kader. Dit kan ook het geval zijn bij projecten in Leidsche Rijn. In 2018 is het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' vastgesteld. Projecten die vóór 2018 hebben plaatsgevonden, zullen bijvoorbeeld aan het vorige horecabeleid zijn getoetst. In dit geval is het in lijn met het beleid van gemeente Utrecht, zoals vastgelegd in het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018', dat binnen wijken de categorieën D2 en D3 met de daarbij behorende openingstijden worden gehanteerd.

Geluidsoverlast als gevolg van de horeca

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsinvloed als gevolg van het terras op de omgeving. Het doel van dit onderzoek was het in kaart brengen van de geluidbelasting vanwege de terrassen op geprojecteerde en bestaande woningen in de directe omgeving en om te beoordelen of en waar extra maatregelen nodig zijn. Voor het onderzoek is uitgegaan van de maximale invulling (worst-case scenario) van het bestemmingsplan, over het gehele zoekgebied van de aanduiding 'Terras'. Dat betekent dat omdat er nog geen vergunning is aangevraagd voor het terras, er gekozen is voor een realistisch uitgangspunt voor sluitingstijden en het aantal zitplaatsen per terras.

In het onderzoek is gekeken naar de dichtstbijzijnde geluidgevoelige bestemmingen (woningen), uitgaande van een rustige woonwijk. Dat betekent dat in het onderzoek gekeken is naar adressen aan de Lomanlaan (44 en de aangrenzende woontoren binnen het plangebied), de Van Spanjelaan en de Willem Pieter van Dijkstraan (12). Voor de adressen buiten het plangebied blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting bij 102 zitplaatsen met 35 dB(A) in de avond ruim beneden de grenswaarden blijft en ook beneden de richtwaarden voor een rustig woongebied. Bij nieuwe woningen wordt op basis van de 102 zitplaatsen voor de avond ten hoogste een geluidniveau van 52 dB(A) berekend, maar het plan staat maximaal 55 dB(A) toe. Bij de volledige opvulling van dit geluidniveau (3 dB meer), met meer zitplaatsen, blijft bij de bestaande woningen de geluidbelasting nog steeds beneden de grens- en richtwaarden zodat daar een goed woon- en leefklimaat in stand blijft.

Om er zeker van te zijn dat het terras de grenswaarden niet overschrijdt, zijn er twee regels in het bestemmingsplan aangepast. De eerste aanpassing is dat het enkel mogelijk is om een terras te realiseren op de aangeduide plek, als daar een vergunning voor wordt verleend. Door deze wijziging

past het terras niet meer direct binnen het bestemmingsplan, maar kan een terras wel mogelijk gemaakt worden door een vergunning te verlenen om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan. Deze mogelijkheid om af te wijken heet een binnenplanse afwijkmogelijkheid. Dit biedt een extra zekerheid op het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij is in lid 3.3 van de bestemmingsplanregels een aanvullende planregel opgenomen, waarmee een vergunning voor het terras pas verleend wordt, indien aangetoond wordt dat het langetijdgemiddelde geluidniveau niet meer bedraagt dan de daargenoemde grenswaarden.

Parkeergelegenheid bij horeca

In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. Dit geldt voor alle bestemmingen die met het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van beleidsregels. Bij de uitvoering van het bouwplan moet namelijk voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Omdat de bouwvelop voor het bestemmingsplan voor de Lomanlaan 103-105 op 14 juli 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, is gerekend met de auto- en fietsparkeernorm uit de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013) en het addendum daarop uit maart 2019. Hoewel de gemeenteraad op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht geeft vastgesteld, is het eerdere beleid op basis van overgangsrecht nog van toepassing.

Elke ontwikkeling kent een bepaalde parkeerbehoefte die op basis van de Nota Stallen en Parkeren, inclusief het addendum Nota parkeernota fiets en auto, wordt berekend. Bij een functiewijziging wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande (legale) situatie, het zogenaamde 'rechtens verkregen niveau'. Dat betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functie wordt bepaald volgens de maximale parkeernorm. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe situatie volgens de minimumnorm, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog hoeft te worden gerealiseerd. Op basis van deze norm is bepaald dat voor de realisatie van 210 m² Bruto Vloeroppervlakte (bvo), zeven parkeerplekken voor de horecagelegenheid op eigen terrein moeten worden aangelegd. Deze zeven parkeerplaatsen worden bovengronds, op eigen terrein gerealiseerd. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de norm.

Het is begrijpelijk dat aandacht wordt gevraagd voor voldoende parkeergelegenheid bij de nieuwe ontwikkeling. We willen meegeven dat, naast het voldoen aan de norm, in het nieuwe bestemmingsplan ook rekening is gehouden met het scenario dat betaald parkeren wordt ingevoerd in Transwijk. Het invoeren van betaald parkeren is een maatregel om het autoverkeer te beperken. Hiermee worden bezoekers van het park of de horeca ook gestimuleerd om met de fiets te komen.

Algemene druk in de wijk met verkeer

Een nieuwe ontwikkeling kan leiden tot een toename van gemotoriseerd verkeer op de omliggende wegen en slechtere afwikkeling van het verkeer op nabijgelegen kruispunten. Om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling in kaart te brengen, is er een onderzoek naar de verkeersgeneratie uitgevoerd, waarbij een viertal onderdelen aan bod komen. Dit zijn 1) de verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling, 2) de toename van verkeersintensiteiten op het omliggende wegennet, 3) een kruispuntenanalyse voor de kruispunten Lomanlaan/koningin Wilhelminalaan en Lanslaan/Europalaan en 4) de parkeerbehoefte.

Uit dit verkeersonderzoek is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot knelpunten in de doorstroming van het verkeer en dat de capaciteit van het wegennet volgens de landelijke norm (ruim) voldoende is. Daarbij is gebleken dat er 90 parkeerplaatsen nodig zijn voor deze ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen worden op het eigen terrein gerealiseerd en er wordt ingezet op het gebruik van deelauto's en goede fietsenstallingsmogelijkheden.

Gelet op het bovenstaande verwachten wij niet dat de verkeerssituatie als gevolg van de ontwikkeling verslechterd of de straten onveiliger maakt.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze is de mogelijkheid om een terras bij recht op de daarvoor aangeduide locatie te realiseren gewijzigd in een binnenplanse afwijkmogelijkheid en is daarbij de

voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een vergunning voor het terras alleen verleend wordt, indien aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de geluidsgrenswaarden in artikel 3.3 van het bestemmingsplan.

Zie voor de concrete wijziging 2.3.1 van dit vaststellingsrapport. De andere punten die zijn aangedragen in de zienswijze, hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Indiener heeft bezwaar tegen de hoogte en positie van de torens. Door de hoogte van de torens vreest hij een inbreuk op zijn privacy te ondervinden, door inkijk in de woning en op het dakterras. Dit geeft een onbehaaglijk gevoel. Ook hebben de torens een negatief effect op de bezonning van de woning en verliest indiener het uitzicht vanuit zijn woning op het park en de brug, wat afdoet aan zijn woongenot. Indiener is van mening dat de hoogte van de torens niet in lijn is met de eerdere toezeggingen daarover en het huidige bestemmingsplan. Ook geeft indiener aan dat hij vreest voor windhinder als gevolg van de hoogte van de torens en overlast door het lage aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen. Indiener draagt als oplossing hiervoor aan om de zuidelijke toren vijf tot tien meter naar het noorden te verplaatsen.

Bouwhoogte en positie van de torens

Indiener geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de bouwhoogte en de positie van de torens. Indiener draagt daarbij de oplossing aan om de zuidelijke toren vijf tot tien meter naar het noorden te verplaatsen.

Reactie

De nieuwbouw wordt inderdaad hoger dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk was. Het plan staat echter in verhouding tot de andere wooncomplexen in de zone Lomanlaan en past bij verschillende ambities uit de ruimtelijke Visie Transwijk 2009.

De hoogte van de torens, zijnde 45 en 50 meter, past in verhouding bij de andere wooncomplexen van de zone Lomanlaan. Zo is de afwisselende hoogte van de torens een bijdrage aan de variatie in de zone Lomanlaan en draagt bij aan de architectonische eenheid van het zijn van 'gezusters'. De verbijzondering in hoogte markeert het einde van de zone Lomanlaan en het begin van Park Transwijk. Daar komt bij dat de torens weliswaar hoger zijn, maar ook slanker zijn dan in de huidige situatie. In vergelijking met de huidige mogelijkheden binnen het plangebied om 52% te bebouwen, wordt de grond voor slechts 32% bebouwd. Door deze opzet komt er meer plaats voor groen in het gebied en wordt de verbinding met het park Transwijk versterkt. Juist door de positie van de torens zoals opgenomen in het bestemmingsplan, wordt er meer openheid in de omgeving gecreëerd. De verwachting is dat met het opschuiven van de toren van vijf tot tien meter in noordelijke richting de windhinder toeneemt.

Op deze locatie kunnen goede en betaalbare woningen worden toegevoegd aan de sociale woningvoorraad. Zo worden betaalbare woningen in het groen gerealiseerd en komen er meer woningen beschikbaar voor o.a. ouderen en starters. Dit is in lijn met de ambitie uit de Ruimtelijke Strategie 2040. Gemeente Utrecht staat voor een verdichtingsopgave in de stad. De gemeente vindt het daarom ook belangrijk om deze ontwikkeling te realiseren.

De bouwhoogte en het daarbinnen passende bouwplan vinden wij passend op deze locatie en in deze omgeving, omdat het voldoet aan meerdere ambities uit o.a. de Ruimtelijke Visie Transwijk 2009 en de Ruimtelijke Strategie 2040.

Privacy en verlies van uitzicht

Indiener vreest dat ten gevolge van het plan sprake zal zijn van inbreuk op privacy. Vanuit de torens zal er vanuit de appartementen inkijk zijn in de woning van indiener en op diens dakterras.

Reactie

Het klopt dat de woonomgeving van indieners door de planontwikkeling verandert. Wij snappen het belang van indiener om voldoende privacy in de woning en op het dakterras te waarborgen en hebben

hier begrip voor. Tegelijkertijd staan wij voor een verdichtingsopgave in de stad. Per situatie wegen wij de belangen af. De locatie leent zich goed voor verdichting, gelet op de lucht- en geluidskwaliteit, veel groen in de nabijheid en de ambitie om een volledig ondergrondse parkeergarage te realiseren. Met de ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt een bijdrage geleverd aan een groene en duurzame groei van de stad. Het zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige, groene openbare ruimte met een accent als markering van de nieuwe entree van het park. Daar komt bij dat er in de huidige situatie al bebouwing met een aanzienlijke hoogte aanwezig is, die tot zeer recent voor bewoning werd gebruikt. Wij zien geen onevenredige effecten op uw privacy als gevolg van de ontwikkeling.

Zoals gezegd, is er in de huidige situatie al bebouwing aanwezig van aanzienlijke hoogte. Ook is de huidige bebouwing breder, dan wat er in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. De omgeving van indiener zal veranderen als gevolg van de planontwikkeling. Het klopt dat hiermee ook het uitzicht van indiener kan komen te veranderen. De gemeente ziet de verandering echter als een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Zo komt er door de slankere torens meer ruimte voor groen en worden de doorzichtlijnen naar het park verbeterd. Ook wordt hiermee een betere verbinding tussen het park en de buurt bewerkstelligd.

Bezonning, toename stookkosten en waardedaling van de woning

Indiener geeft aan dat door de hoogtepositie van de torens er een negatief effect optreedt op de bezonning. Uit de zonstudie bij het bestemmingsplan blijkt dat de woning van indiener 1,5 tot 3 uur minder zon heeft per dag. Hierdoor wordt gevreesd dat de stookkosten zullen toenemen en de waarde van de woning zal afnemen.

Reactie

In het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in een hoger bouwvolume dan onder het huidige bestemmingsplan mogelijk is. In het huidige bestemmingsplan wordt een goothoogte van 30 meter toegestaan, in het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte respectievelijk 45 en 50 meter. Het klopt dat met deze ontwikkeling er meer schaduwwerking op de omliggende woningen en buitenruimten komt. Een vermindering van de zon is een veelvoorkomend gevolg, van de bouw van een toren in de directe omgeving. Met zon wordt uitsluitend het directe zonlicht bedoeld en niet daglicht. Of in dit project sprake is van minder direct zonlicht is aan te tonen door middel van een bezonningsstudie. Een bezonningsstudie vergelijkt en presenteert de zon en schaduwval in de bestaande en nieuwe situatie. Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Gemeenten zijn bij de onderbouwing of er t.a.v. dit aspect sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening' vrij om dit in te vullen. In de gemeente Utrecht wordt gebruik gemaakt van de door TNO ontwikkelde lichte norm, die voorschrijft dat er in de periode 19 februari tot en met 21 oktober minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend) vereist is op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Deze veel gebezigde methode is in de rechtspraak algemeen aanvaard. Om te voldoen aan de norm zijn er tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag nodig in de periode tussen 19 februari en 21 oktober voor de gevel, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10 graden. De studie is uitgevoerd met de data 19 februari, 21 april en 21 juni. De datum 21 oktober is vergelijkbaar met de bezonning op 19 februari. Gekeken is naar de bezonning in zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie. Deze data geven de 'kortste' dagen en de 'langste' dagen van het jaar weer. Voor het onderzoek is de Haagse bezonningsnorm gehanteerd, waarbij bezonning van gevels maatgevend is.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De meetpunten van het onderzoek zijn bepaald in samenspraak met de omwonenden en zijn op gevels, achtertuinten en op dakterrassen gepositioneerd. Enerzijds is de beoogde ontwikkeling slanker dan de huidige bebouwing, waardoor in de namiddag de zonnestralen tussen beide torens heen kan vallen. Anderzijds wordt de nieuwe bebouwing hoger, waardoor in de namiddag langere schaduwen ontstaan over de blokken ten oosten van de Lomanlaan. Uit de bezonningstudie blijkt dat de bezonningsduur op een deel van de meetpunten als gevolg van de planontwikkeling minder lang is, dan in de bestaande situatie. Afhankelijk van het seizoen neemt het aantal zonuren af met enkele minuten in de winter tot twee uur in de lente- en zomerperiode in de avonduren. Voor de Van Spanjelaan 45-87 betekent dit dat er voornamelijk minder zon is op het dakterras. De hoeveelheid direct zonlicht op de zuidgevel van het blok is (bijna) niet gewijzigd.

Het is niet te voorkomen dat de nieuwbouw bij een aantal percelen meer schaduw zal geven dan in de huidige situatie. De ontwikkeling voorziet echter in een groot aantal woningen waaraan een sterke behoefte bestaat in Utrecht. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een zodanige onevenredige toename van schaduw, dat daarvoor van het bouwplan af zou moeten worden gezien. Bovendien bestaat er geen absoluut recht op maximale inval van zonlicht en op vrij uitzicht. De eigenaar van pand in een dichtbebouwde omgeving zal daar rekening mee moeten houden.

Wij zien geen relatie tussen de stijging van de stookkosten voor indiener en het nieuwe bestemmingsplan. Stijging van stookkosten is namelijk afhankelijk van een veelvoud aan factoren. Daar komt bij dat het grootste verschil aan zonlicht in de zomerperiode is, wat juist ook een periode is waarin er minder gestookt hoeft te worden. Wij verwachten dan ook geen stijging van de stookkosten als gevolg van de ontwikkeling.

Mocht u van mening zijn dat uw woning in waarde is gedaald als gevolg van deze planologische ontwikkeling, dan kunt u dit door de gemeente laten toetsen. Dit kan nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Dit is een zogeheten 'planschadeverzoek'. Meer informatie hierover vindt u op www.utrecht.nl. Met een planschadeverzoek zijn wel kosten gemoeid. Wij adviseren u om ook de planschade-risicoanalyse bij het bestemmingsplan te bekijken.

Toezegging en huidige bestemmingsplan

Indiener geeft aan dat maximale bouwhoogte van de torens in het nieuwe bestemmingsplan niet in lijn zijn met eerdere toezeggingen en het bestemmingsplan.

Reactie

Het klopt dat de maximale bouwhoogte van de torens hoger is dan in het huidige bestemmingsplan het geval is. Omdat het nieuwe bouwplan niet past binnen het huidige bestemmingsplan, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De gemeente vindt het namelijk belangrijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken en te realiseren. Daar komt bij dat in het huidige bestemmingsplan geen maximale bouwhoogte is opgenomen. In dat bestemmingsplan is namelijk alleen een maximale goothoogte van 30 meter opgenomen, wat de mogelijkheid laat om met een scherpe kap dicht bij de hoogte te komen die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Met het opnemen van een maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan wordt er een duidelijk kader vastgesteld waarbinnen het bouwplan gerealiseerd mag worden.

De door indiener genoemde toezeggingen zijn ons niet bekend. Er wordt ook niet verwezen naar een specifieke toezegging, waardoor wij hier niet inhoudelijk op kunnen reageren.

Windhinder

Indiener maakt zich zorgen over een toename van windhinder, als gevolg van de hoogte van de torens.

Reactie

Bij hoogbouw spelen naast zon-elementen, ook wind-elementen een rol. Door de hoogte van de beoogde ontwikkeling bestaat er namelijk een kans op windhinder. Om dit in kaart te brengen, is er een windonderzoek uitgevoerd naar het windklimaat en de effecten van wind rondom de beoogde torens en de directe omgeving. In het windonderzoek is gekeken naar het windklimaat op looppniveau, slenterniveau en het niveau bij langdurig zitten. Daarbij zijn de resultaten tegen het licht van de NEN 8100 norm gehouden. Dit is een norm die algemeen gebruikt wordt voor de beoordeling van het windklimaat.

De directe omgeving is meegenomen met het in kaart brengen van de drie niveaus voor het windklimaat. Uit het onderzoek blijkt dat het looppniveau in de situatie die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt bij de woningen in de directe omgeving, kwaliteitsklasse A heeft voor het windklimaat. Dit geldt eveneens voor het slenterniveau en het niveau voor langdurig zitten. Uit het onderzoek blijkt ook dat er in en rondom het plangebied geen windgevaar zal optreden.

Parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen en toename van parkeerdruk in de wijk

Indiener geeft aan dat het aantal parkeerplaatsen laag is, ten opzichte van het aantal appartementen dat er gerealiseerd gaat worden. Indiener vreest daardoor meer parkeerdruk en overlast daarvan te ervaren in de straten rondom de nieuwbouw.

Reactie

In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van beleidsregels. Bij de uitvoering van het bouwplan moet namelijk voldaan worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Omdat de bouwvelop voor het bestemmingsplan voor de Lomanlaan 103-105 op 14 juli 2021 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld, is gerekend met de auto- en fietsparkeernorm uit de Nota Stallen en Parkeren (maart 2013) en het addendum daarop uit maart 2019. Hoewel de gemeenteraad op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht heeft vastgesteld, is het eerdere beleid op basis van overgangsrecht nog van toepassing.

Voor het plangebied geldt een norm op basis waarvan het aantal auto- en fietsparkeerplekken is bepaald. Op basis van deze norm is bepaald dat er voor de woningen 83 parkeerplaatsen op het eigen terrein moeten worden aangelegd. Er worden 80 parkeerplaatsen in de volledig verdiepte parkeergarage aangelegd en drie parkeerplaatsen worden bovengronds, op eigen terrein aangelegd. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de norm.

De ontwikkeling voorziet in een beperkt aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied. Het is begrijpelijk dat het aantal parkeerplaatsen wordt gezien als laag in verhouding tot het aantal appartementen. In het nieuwe bestemmingsplan is rekening gehouden met het scenario dat betaald parkeren wordt ingevoerd in Transwijk. Het invoeren van betaald parkeren is een maatregel om het autoverkeer te beperken. Hiermee worden bezoekers van het park of de horeca ook gestimuleerd om met de fiets te komen. Daarbij moet ook in het oog worden gehouden dat de bewoners van de nieuwbouw niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Een toename van verkeersdruk en parkeeroverlast wordt daarom niet verwacht.

Zienswijze 2 ten aanzien van de horeca

Indiener geeft ook aan bezwaar te hebben tegen de komst van de horeca. Zo vraagt indiener waarom de horecagelegenheid tot 23.00 uur open mag zijn, terwijl hij aangeeft dat er eerst gesproken werd van openingstijden tot 18.00 uur. Ook vraagt hij waarom in Leidsche Rijn horeca die gelegen is onder appartementen tot maximaal 22.00 uur open mogen zijn, maar dat hier niet het geval is. Daarnaast geeft indiener aan te vrezen voor overlast als gevolg van geluid afkomstig van het laden en lossen in de vroege ochtend en bezoekers van de horeca. Daarbij heeft hij aan dat hij ook vreest voor overlast door parkeerdruk door bezoekers van de horeca. Tot slot geeft indiener aan dat het vanwege de wind onbegrijpelijk is dat het terras mede aan de zij-straatkant gesitueerd is. Als omwonende vreest indiener daar overlast van te ondervinden. Bovendien blijkt uit het windonderzoek dat het windklimaat aan de achterkant/waterkant van de torens voor 'langdurig zitten' goed is. Indiener draagt daarbij als oplossing aan om het terras naar de achterzijde van de torens te plaatsen en de sluitingstijd van de horeca op 22.00 uur te houden.

Openingstijden horeca

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje Openingstijden bij horeca van Zienswijze 1. Indiener heeft ook naar voren gebracht dat eerder sprake was van horeca met een openingstijd tot 18.00 uur. Bij informatieavonden over het project in 2020 en 2021 is al besproken dat gedacht werd aan horeca met een openingstijd na 18.00 uur en richting 22.00 uur. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen wordt aangesloten bij de bestaande beleidskaders van de gemeente. In dit geval is het in lijn met het beleid van gemeente Utrecht, zoals vastgelegd in het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018', dat binnen wijken de categorieën D2 en D3 met de daarbij behorende openingstijden worden gehanteerd. Dit is eerder besproken in de reactie op zienswijze 1.

Geluidsoverlast in verband met gebruikmaking van het terras en laden en lossen

Indiener geeft aan dat hij vreest voor overlast in verband met het gebruik van het terras bij de horecagelegenheid en het laden en lossen in de vroege ochtend.

Reactie

Voor het aspect geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van het terras, zie onze reactie onder het kopje 'Geluidsoverlast als gevolg van de horeca' bij zienswijze 1.

Geluidsoverlast bij laden en lossen

Bij de exploitatie van een horecagelegenheid zal er op bepaalde momenten inderdaad een aan- en afvoer van goederen moeten plaatsvinden. Leveranciers moeten bij het laden en lossen wel voldoen aan wet- en regelgeving die erop gericht is om overlast te voorkomen. Voor de woonomgeving zijn daarom maximale piekniveaus toegestaan bij laden en lossen in de bewoonde omgeving. Het laden en lossen bij horeca vindt beperkt plaats en doorgaans alleen overdag. Dit leidt over het algemeen niet tot overlastsituaties.

Voor de exploitatie van de horeca is op grond van de Horecaverordening een exploitatievergunning nodig. De exploitatievergunning kan door de burgemeester o.a. worden ingetrokken wanneer de exploitatie van het horecabedrijf een gevaar oplevert voor de openbare orde, de veiligheid van personen of goederen, de zedelijkheid, de gezondheid, de bescherming van het milieu of de woon- en leefsituatie van omwonenden.

Parkeerplaatsen Horeca

Indiener geeft aan dat gevreesd wordt voor extra parkeeroverlast door bezoekers van de horecagelegenheid.

Reactie

Zie onze reactie onder het kopje 'Parkeergelegenheid bij horeca' van Zienswijze 1.

Terras aan de straat- en waterkant

Indiener is van mening dat het onacceptabel is dat de positie van het terras in verband met de wind aan de zij-straatkant komt, in plaats van aan de waterkant. Indiener vreest namelijk voor geluidsoverlast en vindt het niet in verhouding dat overlast vanuit de horeca voor omwonenden wordt geaccepteerd, tegenover incidenteel overlast door de wind voor gebruikers van het terras. Daar komt bij dat uit het bij het bestemmingsplan gevoegde windonderzoek blijkt dat voor 'langdurig zitten' aan de waterkant het windklimaat goed is. Er is volgens indiener dan ook geen noodzaak om het terras aan de zij-straatkant te realiseren. Hij draagt als oplossing aan om het terras aan de waterkant te positioneren en de sluitingstijd op 22.00 uur of eerder te zetten

Reactie

Locatie terras

Op de begane grond van het zuidelijk blok bevindt zich een horecagelegenheid. De horeca is zo gepositioneerd dat deze langs de nieuwe fietsroute en entree van het park ligt. Het terras is direct gekoppeld aan de horeca. Dit is de reden dat niet alleen de horeca, maar ook het bijbehorende terras zich aan de 'zij-straatkant' bevindt. Vanuit de horeca is er direct zicht op het terras.

Naar aanleiding van de reactie op het ontwerpbestemmingsplan is nogmaals gekeken naar het windonderzoek (uitgevoerd door Deerns). Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat voor 'langdurig zitten' voor terrassen goed is, zowel aan de zuidzijde als bij de waterkant. Voor horeca-terrassen op beide plekken wordt een nog beter windklimaat verlangd en zijn aanvullende maatregelen nodig.

De locatie van het terras is niet gewijzigd naar aanleiding van het windklimaat of het uitgevoerde geluidsonderzoek. Bij het ontwerpen van de buitenruimte is gekozen om het terras aan de waterzijde te verplaatsen naar het noorden, dit in verband met een te plaatsen kunstwerk. Het terras aan de zuidzijde is ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 van het vaststellingsrapport is opgenomen. Zo is de mogelijkheid om een terras bij recht in het plangebied te realiseren omgezet naar een afwijkmogelijkheid met een daarbij behorende voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het geluidsniveau. Ook is het zoekgebied voor het terras gewijzigd naar twee terrassen van gezamenlijk dezelfde oppervlakte, maar nu aan de zuidelijke kant kleiner. De andere punten van de zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Indiener geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de hoogte en positie van de torens. Door de hoogte wordt gevreesd voor windhinder. Als oplossing hiervoor wordt aangedragen om de torens minder hoog te maken en de zuidelijke toren vijf tot tien meter naar het noorden te verplaatsen. Daarnaast geeft hij aan dat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal appartementen te laag is, waardoor er meer parkeerdruk en overlast in de straten rondom het plangebied komt.

Ook heeft indiener bezwaar tegen de horecagelegenheid, specifiek ten aanzien van de openingstijden tot 23.00 uur in plaats van 22.00 uur (zoals in Leidsche Rijn), geluidsoverlast als gevolg van aan- en afvoer van goederen en het gebruik van het terras, parkeeroverlast door bezoekers en de beoogde positie van het terras. Voor dit laatste draagt indiener aan dat hij als omwonende vreest daar overlast van te ondervinden, terwijl uit het windonderzoek is gebleken dat het windklimaat aan de achterkant/waterkant van de torens voor 'langdurig zitten' goed is. Indiener geeft aan dat het daarom niet noodzakelijk is om het terras aan de zuidzijde te realiseren en draagt daarbij de oplossing aan om het terras naar de achterzijde van de torens te plaatsen en de sluitingstijd van de horeca op 22.00 uur te houden.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en de positie van de torens verwijzen wij naar het kopje 'Bouwhoogte en positie van de torens', bij zienswijze 2. Voor het aspect parkeerdruk in de wijk verwijzen wij naar het kopje 'Parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen en toename van parkeerdruk in de wijk', eveneens bij zienswijze 2.

Ten aanzien van de zienswijze over de openingstijden van de horeca en de parkeerdruk als gevolg van de horeca verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Parkeergelegenheid bij horeca' van zienswijze 1 en 2. Voor het aspect geluidsoverlast van zowel de horecagelegenheid zelf als van het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid verwijzen wij naar het kopje 'Geluidsoverlast in verband met gebruikmaking van het terras en laden en lossen' van zienswijze 2. Daarnaast verwijzen wij voor de locatie van het terras naar de reactie onder het kopje 'Terras aan de straat- en waterkant' van zienswijze 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 van het vaststellingsrapport is opgenomen. Deze is gelijk aan de wijziging zoals genoemd onder de conclusie bij zienswijze 2.

Zienswijze 4

Indiener geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de hoogte en positie van de torens. Door de hoogte van de torens vreest hij minder lichtinval te hebben in zijn woning en meer energie- en stookkosten te moeten betalen. Indiener is van mening dat de hoogte van de torens niet in lijn is met de eerdere toezeggingen daarover en het huidige bestemmingsplan. De hoogte van de torens beneemt het gevoel van vrij wonen en dat doet af aan zijn woongenot. Door het lage aantal parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen, vreest hij voor parkeeroverlast in de straten rondom de nieuwbouw. Op dit moment wordt er namelijk al overlast ervaren door onjuist rijgedrag en foutparkeren. Ook geeft indiener aan dat hij vreest voor windhinder als gevolg van de hoogte van de torens en hij draagt de oplossing hiervoor aan om de zuidelijke toren ongeveer 15 meter naar het noorden te verplaatsen.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en de positie van de torens verwijzen wij naar de kopjes 'Bouwhoogte en positie van de torens', 'Privacy en verlies van uitzicht', 'Bezonning, toename stookkosten en waardedaling van de woning', 'Windhinder' en 'Toezegging en huidige bestemmingsplan' bij zienswijze 2. Voor het aspect parkeerdruk in de wijk verwijzen wij naar het kopje 'Parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen en toename van parkeerdruk in de wijk', eveneens bij zienswijze 2.

Indiener geeft in zijn zienswijze aan dat er op dit moment al overlast wordt ervaren door onjuist rijgedrag en foutparkeren. In aanvulling op de reactie over parkeerdruk in de wijk onder zienswijze 2, willen wij hierover nog het volgende meegeven. In dit geval beschrijft indiener overlast van individuele weggebruikers die zich misdragen en overlast veroorzaken. Het (wan)gedrag van verkeersdeelnemers is echter geen aspect dat moet worden meegewogen in de belangenafweging en ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe planontwikkeling. Als indiener fout parkeer – of rijgedrag constateert, kan hiervan melding worden gedaan bij politie en parkeerhandhaving.

Zienswijze 4 ten aanzien van de horeca

Indiener heeft in zijn zienswijze ook kenbaar gemaakt dat hij bezwaar heeft tegen de komst van de horeca. Zo vraagt indiener waarom de horecagelegenheid tot 23.00 uur open mag zijn, terwijl hij aangeeft dat er eerst gesproken werd van openingstijden tot 18.00 uur. Ook vraagt hij waarom de horeca hier tot 23.00 uur open mag zijn terwijl in Leidsche Rijn horeca, die gelegen is onder appartementen, tot maximaal 22.00 uur open mag zijn.

Daarnaast geeft indiener aan te vrezen voor overlast als gevolg van geluid afkomstig van het laden en lossen in de vroege ochtend en bezoekers van de horeca. Daarbij geeft hij aan dat hij ook vreest voor overlast door parkeerdruk door bezoekers van de horeca. Indiener geeft aan dat het vanwege de wind onbegrijpelijk is waarom het terras mede aan de zij-straatkant gesitueerd is. Als omwonende vreest indiener daar overlast van te ondervinden. Bovendien blijkt uit het windonderzoek dat het windklimaat aan de achterkant/waterkant van de torens voor 'langdurig zitten' goed is. Indiener draagt daarbij de oplossing aan om het terras naar de achterzijde van de torens te plaatsen en de sluitingstijd van de horeca op 21.00 uur of eerder te houden.

Tot slot geeft hij aan dat zijn woning is gekocht vanwege de mooie, ruime en rustige opzet van de wijk. De hoeveelheid mensen die als gevolg van de ontwikkeling in deze buurt erbij komt, is te groot voor wat de wijk qua opzet en infrastructuur aan kan. Door de overlast die als gevolg hiervan zal ontstaan, vreest hij dat de waarde van zijn woning gaat zakken.

Reactie

Ten aanzien van de zienswijze over de openingstijden van de horeca, en de parkeerdruk als gevolg van de horeca verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Parkeergelegenheid bij horeca' van zienswijze 1 en 2. Voor de verwijzing van openingstijden om 18.00 uur en het aspect geluidsoverlast van zowel de horecagelegenheid zelf als van het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Geluidsoverlast in verband met gebruikmaking van het terras en laden en lossen' van zienswijze 2. Daarnaast verwijzen wij voor de locatie van het terras naar de reactie onder het kopje 'Terras aan de straat- en waterkant' van zienswijze 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 van het vaststellingsrapport is opgenomen. Deze is gelijk aan de wijziging zoals genoemd onder de conclusie bij zienswijze 2.

Zienswijze 5

Indiener geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de hoogte en positie van de torens. Indiener geeft aan dat door de hoogte positie van de torens er een negatief effect optreedt op de bezonning en dat er meer schaduw op de woning komt. Indiener vreest dat als gevolg hiervan de waarde van de woning minder zal worden bij verkoop. Indiener is van mening dat de hoogte van de torens niet in lijn is met de eerdere toezeggingen daarover en het bestemmingsplan. De hoogte van de torens beneemt hem het gevoel van vrij wonen en het uitzicht op het park en de Prins Clausbrug en dat doet af aan zijn woongenot. Daarnaast geeft hij aan dat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal

appartementen te laag is, waardoor er meer parkeerdruk en overlast in de straten rondom het plangebied komt. Door de hoogte wordt ook gevreesd voor windhinder. Als oplossing hiervoor wordt aangedragen om de torens minder hoog te maken en de zuidelijke toren met tien tot vijf meter naar het noorden te verplaatsen.

Ook heeft indiener bezwaar tegen de horecagelegenheid. Ten aanzien van de openingstijden vraagt indiener waarom de horecagelegenheid tot 23.00 uur open mag zijn, terwijl er eerder gesproken werd van openingstijden tot 18.00 uur. Ook vreest hij geluidsoverlast als gevolg van aan- en afvoer van goederen en het gebruik van het terras en parkeeroverlast door bezoekers. Tot slot heeft indiener bezwaar tegen de beoogde positie van het terras. Voor dit laatste draagt indiener aan dat hij als omwonende vreest daar overlast van te ondervinden. Bovendien blijkt uit het windonderzoek dat het windklimaat aan de achterkant/waterkant van de torens voor 'langdurig zitten' goed is. Indiener geeft aan dat het daarom niet noodzakelijk is om het terras aan de zuidzijde te realiseren en draagt daarbij als oplossing aan om het terras naar de achterzijde van de torens te plaatsen en de sluitingstijd van de horeca op 22.00 uur te houden.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en de positie van de torens verwijzen wij naar de kopjes 'Bouwhoogte en positie van de torens', 'Privacy en verlies van uitzicht', 'Bezonning, toename stookkosten en waardedaling van de woning', 'Windhinder' en 'Toezegging en huidige bestemmingsplan' bij zienswijze 2. Voor het aspect parkeerdruk in de wijk verwijzen wij naar het kopje 'Parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen en toename van parkeerdruk in de wijk', eveneens bij zienswijze 2.

Ten aanzien van de zienswijze over de openingstijden van de horeca, en de parkeerdruk als gevolg van de horeca verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Parkeergelegenheid bij horeca' van zienswijze 1. Voor de verwijzing van openingstijden om 18.00 uur en het aspect geluidsoverlast van zowel de horecagelegenheid zelf als van het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Geluidsoverlast in verband met gebruikmaking van het terras en laden en lossen' van zienswijze 2. Daarnaast verwijzen wij voor de locatie van het terras naar de reactie onder het kopje 'Terras aan de straat- en waterkant' van zienswijze 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 van het vaststellingsrapport is opgenomen. Deze is gelijk aan de wijziging zoals genoemd onder de conclusie bij zienswijze 2.

Zienswijze 6

Indiener geeft aan dat hij bezwaar heeft tegen de hoogte en positie van de torens. Indiener geeft aan dat door de hoogte positie van de torens er een negatief effect optreedt op de bezonning en dat er meer schaduw op de woning komt. Indiener vreest dat als gevolg hiervan de waarde van de woning minder zal worden bij verkoop. Indiener is van mening dat de hoogte van de torens niet in lijn is met de eerdere toezeggingen daarover en het huidige bestemmingsplan. Daarnaast geeft hij aan dat het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van het aantal appartementen te laag is, waardoor er meer parkeerdruk en overlast in de straten rondom het plangebied komen. Het gebied staat bij mooi weer namelijk al vol door bezoekers van het park.

Ook heeft indiener bezwaar tegen de horecagelegenheid. Ten aanzien van de openingstijden vraagt indiener waarom de horecagelegenheid tot 23.00 uur open mag zijn, terwijl hij aangeeft dat er eerst gesproken werd van openingstijden tot 18.00 uur. Ook vreest hij geluidsoverlast als gevolg van aan- en afvoer van goederen en het gebruik van het terras en parkeeroverlast door bezoekers. Tot slot heeft indiener bezwaar tegen de beoogde positie van het terras. Voor dit laatste draagt indiener aan dat hij als omwonende vreest daar overlast van te ondervinden. Bovendien blijkt uit het windonderzoek dat het windklimaat aan de achterkant/waterkant van de torens voor 'langdurig zitten' goed is. Indiener geeft aan dat het daarom niet noodzakelijk is om het terras aan de zuidzijde te realiseren en draagt daarbij de oplossing aan om het terras naar de achterzijde van de torens te plaatsen en de sluitingstijd van de horeca op 22.00 uur te houden.

Reactie

Ten aanzien van de bouwhoogte en de positie van de torens verwijzen wij naar de kopjes 'Bouwhoogte en positie van de torens' en 'Bezinning, toename stookkosten en waardedaling van de woning' bij zienswijze 2. Voor het aspect parkeerdruk in de wijk verwijzen wij naar het kopje 'Parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal appartementen en toename van parkeerdruk in de wijk', eveneens bij zienswijze 2.

Ten aanzien van de zienswijze over de openingstijden van de horeca, en de parkeerdruk als gevolg van de horeca verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Parkeergelegenheid bij horeca' van zienswijze 1. Voor de verwijzing van openingstijden om 18.00 uur en het aspect geluidsoverlast van zowel de horecagelegenheid zelf als van het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid verwijzen wij naar de kopjes 'Openingstijden horeca' en 'Geluidsoverlast in verband met gebruikmaking van het terras en laden en lossen' van zienswijze 2. Daarnaast verwijzen wij voor de locatie van het terras naar de reactie onder het kopje 'Terras aan de straat- en waterkant' van zienswijze 2.

Conclusie

Op grond van deze zienswijze wordt de wijziging aangebracht die in paragraaf 2.3.1 van het vaststellingsrapport is opgenomen. Deze is gelijk aan de wijziging zoals genoemd onder de conclusie bij zienswijze 2.

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