



De Zusters - Lomanlaan 103 - 105

Bouwenvelop



Gemeente Utrecht

Colofon

Projectgroep

Ellen de Boer / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Cees van der Vliet / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Casper van Calsteren / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Jeroen Koning / Volksgezondheid
Marleen Hin / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Maud van de Wauw / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Meta Albers / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Nico van Selm / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Rosanne Weijers / Ontwikkelorganisatie Ruimte
Pieter Buisman / Ontwikkelorganisatie Ruimte

Projectmanagement

Marion Overberg / Projectmanagementbureau

Opdrachtgever

Thomas van Elteren

Grafische realisatie

OntwerpStudioRuimte

Versiedatum

7 december 2020

Bestuurlijke besluitvorming

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Aanleiding	5
1.2	Initiatief	5
1.3	Doel	5
1.4	Ligging en begrenzing plangebied	5

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1	Eigendomssituatie	7
2.2	Bestemmingsplan	7
2.3	Funcities	7
2.4	Ruimtelijk	9
2.5	Verkeer en parkeren	10
2.6	Openbare ruimte	10
	Park Transwijk	11
2.7	Monumentale waarden aan het gebouw	12

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1	Funcities	13
3.2	Ruimtelijk	13
	Beeldkwaliteit	15
3.3	Verkeer en parkeren	15
	Uitgangspunten auto parkeren	15
	Uitgangspunten fiets parkeren	15
	Uitgangspunten bereikbaarheid	15
3.4	Openbare ruimte	16
	Uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:	16
3.5	Gezonde leefomgeving	18
	Uitgangspunten gezonde leefomgeving	18
3.6	Energie en Duurzaamheid	18
	Utrecht Circulair:	18
	Energieconcept:	19
	Klimaatadaptatie:	19
	Groen	19

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1	Beleidskader	21
	Stedelijk	21
	Omgevingsvisie Utrecht 1.0	21
	Ruimtelijke strategie Utrecht 2030	21
	Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid	
	Utrecht 2019-2022	21
	Actualisatie groenstructuurplan	22
	Woonvisie	23
	Aktieplan Middenhuur	23
	Welstandsnota	23
	Wijkniveau	24
	Ruimtelijke visie Transwijk (2009)	24
4.2	Functies	25
4.3	Ruimtelijk	26
4.4.	Verkeer en parkeren	27
	Nota Stallen en parkeren + addendum	28
	Toegankelijkheid	28
4.5	Openbare ruimte	28

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1	Geluidhinder	29
5.2	Luchtkwaliteit	29
5.3	Externe veiligheid	29
5.5	Geurhinder	30
5.6	Archeologie en monumenten	30
5.7	Bodemkwaliteit	30
5.8	Water	31
5.9	Flora en fauna	31
5.10	Bomen	32

5.11	Kwaliteit van de leefomgeving	32
	Bezonning	33
	Windhinder	33
	Toegankelijkheid:	33
	Sociale veiligheid	33
5.12	Gezondheid	34
5.13	Duurzaamheid	34
	Utrecht Circulair	34
	Circulair demonteren	34
	Circulair bouwen	35
	Energietransitie	35
	Klimaatadaptatie	36
	Groen	36
5.14	Kabels en leidingen	36

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1	Het gevolgde samenwerkingsproces	38
7.2	Het gevolgde participatieproces	38

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1	Planproces	39
8.2	Participatieproces	39
8.3	Planologisch juridisch proces	39
8.4	Planning	40



Afbeelding:
Ligging plangebied in
Utrecht Zuidwest

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwcorporatie Mitros wil het verouderde voormalig kantoorpand “de Zusters” aan de Lomanlaan 103/105 definitief vervangen door een wooncomplex.

1.2 Initiatief

Het initiatief betreft de ontwikkeling van twee nieuwe woontorens aan de Lomanlaan die het verouderde voormalige kantoorcomplex moeten vervangen. In de twee torens komen 215 appartementen tussen de 50 en 75 m2 met een volledig verdiepte parkeergarage. De ontwikkeling maakt deel uit van de randzone van Park Transwijk, waar “hoogbouw op een groen tapijt” de overgang van park naar woonwijk markeert.

1.3 Doel

Deze bouwenvelop maakt herontwikkeling van de verouderde voormalige kantoorpanden aan de Lomanlaan mogelijk. Herontwikkeling van de locatie Lomanlaan 103-105 draagt bij aan de Utrechtse binnenstedelijke verdichtingsopgave en aan de ambitie voor ‘Gezond stedelijk leven’ door de bouw van 215 woningen, maar tegelijkertijd ook aan de verbetering van de openbare ruimte. Ook draagt het project voor Mitros bij aan hun groeiopgave in de stad, zoals is vastgelegd in de Prestatieafspraken met de Gemeente Utrecht. In het project wordt ingezet op efficiënt ruimtegebruik door onder de gebouwen te parkeren. Zo wordt de buurt niet belast met extra parkeerdruk als gevolg van deze ontwikkeling. Het terrein van het complex krijgt een groene inrichting met een gemeenschappelijke functie voor de nieuwe bewoners. Dit stimuleert ontmoeting en interactie en draagt daarmee bij aan de levendigheid en de sociale binding van de bewoners.

Door middel van een nieuwe fiets- en voetgangersverbinding wordt de relatie met park Transwijk verbeterd. Binnen het plangebied wordt een reservering voor een nieuwe brug en route opgenomen. Uitwerking en ontwerp van deze route is onderdeel van een nieuw te ontwikkelen visie voor Park Transwijk. Hier wordt naar verwachting in 2021 mee gestart.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

De Lomanlaan ligt in Transwijk, op de overgang van Park Transwijk en de laagbouw, in de invloedzone van de Merwedekanaalzone. Het gebied is onderdeel van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk, waar samen met de buurt aan wordt gewerkt.

De kavel van ‘de Zusters’ ligt tussen de Lomanlaan en de oever van de Singel van het Transwijkpark. Aan de noordzijde grenst het aan de ontwikkeling van Lomanlaan 55, waar op het moment twee nieuwe woontorens worden gebouwd. Aan de zuidzijde loopt de kavel uit in een smallere vorm in het groen van het park.



Afbeelding:
Bestaande bebouwing
Lomanlaan 103-105



Afbeelding:
Luchtfoto en plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Eigendomssituatie

Een deel van het plangebied is eigendom van Mitros. De gronden rondom de kavel (met uitzondering van het noordelijk gelegen Lomanlaan 55) zijn van de Gemeente Utrecht. Zie afbeelding.

2.2 Bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het Bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden', vastgesteld op 31 oktober 2013. Volgens dit bestemmingsplan is hier een maximale goothoogte mogelijk van 30 meter. De kavel mag voor maximaal 70% worden bebouwd, en de functie is 'Gemengd'.

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ▶ a. maatschappelijke voorzieningen, met inachtnaam van het bepaalde in 11.3 onder a;
- ▶ b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' tevens voor bestaande kantoren, alsmede zelfstandige congres- en vergaderfaciliteiten tot 1.500m² per gebouw, horeca tot en met categorie D van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten en dienstverlening, met inachtnaam van het bepaalde in artikel 11.3 onder b, binnen het bestaande kantoorvolume;
- ▶ c. bedrijven, tot in de categorie A en B1 zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
- ▶ d. sport;
- ▶ e. de bij de bestemming behorende verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen, erven en terreinen.

De woonfunctie waarin het bouwplan voorziet wijkt af van dit bestemmingsplan, evenals de maximale bouwhoogte.

Naast de bestemming 'Gemengd' kent het kavel een dubbelbestemming 'waarde - Archeologie'. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

2.3 Functies

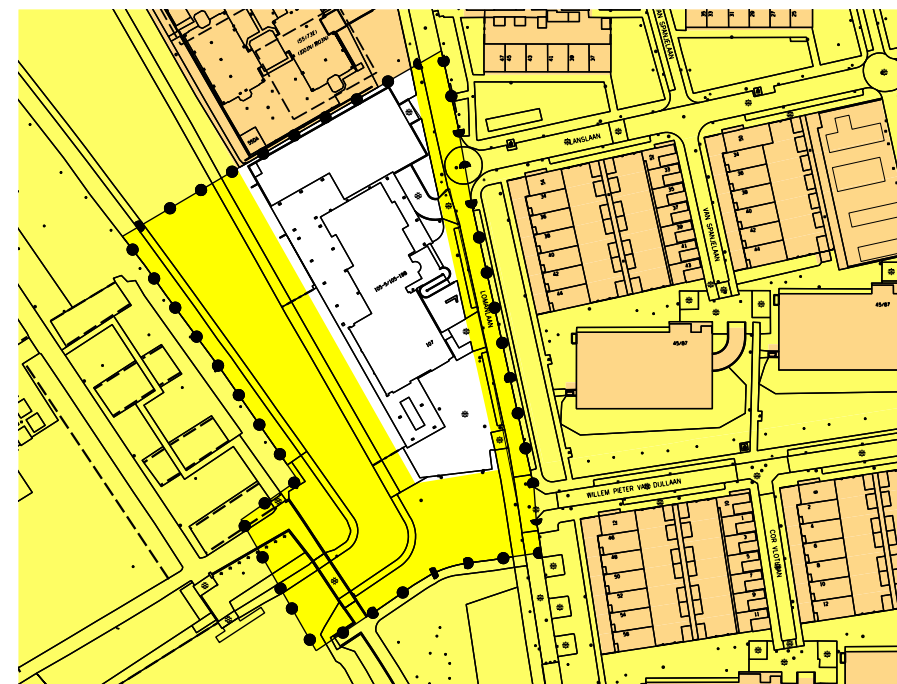
Het bestaande pand bestaat uit twee kantoorblokken, gekoppeld met een corridor, in het zuidelijk deel van de kavel. De oriëntatie van de blokken is parallel aan het park. De blokken zijn één bouwlaag opgetild boven het maaiveld met een verhoogde toegang vanaf de Lomanlaan. Het licht-verdiepte maaiveld is steenachtig van uiterlijk en volledig ingericht als parkeerterrein. Langs de gebouwen zijn minimale zichtlijnen naar park Transwijk, maar van een oriëntatie op of verbinding met het park is geen sprake.

Het te slopen pand beslaat circa 6.240 m² BVO. Onder het gebouw, op een iets verlaagd maaiveld (circa 750 mm verdiept ten opzichte van het straat-niveau), bevindt zich een parkeerterrein met 69 parkeerplaatsen.

Afbeelding:
Eigendomssituatie

VERKLARING

	Plangrens
	Kadastrale gegevens
	Stadswerken eigendom
	UVO eigendom
	Zakelijk recht erfpacht
	Particulier eigendom



Legenda

- Bestaande bebouwing
- Groen
- Water
- Bomen
- Verkeer
- Parkeren
- Trottoir

Afbeelding:
Bestaande situatie



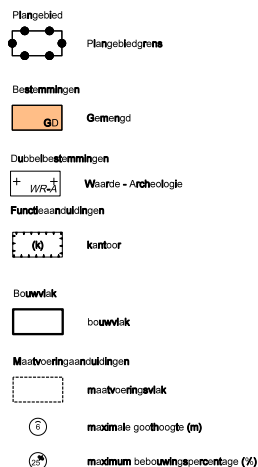
In 2007 heeft Mitros het kantoorpand aangekocht en omgebouwd tot een zorghotel, voor een periode van maximaal 10 jaar. Doel was om het daarna te (her)ontwikkelen. Het pand kwam leeg te staan na vertrek van zorginstelling Vecht en IJssel. De leegstand en de vraag naar woonruimte was voor Mitros aanleiding om eind 2014 een omgevingsvergunning aan te vragen om het pand te transformeren naar een wooncomplex.

Op 20 januari 2015 is hiervoor een omgevingsvergunning verleend en heeft Mitros het pand omgebouwd naar zelfstandige wooneenheden. Mitros verhuurt in het pand momenteel 91 reguliere appartementen van gemiddeld 42 m² voor 1- en 2- persoonshuishouden aan met name studenten, starters en statushouders. Daarnaast zijn er twee zakelijke huurders. De ouderparticipatiecrèche De Oase op de begane grond en Stichting De Veste met 32 appartementen voor jongeren die begeleid wonen. Op de begane grond en 1e verdieping staat ca. 1.565 m² bedrijfsruimte leeg. Op het dak is een KPN zendmast aanwezig.

Omdat het gebied kampt met leegstand van kantoren worden naar verwachting meer leegstaande / leegkomende kantoorpanden getransformeerd naar woningen. De verwachting is dan ook dat de functie 'wonen' in dit gebied zal toenemen.

Ten westen grenst het plangebied aan het water met uitzicht over het Park Transwijk. Aan de overzijde van de Lomanlaan staan eengezinswoningen van twee bouwlagen met plat dak. De bouwhoogte bedraagt circa 6 meter. Aan de straatzijde bevindt zich een smalle groenstrook.

Het plangebied vormt samen met de noordelijker gelegen ontwikkeling Lomanlaan 55 en het woon/zorg complex 'Parc Transwijk' een zogenaamde voorzieningenzone. Deze zone wijkt ruimtelijk af van de omgeving: in plaats van een seriematige verkaveling zoals in de stempels wordt de voorzieningenzone gekenmerkt door losstaande solitaire gebouwen met van oudsher een hoog aandeel voorzieningen.



Afbeelding rechts:
Plankaart huidige
bestemmingsplan

Afbeelding links:
Bestaande situatie

2.4 Ruimtelijk

Het plangebied is onderdeel van de wijk Transwijk. Deze wijk wordt begrensd door de Weg der Verenigde Naties, het Merwedekanaal en de Beneluxlaan. In Transwijk zijn de functies wonen, werken en recreëren met elkaar verweven. De architectuur van dit gebied is hedendaags en kent veel variatie in vorm, kleur en materiaalgebruik. In het noordoosten van Transwijk is een groot aantal sportvelden gelegen. Ter hoogte van de Koningin Wilhelminalaan ligt een kleinschalig woonwijkje rondom de Lanslaan en de Egginklaan en uit de jaren zestig (stempelverkaveling) dat door de renovatie in de jaren negentig een meer hedendaagse uitstraling heeft gekregen.

De overige bebouwing van Transwijk bestaat voornamelijk uit middelhoogbouw, meergezinswoningen waarin de invloed van Gerrit Rietveld is terug te vinden (Van Bijckershoeklaan, Van Vollenhovelaan). Kleinschalige inbreidingsplannen (De Buitenplaats) uit de laatste decennia maken dat Transwijk een zeer grote verscheidenheid aan architectuur heeft.



Van oudher stonden er in deze zone een bejaardentehuis, een school en een kantoorgebouw. Recente vernieuwingen (Woonzorg centrum Parc Transwijk met voorzieningen (2012) en Lomanlaan 55 (2019)) hebben gezorgd voor een transformatie naar wonen, gecombineerd met zorg.

De maat en schaal van de bebouwing (korrel) is in deze voorzieningen stroken groter of kleiner dan de hoofdstructuur van de wijk, dit zorgt voor contrast. Langs de Lomanlaan is de bebouwing van de voorzieningstrook groter dan de aanliggende wijk.

2.5 Verkeer en parkeren

De locatie is bereikbaar vanaf de Lomanlaan. De Lomanlaan is een weg waar 30 km/uur gereden mag worden. De weg is ook herkenbaar ingericht. Er liggen klinkers en fietsers en motorvoertuigen maken gezamenlijk gebruik van de rijweg. De weg wordt voornamelijk gebruikt door eigen bewoners en bezoekers. De straat is een belangrijke route voor bewoners uit de overige straten in Transwijk – Zuid.

De Lomanlaan sluit aan op de Koningin Wilhelminalaan waar verkeer gemakkelijk richting de snelwegen kan rijden. Via de Lanslaan kan verkeer ook naar de Europalaan. Op de Koningin Wilhelminalaan en de Europalaan zijn bushaltes gevestigd. Deze liggen op ±300 meter afstand van de ontwikkellocatie. De Lomanlaan wordt veel door fietsers gebruikt die via de Westdijklaan hun weg vervolgen door/naar Park Transwijk.

Naast het parkeren op de betreffende parkeerterreinen vindt parkeren voor bezoekers tevens nabij de planlocatie plaats in de openbare ruimte, aan één zijde van de weg. Het plangebied ligt in de parkeerzone B2. Zone B2 is stedelijk gebied, waar je niet hoeft te betalen voor het parkeren van auto's (conform de Nota Stallen en Parkeren d.d. maart 2013). Parkeren gebeurt op de straat.

Het plangebied ligt in de invloedssfeer van de Merwedekanaalzone. Naar verwachting zal er als gevolg van de ontwikkeling van dit gebied in dit deel van Transwijk betaald parkeren worden ingevoerd.

2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte in Transwijk heeft een stedelijk karakter. De wijk is relatief ruim opgezet met -van oudsher- brede straten. Door het fors toegenomen parkeren in de wijk, voelt het straatprofiel krappier. De straten worden gebruikt voor met name ontsluiting, parkeren en verblijf. Sommige straten in de wijk hebben een kenmerkende en monumentale laanbeplanting in de vorm van volwassen bomen. De aanwezigheid van groen in de vorm van bomen en diverse kleinschalige grasvelden draagt bij aan het relatief groen karakter. Direct ten westen van het plangebied ligt Park Transwijk



Afbeelding:
Park Transwijk en de
bestaande bebouwing
Lomanlaan 103-105

Park Transwijk

Park Transwijk is een van de drie grote Nederlandse wederopbouwparken en is een sleutelstuk in het oeuvre van tuinarchitect Bram Galjaard (1924). Destijds was het met zijn 19 hectare bovendien het grootste stadspark van Utrecht. Het park behoort tot de hoofdgroenstructuur van Utrecht. Een deel van het plangebied ligt in deze hoofdgroenstructuur, waarbij de oostelijke oever van de singel de grens is.

Park Transwijk is een typisch product van de wederopbouw, bedoeld om naadloos aan te sluiten bij de moderne, grootschalige stedenbouw van Kanaleneiland. Het ontwerp was een samenstelling van recreatievoorzieningen die als puzzelstukjes in het beschikbare terrein waren ingepast, onderling zorgvuldig van elkaar gescheiden door paden of groene zomen. De kern van het park is een lege ruimte: de grote speelweide met heuvel en de daarnaast gelegen vijver met rosarium. Aan de zuidkant van het park bevonden zich de 'tuinkamers': met groen omzoomde ruimtes voor specifieke recreatievoorzieningen zoals een speelvijver, een kinderboerderij en een verkeerstuin.

Park Transwijk is tussen 2003 en 2005 door de gemeente grootschalig aangepakt. Vooral het middendeel van het park is grondig herzien met een nieuwe stadsboerderij en een evenementenweide. Ook werd het rosarium verkleind en (gedeeltelijk) vervangen door een 'hagentuin'. Ook zijn sierborders aan de vijver(s) vervangen door ecologische oevers. Daarnaast hebben veel van de oorspronkelijke 'tuinkamers' hebben nu nieuwe functies gekregen. Bijzonder element grenzend aan het plangebied is de 'groene kamer' in het park met zichtlijn op de grote vijver in het verlengde van W.P. van Dijkstraan

Ondanks de herinrichting uit 2003-2005 is veel van het park herkenbaar en behouden gebleven. Het is een kwetsbaar stuk cultuurhistorisch groen dat vraagt om zorgvuldige behandeling.

Afbeelding:
Situatie in 1971 en 2018 met
zicht op het rosarium voor
de Lomanlaan. Foto: T.
Wolbink, 1971, HUA cat. nr.
804471.



Wat Park Transwijk zo bijzonder maakt zijn een aantal thema's, te weten:
Het is een typerend voorbeeld van naoorlogse functionele parkarchitectuur
Groen is ingezet als essentieel onderdeel van de wijk
Een naoorlogs stadspark van deze grootte is zeldzaam in Nederland
De ruimtelijke benadering van de ontwerpopgave: een tuin of park was Ruimtekunst
Doelmatige vormgeving: het park bestaat uit een serie opeenvolgende ruimtes, van elkaar gescheiden door wandelpaden. Dit is één van de essentiële uitgangspunten van de functionele tuinarchitectuur
Begrenzingsen als groene lijn: dit geeft ruimtes (kamers) vorm, benadrukt zichtlijnen en zorgt ervoor dat het park niet in stukken uiteenvalt.

2.7 Monumentale waarden aan het gebouw

Het plangebied en de directe omgeving worden niet gekenmerkt door hoge historische dan wel monumentale waarden. Het betreft een relatief jong ontwikkelingsgebied; er staan geen monumentale panden. wel is het gevelbeeld van De Zusters vanaf de bouw tot 1991 bepaald door een kunstwerk 'Van de wieg tot het graf' van Nicolaas Wijnberg uit 1969. Dit kunstwerk is grotendeels behouden gebleven en zal een plek krijgen in de nieuwe situatie.

Afbeelding:
Kunstwerk 'van de wieg
tot het graf'

Een samenvatting van de cultuurhistorische quickscan 'Park Transwijk' is te vinden in de bijlagen van deze bouwvelop



Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

3.1 Functies

De ontwikkeling van de Lomanlaan 103-105 zal bijdragen aan het 'Gezond stedelijk leven' en voldoen aan de Woonvisie Utrecht en het Actieplan Middenhuur. Er worden 215 woningen ontwikkeld met een woninggrootte tussen de 50 en 75m² GBO in zowel het sociale als het middeldure (minimaal 25%) segment.

Uitgangspunten met betrekking tot programma zijn:

- ▶ Een duurzame, gezonde verstedelijking vraagt om gemengd stedelijke gebieden met verschillende doelgroepen en functies.
- ▶ De toekomstige functie voor deze locatie is wonen. Gezien de ligging van het gebied is het ook goed mogelijk hier een gezonde woon- en leefomgeving te creëren.
- ▶ Appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens, gericht op doorstroming en geschikt voor ouderen (65+)
- ▶ Minimaal 70% sociale huur, minimaal 25% middenhuur
- ▶ Van de sociale huurwoningen behoort ten minste 60% tot de kernvoorraad; voor de middenhuur gelden uitgangspunten van het Geactualiseerde Actieplan Middenhuur.
- ▶ Alle woningen zijn nultredenwoningen en rolstoelbewoonbaar of zijn gemakkelijk rolstoelbewoonbaar te maken (Uitvoeringsprogramma Utrecht voor iedereen toegankelijk).
- ▶ Ook in de plint komen zoveel mogelijk woningen.
- ▶ In het zuidelijk blok is in de plint ruimte voor een horecagelegenheid, danwel maatschappelijke voorziening voor de buurt.

3.2 Ruimtelijk

Ruimtelijk is deze locatie het sluitstuk van de herontwikkeling van de Lomanlaan. De gehele bebouwingsstrook langs de Lomanlaan manifesteert zich als 'gebouwduo's aan het park'. De herkenbaarheid als duo is van belang, waarbij met name de ruimte tussen de duo's zorgt voor een sterke (zicht) relatie tussen de woonwijk en het park Transwijk.

Op pagina 14 is de ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgenomen. Hierop zijn de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling opgenomen. Ontwikkeling dient binnen deze kaders plaats te vinden.

De belangrijkste uitgangspunten hiervoor zijn:

- ▶ De gebouwen zijn onderdeel van de overgangszone tussen de wijk Transwijk-zuid en het park Transwijk.
- ▶ De gebouwen staan in een groen tapijt waarvan het karakter aansluitend op het park.
- ▶ De gebouwen vormen samen een ruimtelijk duo: de architectuur en verschijningsvorm onderschrijft dit. Familie, maar niet identiek.
- ▶ De kavel wordt rondom begrensd door een brede groenstrook.
 - Aan de Lomanlaan bevindt zich een groenstrook van 5 meter tussen trottoir en de bebouwing.
 - Aan de westzijde is de minimale maat tussen de waterlijn en de bebouwing 8 meter.
 - Tussen oeverlijn en bebouwing bevindt zich een groenstrook van 5 meter.
- ▶ De twee gebouwen zijn sterk alzijdig: blinde gevels zijn ongewenst.
- ▶ De twee gebouwen bevinden zich binnen het bouwvlak.
- ▶ De bouwhoogte van de noordelijke toren is maximaal 50 meter (16 bouwlagen) ten opzichte van aanliggend maaiveld.
- ▶ De bouwhoogte van de zuidelijke toren is maximaal 45 meter (14 bouwlagen) ten opzichte van aanliggend maaiveld.
- ▶ Tussen de gebouwen loopt een (semi)openbare verbinding naar het water.
- ▶ Een verhoogde plintverdieping zorgt voor een prettige entree van de woningen en maakt andere plintvoorzieningen mogelijk.
- ▶ Plintwoningen hebben entrees en buitenruimtes aan het groen.
- ▶ Buitenruimtes in het groen worden ontworpen als overgangszone, erfafscheidingen zijn maximaal 1.0 meter hoog.
- ▶ Autoparkeren wordt volledig verdiept opgelost onder een groen dek.
- ▶ Fietsparkeren wordt in pandig en gemakkelijk bereikbaar opgelost.
- ▶ De gebouwen dragen bij aan klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen.



Afbeelding:
Kaart ruimtelijke
randvoorwaarden
ontwikkeling

Beeldkwaliteit

- ▶ De gebouwen markeren zowel de historische, als een nieuw te ontwikkelen parkentree (nieuwe fiets- en voetgangersverbinding) en zijn daarmee beeldbepalend vanuit het park. De architectuur onderschrijft deze iconische positie
- ▶ Technische installaties zoals bijvoorbeeld trafo's, nutskasten en warmte onderstations worden inpandig opgelost.
- ▶ Uitgangspunt is gebruik van natuurlijke kleuren en materialen.
- ▶ Het welstandsniveau is 'open'.

3.3 Verkeer en parkeren

Een duurzame en gezonde verstedelijking is vertaald in een optimaal gebruik van parkeerplaatsen. Daarnaast wordt ingezet op goede fietsstallingsmogelijkheden en het gebruik van deelauto's. De gemeente gaat betaald parkeren invoeren in Merwede, deelgebied 5 van de Merwedekanaalzone als onderdeel van de ontwikkeling. Om overlast te voorkomen in de omliggende wijken is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren, in o.a. Transwijk. Ter zijner tijd zal in overleg met bewoners gekeken worden hoe betaald parkeren wordt ingevoerd op een manier die aansluit bij de wensen van de buurt (Transwijk).

Uitgangspunten auto parkeren

- ▶ Het plangebied valt binnen het aangewezen omliggende gebied van Deelgebied 5 Merwedekanaalzone, Transwijk. Hierdoor wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte vooralsnog rekening gehouden met het scenario (toekomstig) betaald parkeren in Transwijk noord: de auto- en fietsparkeernorm uit de nota Stallen en Parkeren (maart 2013) zone B1, stedelijk met betaald parkeren.
- ▶ Op basis van het op 28 maart 2019 vastgestelde addendum Nota parkeernormen fiets en auto kan de parkeernorm bij sociale en middenhuurwoningen die groter zijn dan 55 m2 BVO met maximaal 25% verlaagd worden.

- ▶ Uitgaande van de parkeernorm B1 kan maximaal 10% van de parkeernorm omgezet naar extra fietsparkeren en maximaal 20% van de parkeernorm wordt ingevuld door deelauto's (4 parkeerplaatsen voor 1 deelauto).
- ▶ Parkeerplaatsen voor bewoners worden op eigen terrein gerealiseerd; bij betaald parkeren krijgen bewoners van de nieuwbouw geen vergunning in de openbare ruimte
- ▶ Voor parkeerplaatsen voor bezoekers wordt uitgegaan van het rechte niveau in de buitenruimte, benodigde extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.
- ▶ Concreet betekent dat er voor de 215 woningen 83 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden ontwikkeld

Uitgangspunten fiets parkeren

- ▶ Fiets parkeren wordt inpandig gerealiseerd en is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein en is conform de Nota Stallen en parkeren en de normen uit de bouwverordening.
- ▶ De voorkeur gaat uit naar een aantrekkelijke, goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging.
- ▶ Naast fietsparkeren is er ruimte aanwezig voor bijzondere vormen zoals bakfietsen, scootmobiel en (elektrische) scooters.

Uitgangspunten bereikbaarheid

- ▶ Verbinding tussen Oost-West (Kanaleneiland en Merwedekanaalzone) voor langzaam verkeer d.m.v. een brug kan over kavel worden gerealiseerd

3.4 Openbare ruimte

De inrichting van de kavel en de omliggende openbare ruimte staan in het teken van het concept 'torens op een groen tapijt' waarbij het plangebied zich presenteert als verlengstuk, en entree van het park. Over het kavel loopt aan de zuidzijde een reservering voor een fietsroute door Utrecht-zuid en zuidwest. Uitwerking en ontwerp hiervan zal onderdeel zijn van een nieuw te ontwikkelen visie voor Park Transwijk. Hier wordt naar verwachting in 2021 mee gestart.

Uitgangspunten voor de openbare ruimte zijn:

- ▶ Ten zuiden van de zuidelijke toren ligt een reservering voor een oost-west voet- en fietsroute. Deze verbindt Rivierenwijk met Transwijk en Kanaleneiland. Hiervoor wordt een vijf meter brede ruimtereservering opgenomen.
- ▶ Behoud van lange en duidelijke zichtlijnen die in het park aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de zichtlijn in het verlengde van Willem Pieter van Dijllaan. Zie afbeelding.
- ▶ Het gebied sluit qua ontwerp aan bij de noordelijke inrichting van het kavel Lomanlaan 55. Dit geldt met name aan de zijde van de oever en de Lomanlaan.
- ▶ De openbare ruimte is veilig en overzichtelijk ingericht, met mogelijkheden tot vemaak en verblijf.
- ▶ Bomen aan de oostzijde van de Lomanlaan worden bij voorkeur doorgetrokken tot aan het park voor versterking van de aansluiting van de laan op het park.
- ▶ De oever van de singel aan de oostzijde ingericht als ecologische zone. De bomen aan deze singelzijde en de ecologische waarden blijven zoveel mogelijk behouden. Te verwijderen bomen dienen te worden gecompenseerd.
- ▶ De inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij de principes van, en respecteert de ecologische en cultuurhistorische waarden van Park Transwijk.
- ▶ De reserving voor een brug over de singel ligt in het verlengde van de van het voet/fietspad aan de zijde van het voormalig rosarium. Bij de aanlanding aan de overzijde maakt het pad een knik naar de Lomanlaan.
- ▶ Een eventueel nieuw terras aan het water sluit qua vormgeving aan op de uitvoering van bij de (te behouden) twee terrassen (inclusief muren en trappen) aan de grote vijver. Deze zijn opgelost in het talud.

Afbeelding:
Grote speelweide in
Park Transwijk





Afbeelding:
Context van Lomanlaan
103-105 in relatie tot Park
Transwijk

Luchtfoto Lomanlaan
103-105 met cultuur-
historisch waardevol
brug- en terrassencomplex

- Inrichting van de groenstrook sluit aan op de op kavel Lomanlaan 55
- Behoud van ecologische zone aan de oostzijde van de singel
- Ruimtereservering voor het toevoegen van een terras - in het talud - aan de singel
- Ruimtereservering van 5 meter voor een fiets/voetpad in oost-west richting
- De zichtlijn met begeleiding in opgaand groen in het verlengde van Willem Pieter van Dijllaan behouden



- ▶ De vormgeving van nieuwe brug is nader te bepalen. Vanuit de nieuw te maken visie voor Park Transwijk zal een integraal ontwerpvoorstel voor alle wijzigingen in Park Transwijk worden voorgesteld, waaronder de ontwerpprincipes voor de kunstwerken in het park.
- ▶ Het 'groen, tenzij' principe is van toepassing. de openbare ruimte krijgt een zo groen mogelijke inrichting.
- ▶ Voor de technische eisen van water, bomen, groen, verlichting en afvalinzameling geldt het Handboek Openbare Ruimte en de eisen zoals vastgesteld door de BInG (Beheer, Inrichting, Gebruik).

Water

- ▶ De huidige singel wordt gehandhaafd;
- ▶ Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt eerst geïnfiltreerd en vervolgens afgevoerd op de singel.

Beheer

- ▶ De openbare ruimte in het plangebied wordt voor schoon en heel onderhouden op kwaliteitsniveau B. Park Transwijk en daarmee ook de entree naar het park wordt onderhouden op kwaliteitsniveau A.

3.5 Gezonde leefomgeving

De Gemeente Utrecht staat voor gezond stedelijk leven voor iedereen. Een belangrijk onderdeel daarvan is een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving is een omgeving waar de gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers wordt beschermd, de gezondheid wordt bevorderd en waar mensen zich prettig voelen.

Uitgangspunten gezonde leefomgeving

- ▶ Gezondheid van toekomstige bewoners en bezoekers bevorderen
- ▶ Gebruiksgroen toevoegen rond de gebouwen
- ▶ Bewegen stimuleren door routes toe te voegen
- ▶ Ontmoeting in en om het gebouw faciliteren, kijkend naar de wensen van de toekomstige bewoners
- ▶ De kwaliteit op maaiveld neemt toe om zo een prettige woon en leefomgeving te creëren, die schoon heel en veilig is.
- ▶ Betrekken van naastliggende groen bij ontwikkeling t.b.v. spelen
- ▶ Diervriendelijk bouwen

3.6 Energie en Duurzaamheid

De gemeente Utrecht wil een duurzame stad zijn en heeft daartoe duurzaamheidsdoelen en -ambities vastgelegd op onder andere bij de duurzaamheidsthema's: Utrecht Circulair, energietransitie klimaatadaptatie en groen. Utrecht heeft zich bijvoorbeeld ten doel gesteld om zo spoedig mogelijk CO₂-neutraal te zijn. Op basis van het coalitieakkoord 2018-2022 worden er duurzaamheidseisen gesteld bij nieuwe bouwinitiatieven onder andere op het gebied van duurzaam bouwen. Nieuwe bouwprojecten moeten een bijdrage leveren om deze ambities te realiseren.

Utrecht Circulair:

- ▶ Een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) van 0,6 als ambitie.
- ▶ Zoveel mogelijk demontabel bouwen.
- ▶ Zo veel mogelijk toepassen van vernieuwbare grondstoffen zoals hout.
- ▶ Maximaal inzetten op gebruik van de (secundaire) materialen uit de bestaande bouw voor de nieuwbouw, onder andere beton.
- ▶ Opstellen van een materialenpaspoort per woning.

Energieconcept:

- ▶ Klimaatneutraal plangebied met een gelijke energie opwek als gebruik voor zowel de gebouw gebonden energievraag als de gebruikers gebonden energievraag en het energiegebruik in de openbare ruimte
- ▶ Energieprestatie gebouw hoger dan BENG (prestatieafpraak).
- ▶ Meest optimale en duurzame energievoorziening.

Klimaatadaptatie:

- ▶ Toepassen van klimaatadaptieve maatregelen zoals meer groen, waterdoorlatende verharding, infiltratiegebieden en zonwerende maatregelen bij de gebouwen.

Groen:

- ▶ Groen 'doortrekken' vanuit Park Transwijk tot aan de Lomanlaan;
- ▶ Tuinen en (semi-)openbare ruimten zo groen mogelijk inrichten;
- ▶ Waar mogelijk toepassen van groene daken (al dan niet met PV) en groene gevels.
- ▶ Uitgangspunt is dat de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van de naastgelegen hoofd groenstructuur niet door de ontwikkeling wordt aangetast.



Afbeelding:
Impressie initiatief
(bron: Mitros)

Hoofdstuk 4 Onderbouwing

4.1 Beleidskader

Stedelijk

Omgevingsvisie Utrecht 1.0

In de omgevingsvisie Utrecht (2017) staat wat het gemeentelijke beleid is over de 'fysieke leefomgeving' dat al is vastgesteld door het gemeentebestuur. De omgevingsvisie bevat veel verschillende onderwerpen.

Ruimtelijke strategie Utrecht 2030

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (2016) staat beschreven dat we de groei van Utrecht gaan opvangen door te verdichten in de bestaande stad, en door in te zetten op gezonde en duurzame stedelijke ontwikkeling. Gezonde duurzame verstedelijking is een ambitie die veel verschillende domeinen raakt. In een gezonde stad kan je goed wonen in een gezonde leefomgeving met schone lucht en bodem en beperkte overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging, levendig is door de recreatieve en culturele functie van de stad en waar ontmoeting vanzelfsprekend is.

Momenteel wordt er op basis van de principes van de Ruimtelijke strategie gewerkt aan een herziening waarbij de horizon wordt verlegd naar 2040.

Nota Gezondheid voor iedereen – Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022

Eind 2019 heeft de gemeenteraad de Nota Gezondheid voor iedereen- Volksgezondheidsbeleid Utrecht 2019-2022 vastgesteld. De ambitie van de nota is dat mensen op een prettige, gezonde manier in de groeiende stad Utrecht kunnen wonen, werken en leven. Met de nota worden kansen benut door gezondheid te koppelen aan gebiedsontwikkeling,

duurzaamheid, mobiliteit en sociale- en economische ontwikkelingen. De speerpunten voor de beleidsperiode die extra gezondheidswinst helpen te realiseren zijn: gezonde leefomgeving, gezond en veilig opgroeien, gezond gedrag, gezond rondkomen, gezond werkgeverschap, psychische gezondheid en gezond ouder worden.

In een gezonde leefomgeving is de leefomgeving zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, door bijvoorbeeld ontmoeting en beweging te stimuleren. Daarnaast moet de druk op de gezondheid zo laag mogelijk zijn, door mogelijke negatieve omgevingsfactoren zoals lucht en geluid worden beperkt en dat mensen zich prettig voelen in een groene, schone en veilige omgeving.

Binnenstedelijke verdichting brengt gezonde kwaliteiten met zich mee zoals het behoud van groen om de stad en autoluwe wijken die actieve mobiliteit en ontmoeting stimuleren en daarmee bijdragen aan gezondheid. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor gemengd wonen en het vergroten van het aandeel sociale en midden huur in de stad. Er ontstaat, met name rond drukke wegen, echter ook een dilemma tussen gezonde lucht en minimale geluidsbelasting enerzijds en verdichting anderzijds.

Bij bouwplannen moeten alle soorten woningen (sociale huur, midden huur, koopwoningen etc.) in het plan een vergelijkbare lucht- en geluidskwaliteit hebben. Daarnaast worden er passende maatregelen genomen om de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress te beperken door bijvoorbeeld groene daken en gevels te realiseren en door bij de ruimtelijke inrichting voor meer plekken voor verkoeling te zorgen. Wij hanteren hierbij voor de openbare ruimte het principe 'groen tenzij'. Daarnaast is er ook ruimte voor biodiversiteit, dit versterkt de natuurbeleving en daarmee indirect de gezondheid.



Afbeelding: Kaart
groenstructuurplan
(uitsnede zuid-west).
Plangebied bij de rode
cirkel

Actualisatie groenstructuurplan

De Actualisatie Groenstructuurplan 2017-2030 is opgesteld naar aanleiding van de motie (2016/109) 'Voor een gezonde groene toekomst'. Met deze motie wil Gemeente Utrecht dat de stedelijke groenstructuur bijdraagt aan de nieuwe opgaven die er op de stad Utrecht afkomen. Door bijvoorbeeld de kwaliteiten van groen en water te bundelen en het natuurlijke kapitaal beter te benutten. Voor de klimaatopgave is meer groen nodig voor de opvang van water en verkoeling in de stad.

Het geactualiseerde Groenstructuurplan 2017 kent vijf hoofdpogaven:

- ▲ 1. Vergroten van de ecologische, recreatieve en landschappelijke kwaliteit van het bestaande stedelijk groen van Utrecht voor mensen, planten en dieren.
- ▲ 2. Verbeteren van de bereikbaarheid van de groengebieden rond Utrecht door recreatieve en ecologische verbindingen aan te leggen.
- ▲ 3. Uitbreiden van de groene buitenruimte door grootschalige groen gebieden om de stad aan te leggen.
- ▲ 4. Gezonde verstedelijking.
- ▲ 5. Klimaatadaptie.

Uit de kaart van het groenstructuurplan is af te leiden dat het plangebied deels overlapt met de stedelijke groenstructuur van de stad, te weten Park Transwijk. Er ligt een grotere opgave voor verbetering van de groenstructuur of missende verbindingen voor Park Transwijk, welke onderdeel zijn van de nieuw te ontwikkelen visie voor Park Transwijk.

De hoofdpogaven gezonde verstedelijking en klimaatadaptie vragen om toe- passing van nature based solutions bij de ontwikkeling van het dit gebied. Groen heeft een functie voor de berging van water, versterken van de biodiversiteit en verkoeling.

Concreet betekent dit het zoveel mogelijke behouden van bestaande groenstructuren, natuurlijke inrichting voor planten en dieren, aanplant van bomen en toepassing van groene daken en gevels. Ons natuurlijke kapitaal draagt dus bij aan gezonde verstedelijking en klimaat- adaptatie; anders bouwen, mobiliteit anders benaderen, minder 'verstenen' en meer functies van groen en blauw toe passen.

Woonvisie

In de Woonvisie – Utrecht beter in Balans (2019) streeft de gemeente naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters: van jong tot oud, voor een gezin of alleenstaande, van laagbetaalde werknemers, statushouders, bijstandsgerechtigden, doorstromers uit maatschappelijke opvang, studenten en zzp'ers tot leraren, bouwvakkers, verpleegkundigen en beginnende ondernemers. Voor iedereen is er ruim te in Utrecht om te wonen. Daarom werken we aan kwalitatief goede en betaalbare woningen voor alle Utrechters in onze stad.

Voor de korte termijn zijn vijf speerpunten en bijbehorende activiteiten benoemd:

- ▶ Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie: We benutten de groei van de stad om onze partners te stimuleren de bouwproductie hoog te houden om aan te sluiten op de gezamenlijke ambities. Daarmee werken we naar de streefpercentages voor de lange termijn.
- ▶ Meer gemengde wijken: De Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- ▶ Doorstroming; Gemengde projecten, verhuisketens en toename van kwalitatief goede woningen in de middencategorie zorgen voor een betere doorstroming.

- ▶ Een (t)huis voor iedereen: We streven naar een passend woningaanbod binnen een redelijke termijn voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht, ook voor de mensen die daar (tijdelijk) zelf niet in kunnen voorzien.
- ▶ Duurzaamheid en toekomstbestendigheid: We bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten ons op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Aktieplan Middenhuur

De woningen die gerealiseerd worden in het middenhuur segment dienen te voldoen aan de uitgangspunten en eisen die gesteld zijn in het Geactualiseerde Actieplan Middenhuur.

Welstandsnota

De Welstandsnota Utrecht heeft tot doel het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad. Ook biedt het een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend en worden efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg vastgelegd. In de Welstandsnota Utrecht wordt onderscheid gemaakt in drie beleids-niveaus: open, respect en behoud.

Het plangebied is op de analysekaart opgenomen met bebouwings-typologie 'vrije verkaveling en vrije situering'. Voor het plangebied geldt conform de beleidskaart het beleidsniveau 'open'. Hiervoor geldt dat verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld beide mogelijk is, zowel naar structuur als naar architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- ▶ een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- ▶ er is ruimte voor vernieuwing;
- ▶ bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Wijkniveau

Ruimtelijke visie Transwijk (2009)

De verschijningsvorm van het initiatief (twee torens op een groen maaiveld) is gebaseerd op de Ruimtelijke Visie Transwijk, uit 2009. Uitgangspunten binnen de Ruimtelijke Visie Transwijk voor dit plangebied zijn als volgt gedefinieerd:

- ▶ De interne samenhang van de groenzone in de wijk moet worden versterkt, met het water als bindend element tussen het noordelijk en zuidelijk deel, net als de relatie tussen de wijken en het park. Herontwikkeling van de zones aan de Lomanlaan en de van Bijkershoeklaan maakt deze interne samenhang mogelijk. Voor beide geldt dat bij herontwikkeling de bebouwing in een losse structuur, in een parkachtige setting wordt gezet. Hierdoor worden zichtrelaties mogelijk tussen buurt en groen- en watergebieden.
- ▶ De ontwikkelzone aan de Lomanlaan wordt omschreven als 'intermediaire zone tussen de wijk en het park', het bebouwingsconcept is 'torens op een groen tapijt'. Dit betekent dat het plangebied als het ware onderdeel van het park wordt: bebouwing is alzijdig, en omgeven door groen. Parkeren vindt onder dit groene maaiveld plaats. Aan de zijde van de Lomanlaan is het vormen van een groene buffer wenselijk: een groene zone van minimaal vijf meter tussen de bebouwing en het trottoir.
- ▶ Er ligt een grote kwalitatieve opgave voor Park Transwijk: de entrees, verblijfskwaliteit en de routing door het park dienen te worden verbeterd. Hier is in de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone al een aanzet tot gegeven in de vorm van een aantal langzaam verkeersroutes door Utrecht Zuid en Zuidwest. Eén daarvan loopt via de Lanslaan naar Park Transwijk, en geeft Park Transwijk een nieuwe (hoofd)ingang ter plekke van het plangebied. Voor de benodigde brug is in deze bouwenvelop een ruimtelijke reservering opgenomen.

Afbeelding:
Toekomstig raamwerk
Zuidwest Planlocatie in
rode cirkel.
(bron: Omgevingsvisie
Merwedekanaalzone)



- ▶ Deze route zorgt tegelijkertijd voor een betere aansluiting tussen Park Transwijk en naastgelegen wijk en draagt bij aan het maken van een fijnmazig voetgangers en fietsersnetwerk in Utrecht Zuidwest.
- ▶ De maximale bouwhoogte die wordt voorgesteld in de Ruimtelijke Visie Transwijk is 10 bouwlagen met als uitzondering het meest noordelijke en zuidelijke kavel. Het meest noordelijke kavel (Hof van Transwijk) mag 14 bouwlagen hoog worden, de meest zuidelijke gebouw op de locatie van dit plangebied 13 bouwlagen.

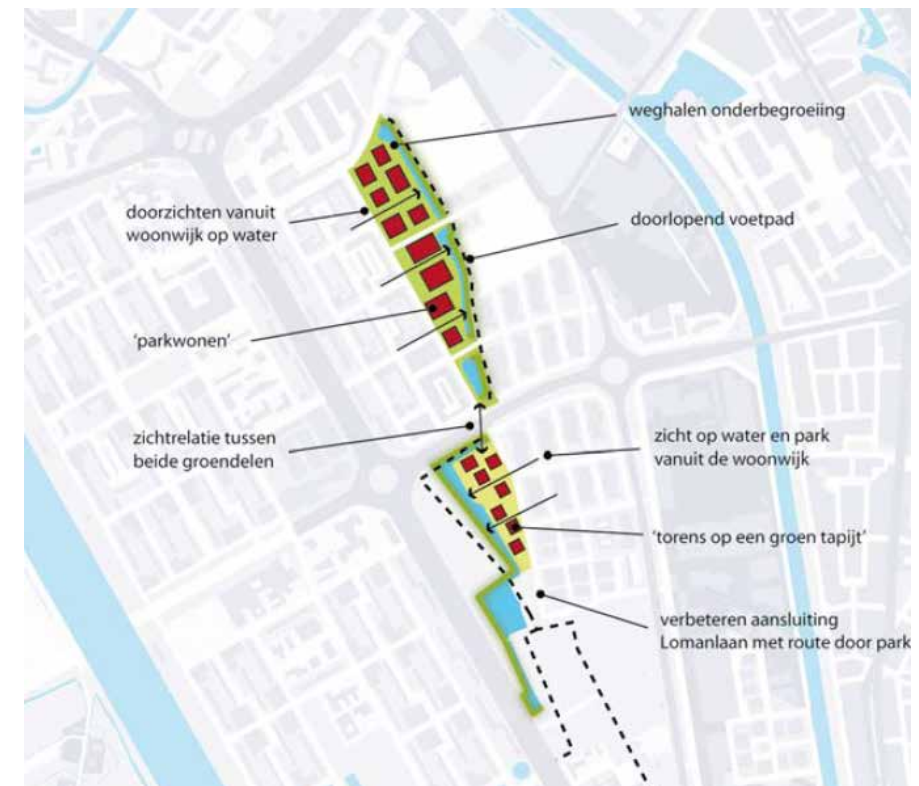
Het initiatief draagt bij, en voldoet aan de uitgangspunten van de Ruimtelijke Visie Transwijk, maar wijkt af van de maximale bouwhoogte van 10 en 13 bouwlagen. Het initiatief is met 16 en 14 bouwlagen hoger.

4.2 Functies

Bij de bepaling van het programma is gekeken naar de volgende aspecten:

- ▶ De bestaande woningen in het pand behoren tot de sociale huur voorraad van Mitros
- ▶ Mitros is als corporatie ontwikkelaar. Doel voor Mitros is het vernieuwen van de woningportefeuille, tezamen met het laten groeien van het bezit
- ▶ De wijk Zuidwest kent een relatief hoog percentage sociale huurwoningen. Het percentage sociale huur in de subwijk Transwijk is lager dan in Zuidwest. In de woonvisie wordt er ingezet op groei in met name de middenhuur en betaalbare koop categorieën.
- ▶ Er is in de stad een grote behoefte aan zowel sociale huur, als middenhuur.

Dit heeft geleid tot de keuze dat minimaal 25% van de nieuw te bouwen woningen in de middenhuur zal worden aangeboden, conform het Actieplan Middenhuur. Minimaal 70% zal in de sociale huurcategorie vallen. De groottes van de woningen ligt tussen de 50 en 75m² GBO, hoofdzakelijk 2 tot 3 kamerwoningen, waarbij de meerderheid (minimaal 70%) een GBO heeft van minimaal 70m².



Uitgangspunt is woningen te realiseren voor 1- en 2-persoonshuishoudens met een zodanige opzet van woningen, complex en woonomgeving dat deze in combinatie met de huurprijs aantrekkelijk zijn voor de groep ouderen en daardoor bijdragen aan de doorstroming in de wijk. Conform het Programma Utrecht toegankelijk voor iedereen en de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2024 worden de woningen gerealiseerd als nultredenwoningen en gemakkelijk aanpasbaar voor rolstoelgebruikers.

Daarmee zijn de woningen en het complex in opzet, indeling en kwaliteit voor ouderen aantrekkelijk en worden ook andere mensen met een beperking met dit woningaanbod geholpen. Dit sluit aan op de wens naar meer woningen voor ouderen, die bewoners hebben ingebracht in het kader van de omgevingsvisie Kanaleneiland-Transwijk.

De locatie biedt met de ligging aan het park, de nabijheid van zorgvoorzieningen, openbaar vervoer en winkelcentra voor ouderen uitstekende mogelijkheden om nog lang zelfstandig te wonen. De aantrekkelijkheid van de locatie, gecombineerd met woningen in de sociale huur en de middenhuur biedt kansen voor doorstroming van ouderen uit andere delen van de wijk. Ook een gezamenlijke ruimte voor ontmoeten kan daaraan bijdragen. Eengezinswoningen, bijvoorbeeld in Kanaleneiland en Transwijk, kunnen hierdoor vrij komen voor gezinnen met kinderen.

De doorstroming kan worden bevorderd door de woningen de indicatie 'gelijkvloerse woningen' te geven. Deze gelabelde woningen worden met voorrang aangeboden aan woningzoekenden van 65 jaar en ouder. Er is geen exclusiviteit voor ouderen. Menging met andere leeftijdsgroepen kan de aantrekkelijkheid voor een deel van deze groep juist vergroten.

Realisatie van de sociale huur voor ten minste 70% in de kernvoorraad bevordert in combinatie met de gerichtheid op ouderen de kansen op doorstroming uit sociale huurwoningen elders in Kanaleneiland en Transwijk. Het programma met minimaal 70% sociale huur schept ruimte om tot een gedifferentieerder aanbod te komen in delen van de wijk en de stad met een woningsamenstelling met een sterke eenzijdigheid op sociale huur.

4.3 Ruimtelijk

Sinds het vaststellen van de Ruimtelijke Visie Transwijk in 2009 is de stad met haar opgaven sterk veranderd. Na de Eurocrisis en de bijbehorende crisis op de woningmarkt is de populariteit van de stad Utrecht en de druk op de woningmarkt extreem toegenomen. Daarnaast staat de stad (en de samenleving) voor een aantal grote opgaven, waar dit initiatief ook aan bij dient te dragen. Deze opgaven zijn door de coalitie gebundeld in het credo 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen': iedere ontwikkeling dient niet alleen bij te dragen aan het aantal woningen in de stad, maar ook breder bij te dragen aan de leefbaarheid in de stad.

Dit is (onder andere) uit te splitsen in de volgende opgaven

- ▶ **Verdichtingsopgave:** De stad Utrecht is populair en groeit hard. Naar verwachting is er tot 2040 een behoefte aan ca. 60.000 woningen (concept RSU 2040). Dit wordt voor een groot deel opgevangen in grootschalige ontwikkelgebieden, maar ook door verdichting in de bestaande wijken.
- ▶ **Mobiliteitstransitie:** De bereikbaarheid van de stad Utrecht staat onder druk. De ontsluitingswegen van de stad lopen vol. Het college kiest ervoor de leefkwaliteit van de stad te vergroten door autobedrijf te ontmoedigen. De stad Utrecht kiest ervoor de voetganger, fietser en het OV prioriteit te geven. Dit betekent minder ruimte voor autoverkeer. Dit uit zicht onder andere in lagere parkeernormen, en meer gebieden met betaald parkeren.

- ▶ **Energietransitie / duurzaamheid:** De stad Utrecht wil zo snel mogelijk aardgasvrij zijn. Dit betekent hoge duurzaamheidsambities voor nieuwbouw. Tevens hanteert de gemeente het principe 'geen dak blijft onbenut', waarbij daken worden ingezet voor groen, buitenruimte, pv of waterbuffering. Tevens ligt er een grote opgave voor de openbare ruimte, om deze zo in te richten dat hevige regenbuien kunnen worden verwerkt.

Deze stedelijke opgaven, aangevuld met het advies vanuit volksgezondheid dat deze plek zich goed leent voor verdichting vanwege de locatie (weinig problematiek met lucht- en geluidskwaliteit, veel openbaar groen in de nabijheid), en de ambitie tot het realiseren van een volledig ondergrondse parkeergarage hebben geleid tot het initiatief voorgestelde programma. Hierbij draagt het initiatief bij aan de verdichtingsopgave van de stad, maakt een hogere duurzaamheidsambitie mogelijk zorgt voor een kwalitatief hoogwaardige, groene openbare ruimte. Ruimtelijk is een hoger accent aan de zuidzijde goed voorstelbaar gezien de bijzondere ligging aan het park en de markering van de nieuwe entree van het park.

De ligging aan de rand van het park, op de kruising van twee toekomstige groene fietsroutes, is aanleiding tot het maken van een bijzonder accent. Een accent dat duidelijk de entree van Park Transwijk markeert in de vorm van twee hoge woongebouwen van 14 en 16 bouwlagen hoog. De bebouwing manifesteert zich net als de noordelijker gelegen bebouwing van de Lomanlaan 55 en woonzorg centrum Parc Transwijk duidelijk als een duo. Hierdoor ontstaat een strook (middel) hoogbouw als markering tussen de wijk en het park.

Daarnaast ligt de invulling van het project in lijn met een aantal thema's die uit de participatiesessie voor de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk naar voren zijn gekomen. Er is een sterke wens voor levensloopbestendige, en goed toegankelijke woningen (drempelvrij, met lift) waar ook ouderen kunnen wonen. Het programma met sociale huur en middeldure huur woningen draagt bij aan de betaalbaarheid van wonen in de wijk, en de stad Utrecht. Er zit een reservering voor een kleinschalige horeca gelegenheid in de plint, bij het park, en de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan de bereikbaarheid van het park en daarbij ook de gebruikswaarde van het openbaar groen.

De gevolgen van de hogere bouwhoogte voor de bezonning van de naastgelegen woningen wordt in paragraaf 5.11 behandeld.

4.4. Verkeer en parkeren

Mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen
In het mobiliteitsplan, Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (SRSRSB 2016) is opgenomen dat lopen, fietsen en reizen met openbaar vervoer de meest ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit zijn en daarom wordt heel veel aandacht besteed aan die vervoerwijzen. Daarnaast zijn lopen en fietsen gezonde vormen van mobiliteit. Dit onderstreept het belang van lopen en fietsen nog meer. De voetganger komt op de eerste plek, op de tweede plek komen fietsers. De locatie van de woontorens zijn goed ter voet, per fiets en met het openbaar vervoer bereikbaar.

Op het schaalniveau van de stad is er een transitie in mobiliteit nodig: de groei van het aantal woningen mag niet leiden tot een verslechting van de doorstroming van het autoverkeer. Het is daarom van belang dat er een beter en comfortabeler fietsnetwerk in de stad wordt ontwikkeld, om fietsen in Utrecht (nog) aantrekkelijker te maken. Voetgangers en fietsers moeten nu vaak gebruik maken van wegen met veel autoverkeer. Dat is soms gevaarlijk, ongezond en onaantrekkelijk.

We willen een gezonder alternatief bieden om daarmee het fietsen en wandelen in de stad te stimuleren. Daarnaast neemt het aantal fietsers flink toe in de stad. Daarom willen we de komende jaren investeren in een fijnmaziger netwerk voor langzaam verkeer in Utrecht Zuidwest om het verkeer meer te spreiden. De verbindingen die we aan het bestaande netwerk toevoegen, lopen bij voorkeur niet langs de hoofdwegen. Vaak zijn het ook kortere verbindingen tussen de wijken. Voetgangers en fietsers staan hier minder bloot aan geluid en luchtvervuiling en worden minder vaak geconfronteerd met verkeersonveilige situaties. Bij voorkeur zijn deze routes autovrij.

Een van deze voorgestelde routes verbindt het Amsterdam Rijnkanaal, Park Transwijk, de Merwedekanaalzone, Rivierenwijk en Hoograven met elkaar via een aantrekkelijke en autoluwe route. Deze route loopt aan de zuidzijde van het plangebied langs de geplande bebouwing. Om de route comfortabel en aantrekkelijke te maken is een nieuwe brug over de watergang in Park Transwijk noodzakelijk. Door de komst van de brug rechtstreeks naar park Transwijk krijgt het park een nieuwe hoofdentree en zullen de woontorens nog beter bereikbaar zijn te voet of per fiets. Tevens wordt er ook een stimulering gemaakt voor een “rondje park”

Nota Stallen en parkeren + addendum

In de Nota Stallen en Parkeren zijn aantallen en wijze van parkeren van auto's en fietsen vastgelegd. In het gebied geldt nog geen betaald parkeren. Even verderop is de gemeente bezig met de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone. De gemeente gaat betaald parkeren invoeren in Merwede, deelgebied 5, als onderdeel van de ontwikkeling. Om overlast te voorkomen in de omliggende wijken is de gemeente voornemens om betaald parkeren in te voeren, in o.a. Transwijk. Ter zijner tijd zal in overleg met bewoners gekeken worden hoe betaald parkeren wordt ingevoerd op een manier die aansluit bij de wensen van de buurt (Transwijk).

In principe geldt voor nieuwe ontwikkelingen dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. In bijzondere gevallen kan hier onderbouwd van afwijken, bijvoorbeeld door een parkeerdruk meting in de buurt uit te voeren. Er zijn geen gegevens beschikbaar van de parkeerdruk in de omgeving.

Toegankelijkheid

Iedereen, dus ook mensen met een beperking, moet in het kader van de Agenda 22 in staat zijn om voorzieningen te bereiken en gebruiken.

4.5 Openbare ruimte

In een verdichtende stad is de kwaliteit, inrichting en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte een steeds belangrijker uitgangspunt: Meer gebruikers betekent tegelijkertijd een grotere druk op straten, voorzieningen, speelpleinen en parken. Vanuit de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone zal er een kwaliteitsimpuls aan park Transwijk worden gegeven, juist om het park klaar te maken voor toekomstig intensiever gebruik.

Om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren is het belangrijk dat er ook prettige openbare ruimte wordt gerealiseerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en verblijven. Het versterken van de entree van park Transwijk en het faciliteren van nieuwe langzaamverkeersroutes zorgen voor een goede inpassing in de omgeving.

De bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd, en de oever van het park wordt gerespecteerd. Indien er aanpassingen zal moeten worden gedaan aan de elementen die onderdeel van Park Transwijk zijn, zal dat worden gedaan vanuit een algehele visie op Park Transwijk met respect voor de cultuurhistorische waarden van het park.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en haalbaarheid

5.1 Geluidhinder

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. In de Wet geluidhinder is onder andere vastgelegd wat de maximale geluidniveaus mogen bedragen op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen. Wonen is een geluidgevoelige bestemming. Er moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de zone van de Beneluxlaan, de Koningin Wilhelminalaan en de Europalaan. Nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals woon-, onderwijs- en gezondheidszorg zijn binnen deze zone mogelijk wanneer de geluidbelasting op het object onder de voorkeurswaarde van 48 dB(A) blijft. Met een besluit hogere waarde kan tot een maximum van 63 dB gemotiveerd van de voorkeurswaarde worden afgeweken. Op grond van de Wet geluidhinder dient een initiatiefnemer een akoestisch onderzoek te (laten) verrichten. Daarnaast moet aan de voorwaarden uit de Geluidnota Utrecht voldaan worden.

In de nieuwe nota Volksgezondheid wordt geluid ook genoemd, hierin werken we met normen die op gezondheid zijn gebaseerd. Concreet vertaalt zich dit in een lokale ambitiewaarde van 63 dB (zonder aftrek) voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook zorgen we dat nieuwe ontwikkelingen zoals woningen, niet leiden tot een hogere druk op gezondheid door bijvoorbeeld een slechtere geluidskwaliteit. Als dat toch zo is, dan compenseren we de extra druk door aanvullende maatregelen, zoals een geluidsluwe gevel.

5.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekzones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Beoordeeld moet worden of het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt gedaan door de toename van de concentraties stikstofdioxide en fijn stof inzichtelijk te maken aan de hand van de verkeersaantrekkende werking van het plan.

De luchtkwaliteit op de planlocatie lijkt in orde. Dit dient te worden onderbouwd in de Ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor:

- ▶ het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- ▶ het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- ▶ het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- ▶ het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals windturbines.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen waarmee bij de planontwikkeling rekening moet worden gehouden. Het LPG-tankstation gesitueerd aan de Europalaan ligt op voldoende afstand. Het uitvoeren van een kwalitatieve beoordeling is daarmee voldoende.

5.5 Geurhinder

Voor de aspecten geur en stof liggen er geen belemmeringen over het plangebied. Onderzoek in het kader van de Ruimtelijke onderbouwing zal hier nader onderzoek naar moeten worden gedaan

5.6 Archeologie en monumenten

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. Om het bodemarchief beter te beschermen is het sindsdien verplicht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden te beoordelen. Bij een ruimtelijk plan moet derhalve vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden. Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied in Utrecht een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Dit betekent dat er een vergunning nodig is voor verstoring van de bodem voor meer dan 1000m². Gezien de omvang van dit bouwplan is het aannemelijk dat de ondergrond over een groter gebied verstoord wordt.

Om een inschatting te maken van de archeologische waarden in de bodem is onderzoek noodzakelijk. Het uit te voeren onderzoek betreft in eerste instantie een bureau-onderzoek.

Indien uit de resultaten van het bureauonderzoek blijkt dat dit zinvol is, wordt aansluitend een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek dient om, op basis van verschillende bronnen (bekende archeologische gegevens, landschappelijk kaartmateriaal, etc.), inzicht te krijgen in de archeologische resten die in het plangebied verwacht worden. Daarnaast wordt geïnventariseerd wat de invloed is van het voormalige (grond)gebruik op de te verwachten archeologie.

5.7 Bodemkwaliteit

Bij elke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de regels uit de Wet bodembescherming om de bodem te beschermen. Het bodembeleid sluit hiervoor aan op onderstaande algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- ▶ Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en als er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd.
- ▶ Gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er sprake is van humane of milieu-hygiënische risico's, of risico's voor verspreiding van de verontreiniging via het grondwater. De sanering wordt functiegericht en kosteneffectief uitgevoerd. Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen.
- ▶ Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan. Toepassingsen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota bodembeheer 2017-2027.

Bij nieuwbouw en herontwikkeling is bodemonderzoek en mogelijk bodemsanering noodzakelijk en bij grondwateronttrekkingen moet er inzicht zijn in beïnvloeding van eventueel nabij gelegen grondwaterverontreinigingen. Voor activiteiten zoals bouwbelemingen en grondwateronttrekkingen kan worden aangesloten bij het Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer van de gemeente Utrecht. Hiervoor is een melding en een gebruikersbijdrage nodig. Zie hiervoor: <https://www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/thematisch-beleid/bodem-grondwater-en-ondergrond/>.

In het kader van de Ruimtelijke Onderbouwing zal een onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd.

5.8 Water

Conform het Besluit ruimtelijke ordening, moet er bij een ruimtelijk plan een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten daarbij (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem gezamenlijk op orde te krijgen. Als er geen gevolgen zijn voor de waterhuishouding dan moet dit worden aangetoond. Er dient daarbij altijd overleg plaats te vinden met het betreffende waterschap. Voor het bouwplan wordt een watertoets uitgevoerd.

5.9 Flora en fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangevoerd moet worden dat in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Uit nader ecologisch onderzoek naar het voorkomen van de huismus en vleermuizen is gebleken dat er één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats is van de gewone dwergvleermuis en één zomerverblijfplaats van de ruige dwergvleermuis. Bij nieuwbouw zal rekening gehouden moeten worden met deze functies van de gebouwen voor deze vleermuissoorten. De onderzoekers adviseren minimaal 12 alternatieve verblijfsplaatsen. Dit is noodzakelijk ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure. Ook zullen er tijdelijke functies moeten komen voor de sloop- en bouwperiode. En er moet een ontheffing worden aangevraagd voor deze twee soorten.

In het geval van nieuwbouw valt bij voorbaat niet uit te sluiten dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden verstoord volgens de eerste inschatting. Daarom wordt er momenteel een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De quick scan flora en fauna bestaat uit een gebiedsanalyse (ruimtelijk-ecologisch), analyse van beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde soorten (op te vragen bij provincie of lokale natuur- en milieuverenigingen) en een veldverkenning.

Aan de hand van dit onderzoek wordt een notitie flora en fauna opgesteld. De eerste veldverkenning heeft geen constatering van beschermde planten en/of diersoorten opgeleverd.

De stedelijke agenda van de gemeente Utrecht voor de lange termijn wil voorkomen dat natuur uit de stad verdwijnt. Door diervriendelijk te bouwen komt er een overcapaciteit aan verblijf- en nestplaatsen voor flora en fauna in de stad. Daarmee wordt verwacht dat een bijdrage geleverd wordt aan het tegengaan van het verdwijnen van beschermde flora en fauna uit de stad en een verhoging van de biodiversiteit voor gebouwbewonende soorten zoals gierzwaluwen, mussen en vleermuizen.

5.10 Bomen

Een bomenparagraaf is verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt beschreven welke begroeiing en/of bomen aanwezig is/zijn op het terrein, welke bomen eventueel verwijderd moeten worden en of de te verwijderen bomen te ver- of herplanten zijn, binnen danwel buiten het projectgebied. Uitgangspunt is dat bestaande bomen waar mogelijk behouden worden en anders verplant. Indien dit beide niet mogelijk is dient dit duidelijk onderbouw te worden en dient aangetoond te worden dat voor eventueel te verdwijnen bomen nieuwe bomen (van voldoende grootte) worden aangeplant (herplant).

Een bomeninventarisatie is uitgevoerd. Conclusie van dit onderzoek is als volgt:

“Iedere boom heeft waarde. De actuele waarde van de huidige beplanting is echter beperkt en kan met nieuwe aanplant in enkele jaren opnieuw gerealiseerd worden. Gezien de staat van onderhoud, de risico in het kader van boomveiligheid en het feit dat de groene inkleding na realisatie van de nieuwbouw in enkele jaren kan worden gerealiseerd, heeft het de voorkeur om geen hoge kosten te maken om de huidige bomen te behouden, maar bij de nieuwbouw te kiezen voor strategisch geplaatst robuust groen.”

Dit advies wijkt af van het gemeentelijke uitgangspunt, bestaande bomen daar waar mogelijk te behouden of te verplanten. Initiatiefnemer en gemeente zullen met elkaar in gesprek gaan over de te volgen strategie met betrekking tot de bestaande bomen.

Uitgangspunt is wel dat er uiteindelijk minimaal evenveel bomen (maar liever meer) zijn in het plangebied als nu. En ook dat de waarde van de bomen op zijn minst de huidige waarde is maar liever hoger. Onder waarde van bomen verstaan we: biodiversiteit (de ene soort doet meer voor de biodiversiteit dan de andere soort), waterbergend vermogen, hoeveelheid schaduw en verkoeling, fijnstog afvangend vermogen, CO2 opslag, beleving, geluidsdemping, etc.

5.11 Kwaliteit van de leefomgeving

Door de ontwikkeling van de Lomanlaan 103-105 wordt het plangebied sterk opener. De doorlopende plint die de huidige bebouwing aan zowel de park- als de straatzijde kenmerkt, zal worden vervangen voor twee woongebouwen met voorzieningen en woningen op maaiveld. Hierdoor ontstaat ook een sterkere zichtrelatie tussen het park en de wijk. De tweelaagse, deels met hekken omzoomde parkeergarage zal worden vervangen voor een volledig verdiepte parkeergarage, met een groen dak: hierdoor neemt het overzicht in het gebied toe, en is het plangebied straks een fijne en sociaal veilige plek om te wonen.

Bezonning

Door de toegenomen hoogte van de nieuwbouw zullen de slagschaduwen voor verder reiken. Dit zal in realite tot de oostelijke gelegen woonwijk in de namiddag en de avond merkbaar zijn. In vergelijking met de huidige bebouwing is de achteruitgang in bezonning beperkt. Alle woningen lijken te voldoen aan de 'lichten TNO norm', wat betekent dat er in de periode van 22 februari tot 21 oktober tenminste twee uur per dag zonlicht op de gevel (voor, danwel achtergevel) kan schijnen. Hier dient voor de Ruimtelijke Onderbouwing nader onderzoek naar worden te gedaan.

Windhinder

In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder staat in art. 3.1 Wro, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling nodig.

Als een bestemmingsplan bebouwing met een bouwhoogte van 30 meter of hoger mogelijk maakt, moet onderzoek plaatsvinden naar de windhinder. Als lager dan 30 meter gebouwd mag worden, moet er een afweging plaatsvinden of de bebouwing kan leiden tot windhinder.

In het bestemmingsplan kan door de wijze van bestemmen van de bouwmassa's en openbare ruimte voorkomen worden dat er windhinder optreedt. Bijvoorbeeld door lagere bebouwing en voorkomen van smalle openingen tussen bebouwing.

Blijkt uit het windonderzoek dat maatregelen, zoals overkappingen of luifels nodig zijn, dan worden deze gedetailleerd in het bestemmingsplan vastgelegd. Bijvoorbeeld door met een voorwaardelijke verplichting te regelen dat deze maatregelen daadwerkelijk getroffen worden. Voor de ruimtelijk onderbouwing dient er onderzoek gedaan te zijn naar de windhinder van dit plan.

In 2006 is de NEN 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' uitgekomen. Deze norm bevat naast de criteria voor het beoordelen van de mate van windhinder of windgevaar ook de basis uitgangspunten voor het uitvoeren van onderzoek. Tevens wordt in de NEN 8100 een beslismodel gegeven op basis waarvan een inschatting kan worden gedaan of er windhinder te verwachten is en of er nader onderzoek noodzakelijk is.

De NEN 8100 is een privaatrechtelijke norm en wordt dus niet aangewezen in het Bouwbesluit of andere wetgeving. In Nederland is de NEN 8100 sinds het verschijnen in 2006, de meest gebruikte norm voor het onderzoeken en beoordelen van het windklimaat.

Toegankelijkheid:

Utrecht wil een stad zijn die toegankelijk is voor iedereen. Utrecht werkt sinds 2007 aan die toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu met het VN-verdrag handicap. Dit verdrag is in 2016 vastgesteld. Voor de toegang, het pad en de ruimte om de gebouwen heen worden de uitgangspunten uit het VN-verdrag toegepast. Ook in het gebouw wordt gewerkt aan toegankelijkheid en het levensloopbestendig maken van de woningen om zo ook mensen met een beperking hier een woning aan te kunnen aanbieden.

Sociale veiligheid

Op deze plek is sociale veiligheid van belang. Het Park Transwijk kan weleens als onveilig worden ervaren, zeker als het donker is. Een aantal toegangspoorten van het park zijn ook na zonsondergang gesloten. Het maken van een nieuwe toegang moet de sociale veiligheid niet slechter maken. Het toevoegen van meer woningen, zorgt voor meer mensen en dus meer 'ogen' in en op het gebied, dit kan bijdragen aan een verbeterde sociale veiligheid.

5.12 Gezondheid

Vanuit een gezondheidsperspectief is het belangrijk om de gezondheid van de toekomstige bewoners te bevorderen. Op deze locatie kan dat goed door beweging en ontmoeting te stimuleren. Dit kan een plek zijn waar bewoners elkaar tegen kunnen komen of bijvoorbeeld een echte ontmoetingsruimte. Een groene en aantrekkelijk ingerichte buitenruimte kan ook ontmoeting stimuleren, een daktuin kan zich hier ook voor lenen. Aanbevolen wordt aan te sluiten op de wensen van toekomstige bewoners.

Daarnaast is het belangrijk dat mensen zich prettig voelen in hun woon en leefomgeving. Dat kan onder andere door groen. Groen werkt op verschillende manieren bevorderlijk voor de gezondheid. Het bevordert het algeheel welbevinden, vermindert stress en stimuleert bewegen en ontmoeting en werkt klimaat adaptief. Het gebied rond het gebouw wordt volgens het principe groen, tenzij ingericht.

Dit is niet alleen zichtgroen maar ook gebruiksgroen. De bomen in het gebied worden zoveel mogelijk behouden, waar mogelijk worden bomen toegevoegd. Mochten er toch bomen gekapt worden, dan worden deze volgende de bomencompensatie gecompenseerd.

Aangezien er een wandelpad met brug wordt toegevoegd wordt de watergang voor meer mensen toegankelijk. Hierdoor heeft deze ontwikkeling ook meerwaarde voor de buurt en kan het groen en blauw meer gebruikt en ervaren worden. Daarnaast zorgt de nieuwe toegang tot het Park Transwijk voor de mogelijkheid om te hardlopen of een wandeling in een groene en rustige omgeving te maken. Dit draagt bij aan bewegen en sporten, doordat er meer looproutes en rondjes in het gebied bij komen. Ook het nieuw aan te leggen vlonder is zo'n plek die van meerwaarde kan zijn voor de omgeving. Hierdoor hebben niet alleen toekomstige bewoners iets aan deze ontwikkeling, maar ook de huidige bewoners van dit gebied.

Om fietsen te stimuleren is van belang dat er voldoende fietsparkeer-voorzieningen zijn en dat deze goed en snel bereikbaar zijn voor toekomstige bewoners en bezoekers. Hier moet ook ruimte zijn voor bijzondere fiets/vervoersmiddelen zoals scootmobielen of bakfietsen.

Gezien de afstanden tot drukke wegen en/of spoor zijn de effecten van omgevingsfactoren beperkt. Een kwetsbare doelgroep zou daarom goed op deze plek gehuisvest kunnen worden.

In de nieuwe nota Volksgezondheid, vragen we met kansengelijkheid, extra aandacht voor kwetsbare groepen en de huisvesting hiervan.

5.13 Duurzaamheid

Utrecht Circulair

De gemeente en regio Utrecht hebben zich aangesloten bij de Green Deal Cirkelstad, waarin de gemeente samen met veertig partners gaat bouwen aan circulaire en inclusieve steden. De gemeenteraad heeft zich in motie 252 uitgesproken dat circulair bouwen de norm moet zijn. Het onderhavige project betreft sloop /nieuwbouw. De gemeente Utrecht wil de verduurzaming versnellen en moedigt Mitros aan een integrale aanpak in de bouwketen na te streven. Mitros onderschrijft dit en wil zowel bij demonteren als bij de nieuwbouw aandacht besteden aan de circulariteit.

Circulair demonteren

Bij circulair demonteren gaat het om hergebruik en recycling en upcycling van materiaal dat gedemonteerd wordt. Bedoelt om de milieubelasting van het bouwen te beperken. Mitros heeft adviesbureau GBN een materiaalscan laten uitvoeren. Deze materiaalscan is als bijlage bij deze bouwenvelop toegevoegd. De meeste aanbevelingen uit dit rapport worden door Mitros overgenomen. Voor circulair demonteren zal er samen met de onderhoudsafdeling van Mitros gekeken worden welke materialen voor hergebruik in aanmerking komen.

Voor het op de markt zetten van deze secundaire materialen kan de gemeente adviseren en is gebruik te maken van haar circulaire netwerk. De aannemer die gaat demonteren zal een voorstel doen voor het hergebruik van de materialen. De keuze van de aannemer die circulair gaat demonteren speelt de ervaring die zo'n bedrijf al heeft op dit vlak een belangrijke rol.

Circulair bouwen

Voor de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) geldt als ambitie 0,60 (het bouwbesluit eist nu maximaal 1). Het is van belang om zoveel mogelijk vernieuwbare grondstoffen zoals bijvoorbeeld hout, toe te passen. Bij de nieuwbouw wordt dan ook voor de bouwwijze, naast een traditionele bouwwijze, een hybride vorm van bouwwijze (met een deel houtbouw) onderzocht. Bouwbedrijven worden gevraagd een aanbieding te doen op basis van zowel traditionele bouw als een hybride vorm (met deels houtbouw). Als het financieel haalbaar blijkt, wordt er gekozen voor de hybridebouwwijze. Voor de mogelijkheid van toekomstig hergebruik van materialen is het van belang dat er zo veel mogelijk demontabel wordt gebouwd. Daarnaast voorkomt hergebruik van materialen uit de huidige gebouwen dat er onnodig nieuwe grondstoffen worden gebruikt. Bij het toepassen van beton is het streven om minimaal 30% van het oude beton uit de bestaande gebouwen her te gebruiken. Bij de uitvraag van de aanbesteding van het werk aan bouwbedrijven voor zowel het demonteren nieuwbouwen, worden de circulaire ambities geformuleerd. Het is van belang dat alle woningen een materialenpaspoort krijgen.

Energietransitie

Energieneutraliteit is één van de duurzaamheidsambities van het Utrechts college. Energie vormt dan ook een belangrijk onderdeel van de duurzaamheidsvisie voor deze ontwikkeling. Hierbij gelden er een aantal randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Ten aanzien energiezuinigheid zal worden gebouwd volgens BENG 1 en aardgasvrij zoals in de prestatieafspraken is vastgelegd. Er wordt gestreefd naar een energieneutraal gebouw met een EPC van 0,0. In de aanbesteding zullen bouwbedrijven dan ook worden uitgedaagd om een aanbieding te doen die beter scoort dan BENG. In de 'Verkenning duurzame energieopwekking' van Techniplan worden vier concepten verkend. Conclusie is in ieder geval dat alle onderzochte energieconcepten uitvoerbaar zijn en dat koeling extra aandacht behoeft. Er wordt sowieso ingezet om de energievraag zo laag mogelijk te houden. Er zijn energieconcepten denkbaar die klein en eenvoudig zijn (all electric met PV), of groter en ingewikkelder (WKO en PV). Stadsverwarming is ook mogelijk maar is het meest logisch en wenselijk om die in de stad in te zetten in bij bestaande woningen in plaats van bij nieuwbouw van woningen. Bij nieuwbouw is lage temperatuurverwarming goed mogelijk en haalbaar terwijl dat bij bestaande woningen meestal niet het geval is. Alle onderzochte energieconcepten en combinaties ervan hebben zo hun voor- en nadelen. De gemeente Utrecht en Mitros hebben beide voor alle concepten voor- en nadelen in beeld gebracht en het is nu van belang voor de volgende fase om een keuze te maken voor het meest geëigende energieconcept. In de volgende fase zullen er nadere afspraken gemaakt worden over de keuze van het energieconcept en vervolgens zal in goed overleg tussen Mitros en de gemeente ingezet worden op het meest optimale duurzame en financieel haalbare energieconcept.

Klimaatadaptatie

De klimaatwetenschappen tonen aan dat de aarde opwarmt, dat klimaatpatronen verschuiven en extremen in weer toenemen. Voor Nederland betekent dit dat in de toekomst langere periodes met hoge temperaturen worden verwacht, onderbroken door intensievere regenbuien in vergelijking met he-dendaags. Binnen stedelijk gebied leidt dit met name tot uitdagingen op het gebied van voldoende waterberging en beperken hittestress in gebouwen en in de tuinen en (semi) openbare ruimte. Het plan moet bijdragen aan voldoende waterberging op eigen terrein en het beperken van hittestress.

Het hemelwater van de gebouwen en de openbare ruimte wordt gebufferd en geïnfiltreerd in de bodem of rechtstreeks afgevoerd op de singel. Het doel is om 45 mm gerekend over het verharde oppervlak zoals daken en bestrating te kunnen bergen en ter plaatsen te infiltreren. Met deze eis kan de herontwikkeling als waterneutraal worden beschouwd. Hittestress in zowel de openbare ruimte als gebouwen kan wordt beperkt door het creëren van schaduwplekken en door veel groen aan te brengen. Een bomeninventarisatie is onderdeel van het bestemmingsplan en de resultaten worden in dit plan verwerkt. Bij het ontwerp van de gebouwen zijn ook maatregelen tegen hittestress aan de gebouwen te nemen. Te denken valt aan de wijze van en mate waarin er daglichtopeningen komen aan de zuidzijde, maar ook aan bepaalde vormen van zonwering. Dit wordt in de volgende fase nader onderzocht.

Groen

De ruimtelijke visie Transwijk maakt ontwikkelingen van nieuwbouw, zoals nu aan de orde is, aan de Lomanlaan mogelijk. Daarbij zijn wel 'groen'-voorwaarden gesteld ten aanzien van de inpassing. Het principe is vooral gericht op groen en 'bouwen in het park'. In het geval van deze ontwikkeling van Mitros aan de Lomanlaan als het ware Park Transwijk 'groen doortrekken' tot aan de Lomanlaan. Meer en beter groen in de buurten Kanaleneiland en Transwijk blijkt ook één van de belangrijkste onderwerpen te bewoners naar voren hebben gebracht bij het opstellen van de Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk. Dat kan op deze locatie op tal van manieren zoals groene privéterreinen en (semi) openbare inrichting, groene daken (in combinatie met PV) en waar mogelijk groene gevels.

5.14 Kabels en leidingen

Het betreft een initiatief van Mitros. Het eventueel aanpassen/verleggen van aanwezige kabels en leidingen ten behoeve van deze ontwikkeling is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Gezien de benodigde graafwerkzaamheden zal in het kader van de bouwaanvraag een klic-melding worden gedaan. Voor zover bekend bevinden zich geen planologisch relevante kabels- en leidingen in het projectgebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied is eigendom van Woningcorporatie Mitros, die het initiatief heeft genomen voor de herontwikkeling van dit plangebied. Tussen de gemeente en Mitros worden inhoudelijke en financiële afspraken gemaakt, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door Mitros ondertekend voordat het bestemmingsplan in procedure gaat.

De kosten voor het project worden geheel gedragen door Mitros, de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is in 14 februari 2019 een intentieovereenkomst gesloten, waarin een voorschot op de plankosten overeen is gekomen. In de daarop aansluitende anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het verder verhalen van de gemeentelijke plankosten en eventuele kosten van bovenwijkse voorzieningen. Hiermee is het kostenverhaal volgens art. 6.24 Wro anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan voor deze ontwikkeling niet nodig.

De ambtelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van het te wijzigen bestemmingsplan evenals de kosten voor de vergunningaanvraag worden door middel van de verschillende leges gedekt.

De financiële en economische haalbaarheid is aannemelijk door het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. De eigenaar/initiatiefnemer Mitros realiseert het plan voor eigen rekening en risico. De gemeentelijke kosten zijn gedekt via de afspraken over het kostenverhaal.

Er is door de eigenaar/initiatiefnemer een planschaderisico-analyse opgesteld. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat de kosten van evt. planschadeclaims voor rekening zijn van de eigenaar/initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hier aangeven wat de uitkomst is van de participatie / consultatie / informatie met belanghebbenden.

Hier aangeven hoe dit verwerkt is in de randvoorwaarden van het programma (zo niet, waarom niet)

Hoofdstuk 7 Verantwoording proces

7.1 Het gevolgde samenwerkingsproces

In 2018 is het startdocument voor ontwikkeling op deze locatie vastgesteld. In 2019 en 2020 zijn door Mitros meerdere ontwerpateliers georganiseerd om te komen tot het ruimtelijke ontwerp van de woontorens en de inpassing van de torens en de brug in het plangebied.

Dit heeft geleid tot programmatische en ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling op deze kavel. Deze zijn eind 2019 in de staf Ruimtelijke Ontwikkeling besproken en vastgesteld. Deze bouwenveloppe is een uitwerking van deze kaders.

7.2 Het gevolgde participatieproces

Mitros heeft op 15 juli 2020 huis-aan-huis een nieuwsbrief verspreidt met schetsen van het ontwerp en informatie over het plan. De nieuwsbrief verwijst naar een website met o.a. informatie over het ontwerp, de woningen en de omgeving. Omwonenden worden op verschillende plekken op de site gevraagd hun reactie te geven middels een formulier. Hiervoor is op 2 september 2020 een herinneringskaart bij betrokkenen bezorgd. Belangstellenden kunnen/konden tot 13 september reageren.

In het kader van het vaststellen van deze bouwenvelop zal het voor bewoners vanaf 1 februari t/m 15 maart 2021 mogelijk zijn een inspraakreactie te geven.

Hoofdstuk 8 Vervolgtraject

8.1 Planproces

Het plan gaat uit van de sloop van het verouderde voormalige kantoorcomplex om ruimte te maken voor 2 woontorens op een groen tapijt. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd van woonfunctie t.b.v. kamerbewoning naar wonen.

Na de vaststelling van deze bouwenvelop met gemeentelijke randvoorwaarden kan het ontwerp definitief worden gemaakt. De procedure UPP2 is van toepassing. De bouwenvelop wordt vrijgegeven in de staf Ruimtelijke ontwikkeling en wordt ter inzage gelegd. Naast het publiekrechtelijk traject worden de privaatrechtelijk afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd in anterieure overeenkomst, die voor de vaststelling van de bouwenvelop wordt ondertekend. Nadat de bouwenvelop door het college is vastgesteld kan een gecoördineerde bouwaanvraag (Wabo-procedure en bestemmingsplan wijziging) worden ingediend.

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van de Merwedekanaalzone, deelgebied 5. Hierdoor wordt voor het parkeren gewerkt met parkeernormen voor betaald parkeren (B1). Indien er door de raad niet wordt ingestemd met invoering betaald parkeren in de omliggende wijken van de Merwedekanaalzone, zal er opnieuw gekeken moeten worden naar de parkeerbehoefte van deze ontwikkeling en de haalbaarheid van het plan.

8.2 Participatieproces

Voor de ter inzage legging van de bouwenvelop zal de gemeente een wijkbericht verspreiden, een (digitale) informatiebijeenkomst organiseren en communiceren via de gebruikelijke kanalen (website gemeente, digitale nieuwsbrief wijkbureau en de wijkwebsite).

Bij start van de zienswijzeperiode voor het ontwerp-bestemmingsplan zal nogmaals een wijkbericht en een informatieavond worden georganiseerd. Voor het bestemmingsplantraject en de aanvraag omgevingsvergunning gelden de reguliere en wettelijke mogelijkheden tot inspraak.

8.3 Planologisch juridisch proces

Nadat de bouwenveloppe is vastgesteld door het college, dient Mitros een bestemmingsplanherziening aan te vragen.

Pas als de aanvraag compleet is kan de Gemeente Utrecht een bestemmingsplan gaan maken. Eerst wordt een concept ontwerp bestemmingsplan gemaakt waarmee we het vooroverleg voeren met in ieder geval de Provincie, Rijkswaterstaat en HDSR. Na het vooroverleg verzoeken we het college of we het plan in ontwerp ter inzage mogen leggen.

Het bestemmingsplan (met eventueel meegecoördineerde omgevingsvergunningen) wordt dan 6 weken ter visie gelegd, binnen welke termijn belanghebbenden op het plan kunnen reageren. Na de ter inzage legging beantwoorden we de zienswijzen en moet het bestemmingsplan door de Raad worden vastgesteld.

De gehele bestemmingsplanprocedure duurt naar verwachting circa 9 tot 12 maanden.

8.4 Planning

In oktober 2020 heeft Mitros een draagvlakmeting gehouden onder bestaande bewoners voor de sloop/nieuwbouw. 60% van de bewoners dienen in te stemmen om de plannen door te laten gaan. De bewoners hebben unaniem ingestemd met de plannen voor sloop/nieuwbouw. De bouwenvelop kan nu worden vastgesteld. De inspraakprocedure start 1 februari 2020.

Na de vaststelling van deze bouwenvelop kan de bestemmingsplan procedure met mogelijk de aanvraag van de omgevingsvergunning worden opgestart. Naar verwachting zal het bestemmingsplan medio 2021 ter inzage worden gelegd. Het pand is naar verwachting eind 2021 leeg van bewoners.

Mitros geeft aan dat de sloop van de bestaande bebouwing gepland staat voor 2022. De oplevering van de nieuwbouw vindt naar verwachting plaats na een bouwperiode van circa 24 maanden.

