Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gert-Jan van Rhijn
Kenmerk	10581827
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Ja (financiële bijlage is geheim)

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 de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan ‘Lombokplein, Lombok’ te verwerken.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Het bestemmingsplan ‘Lombokplein, Lombok’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMBOKPLEINLOMBO-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMBOKPLEINLOMBO-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de herstructurering en herinrichting van de Graadt van Roggenweg en het Westplein, het doortrekken van de Leidse Rijn, de aanleg van groen en het toevoegen van bomen, de aanleg van 3 nieuwe bruggen en het toevoegen van 3 nieuwe bouwblokken voor onder meer maximaal 400 woningen en gemengde functies mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast is ter hoogte van de HOV-baan bij het Park Plaza hotel zowel een gelijkvloerse kruising als ongelijkvloerse kruising mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage 'Financiële haalbaarheid Lombokplein behorende bij het bestemmingsplan’ op grond van artikel 55 lid 1, artikel 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid. De raad wordt separaat gevraagd deze geheimhouding op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet in de eerstvolgende raadvergadering te bekrachtigen.
Geheimhouding is nodig omdat het openbaar maken van deze informatie niet opweegt tegen de economische en financiële belangen voor de gemeente.

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de herstructurering en herinrichting van de Graadt van Roggenweg en het Westplein, het doortrekken van de Leidse Rijn, de aanleg van groen en het toevoegen van bomen, de aanleg van 3 nieuwe bruggen en het toevoegen van 3 nieuwe bouwblokken voor onder meer maximaal 400 woningen en gemengde functies mogelijk gemaakt. Daarnaast is ter hoogte van de HOV-baan bij het Park Plaza hotel zowel een gelijkvloerse kruising als ongelijkvloerse kruising mogelijk.

Context

Aanleiding

In 2003 stelde de gemeenteraad het Masterplan Stationsgebied vast. Hierin staat de vernieuwing voor het Stationsgebied weergegeven. Het Westplein is een plek waar veel auto's, asfalt en fietsen zijn. Het is een zeer druk verkeersplein. Het Westplein wordt daarom opnieuw ingericht en vormt zich naar een stadsstraat van 2 rijstroken van maximaal 30 km per uur met meer water en groen.
Door ontwikkelingen in de tijd was er een actualisatie nodig en werd in juni 2015 de Toekomstvisie Utrecht 'A healthy urban boost' vastgesteld. Hiermee wordt het westelijk deel van het Stationsgebied onderdeel van het centrum en zal een toonbeeld worden van een gezonde, duurzame en levendige stad. Lombokplein wordt daarmee voor iedereen een plek om te wonen, werken en verblijven.
Vervolgens stelde de gemeenteraad in december 2017 de omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein vast. In deze omgevingsvisie is de hoofdlijn van de ontwikkeling geschetst. Dit is verder uitgewerkt in het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein dat de gemeenteraad in maart 2021 vaststelde. Hierin zijn de randvoorwaarden, eisen en uitgangspunten vastgelegd voor de herstructurering van het Westplein, Leidse Rijn en de Graadt van Roggenweg. In het bestemmingsplan is dit vastgelegd met onder meer de bouwblokken, groen, water en verkeer met 2 rijstroken. De vaststelling van de RSU 2040 van 15 juli 2021 verbindt belangrijke thema's voor onder meer mobiliteit, wonen, groen en economie. Lombokplein draagt bij aan de ambitie van de RSU om de kwaliteiten van de groen- water- en mobiliteitsstructuur te behouden, ordenen danwel te vergroten. De woonambities en voorzieningen worden uitgebreid.

Juridische context

Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag, zijn of haar zienswijze te geven. Er zijn 20 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze buiten de termijn van 6 weken is ontvangen. Deze zienswijze die buiten de termijn is ontvangen is daarmee niet ontvankelijk en niet inhoudelijk van een reactie voorzien. Alle andere zienswijzen zijn beantwoord en er is bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan vervolgens vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Algemene regels Utrecht

Het bestemmingsplan Lombokplein is opgesteld volgens de standaarden van een regulier bestemmingsplan. Inmiddels ligt er een 'Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht' voor ter vaststelling. Dit Chw bestemmingsplan heeft een andere structuur en is zo opgesteld dat het werken met het omgevingsplan makkelijker wordt. Lombokplein is niet aangepast aan dit Chw bestemmingsplan, omdat het Chw bestemmingsplan op dit moment nog niet is vastgesteld. Mocht dit Chw bestemmingsplan eerder vastgesteld worden dan de behandeling van het bestemmingsplan Lombokplein, dan wordt het bestemmingsplan Lombokplein hierop aangepast en via het college van B&W strekt ter vervanging aangeboden.

Aparte vergunningaanvraag voor de Van Sijpesteijntunnel

Voor de verbreding van het water in de Van Sijpesteijntunnel is gekozen voor een apart vergunningtraject. In het tweede kwartaal van 2023 wil ProRail starten met uitvoeringswerkzaamheden in de Van Sijpesteijntunnel om het water te verbreden. Omdat niet zeker is dat het bestemmingsplan voor Lombokplein dan in werking is getreden, kan met deze aparte vergunningaanvraag de zekerheid

wel worden gegeven. De Van Sijpesteijntunnel blijft wel onderdeel van dit bestemmingsplan Lombokplein om planologisch de juiste bestemming en activiteiten vast te leggen.

Beoogd effect
Met dit bestemmingsplan voor Lombokplein komt er een uitbreiding van het centrum. Lombokplein wordt het toonbeeld van een gezonde, duurzame en levendige stad waar voor iedereen plaats is om te wonen, werken en verblijven. Belangrijk is dat Lombok goed wordt verbonden met de stad als totaal. Een groot grijs gebied met asfalt verdwijnt en daarvoor in de plaats komt een stadsstraat van maximaal 30 km per uur. In het gebied trekken we de Leidse Rijn door, komt er veel groen en een Lombokpark. Daarnaast komen er 3 bouwblokken voor maximaal 400 woningen en gemengde functies, een uitbreiding van het NH Hotel en 3 nieuwe bruggen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
11 december 2003 Raadsbesluit (raadsvoorstel 2003, nr. 277) inzake het Masterplan Stationsgebied. De gemeenteraad stelt het Masterplan Stationsgebied vast.

4 november 2004 Raadsbesluit (raadsvoorstel 2004, nr. 190) inzake vaststelling actualisatie Masterplan Stationsgebied.

14 december 2006 *Raadsbesluit (raadsvoorstel tot vaststelling van het Structuurplan)* (2006, nr.238);

15 mei 2012 *Commissiebrief stand van zaken ontwikkelvisie Lombokplein/Westplein eo met* concept - Ontwikkelvisie Lombokplein & Westpleintunnel (niet vastgesteld door college en raad)

9 juli 2015 *Raadsbesluit tot vaststelling van de toekomstvisie "Healthy Urban Boost"* incl. Amendement 2015/55.
29 september 2015 *Commissiebrief Aanpak 2e fase Stationsgebied (997)*

30 augustus 2016 *Raadsbrief Keuzedocumenten Nieuw Centrum (1612)*

1 november 2016 *Raadsbrief Duiding Stadsgesprek Het Nieuwe Centrum (1714)*

18 april 2017 *Raadsbrief Conceptomgevingsvisie en MER Beurskwartier en Lombokplein (1942)*

3 oktober 2017 *Raadsbrief nadere toelichting geheime Financiële verkenning Lombokplein (2148)*

27 oktober 2017 *Raadsbrief Omgevingsvisie deelgebied Beurskwartier en Lombokplein (2194)*

4 december 2017 Memo Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (4987421/1712041203-BJ); toezeggingen tijdens technische bijeenkomst 30 november jl. inclusief Presentatie Lombokplein: resultaten stresstest

7 december 2017 Raadsbesluit Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein (2017/96)

5 juli 2018 *Voorjaarsnota 2018*

6 juli 2018 *Memo Uitwerking Motie M2017/244 Ja! Nu echt vooruit op de Leidseweg/Van Sijpesteijnkade*

17 september 2018 *Memo Aangepaste omgevingsvisiekaart Lombokplein*

20 september 2018 *Raadsbesluit Vaststelling aangepaste omgevingsvisiekaart Lombokplein*

19 december 2019 *Raadsbrief uitkomsten verkeersstudie Noordwest*

29 mei 2020 *Raadsbrief Vrijgave concept Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein*

17 februari 2021 *Raadsbrief Lombokplein beantwoording vragen Cie S&R*

9 maart 2021 *Raadsbrief Beantwoording vragen hotelkamers PvE/FO Lombokplein*

19 maart 2021 *Raadsbrief Beantwoording vragen investeringsbedrag Graadt van Roggenweg (Lombokplein)*

25 maart 2021 *Raadsbesluit Vaststelling Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein*

14 maart 2022 Raadsbrief Vrijgave ontwerpbestemmingsplan Lombokplein

5 juli 2022 Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW

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 de ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen in het bestemmingsplan 'Lombokplein, Lombok' te verwerken.
Argumenten	
1.1	In het vaststellingsrapport worden de binnengekomen zienswijze duidelijk beantwoord en wordt aangegeven tot welke aanpassingen ze hebben geleid.
	Er zijn 20 zienswijzen ingediend. Van deze 20 zienswijzen is er 1 zienswijzen buiten de termijn van 6 weken ingediend. Deze zienswijze is daarmee niet ontvankelijk en niet inhoudelijk van een reactie voorzien. Alle andere 19 zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. We bekeken of aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De zienswijzen gaan vooral over verkeer. Het gaat onder meer over de doorstroming, de verschillende verkeersstromen, het wegprofiel en de snelheid van 30 km per uur. Ook gaat het over het openbaar vervoer en dan met name de bussen en bushaltes. Aan de orde komt ook de gelijkvloerse of ongelijkvloerse kruising met de HOV-baan nabij het Park Plaza Hotel. Verder gaan de zienswijze ook in op het groen en de Leidse Rijn. Op grond van zienswijze 10 is er een addendum toegevoegd voor geluid over de omgevingsvergunning van het spooremplacement uit 2021. Hieruit blijkt dat er geen belemmering is. Op grond van zienswijze 17 is er een verduidelijking gedaan over dat er maar 1 hotel mogelijk is in het Hotelblok. Daarnaast is er voor de flexibiliteit meer ruimte gegeven aan de congres- en vergaderfaciliteiten (1.500 m2 bvo naar 2.500m2 bvo) en een horecaterras (van 100 m2 naar 150 m2) van het NH Hotel aan de binnenzijde van het Hotelblok. Het totale maximum vloeroppervlak van het Hotelblok is gelijk gebleven. Tot slot is n.a.v. deze zienswijze de bestaande buitengevel aan de zuidkant van het NH Hotel specifiek bestemd. Op grond van zienswijze 18 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden, waarin afgesproken is dat het bestemmingsplan voorgelegd kan worden ter besluitvorming, aangezien de ongelijkvloerse kruising met de HOV-baan ook mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. En de verkeerskundige onderbouwing van de ongelijkvloerse

	varianten met de HOV-baan zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Op grond van de provinciale Interim Omgevingsverordening is in de regels een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Het gaat om de instructieregel trillingshinder van het lokaal spoor (tram). Om aan deze instructieregel te voldoen, is een ontheffing aangevraagd. Deze ontheffing is door de provincie verleend en als besluit toegevoegd in het bestemmingsplan. De verwerking van de instructieregel en de ontheffing is als voorwaardelijke verplichting in de regels verwerkt. Het vaststellingsrapport bevat een samenvatting van en reactie op de zienswijzen en een overzicht van alle wijzigingen.
1.2	In het vaststellingsrapport worden de ambtshalve aanpassingen benoemd die tot aanpassingen hebben geleid.
	Het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte van Lombokplein is na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan verder uitgewerkt. Op basis van het concept Voorlopig Ontwerp is het bestemmingsplan op onderdelen geactualiseerd. De ambtshalve aanpassingen gaan bijvoorbeeld over: - Het ontwerp voor de Van Sijpesteijntunnel, waarbij meer ruimte beschikbaar is gekomen voor de fietsers. - Actualisatie van het warmteplan van het Beursgebied. - Actualisatie van de bomenparagraaf, er komen in totaal bijna 300 nieuwe bomen in het gebied. Daarnaast zijn er aanvullende of actualiserende onderzoeken uitgevoerd voor bijvoorbeeld verkeer, bodem, stikstof en archeologie. Deze rapporten zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.
Beslispunt	
2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Het verhaal van kosten is op een andere manier verzekerd.
	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen, want de gemeente is grotendeels grondeigenaar en het kostenverhaal is via gronduitgifte en een gemeentelijke bijdrage aan het project verzekerd. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Lombokplein zijn de kosten en opbrengsten geraamd. De geraamde kosten zijn met name de kosten voor bouw- en woonrijpmaken, infrastructurele werken en planontwikkeling. De geraamde opbrengsten worden gerealiseerd door verkoop van bouwgrond ten behoeve van wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Op 8 juli 2021 stelde de raad de Voorjaarsnota 2021 vast, waardoor is ingestemd met de voorgestelde financieringsmethode voor Lombokplein.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan ‘Lombokplein, Lombok’ dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLOMBOKPLEINLOMBO-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLOMBOKPLEINLOMBO-VA01.dgn vast te stellen, waarmee de herstructurering en herinrichting van de Graadt van Roggenweg en het Westplein, het doortrekken van de Leidse Rijn, de aanleg van groen en het toevoegen van bomen, de aanleg van 3 nieuwe bruggen en het toevoegen van 3 nieuwe bouwblokken voor onder meer maximaal 400 woningen en gemengde functies mogelijk wordt gemaakt.

	Daarnaast is ter hoogte van de HOV-baan bij het Park Plaza hotel zowel een gelijkvloerse kruising als ongelijkvloerse kruising mogelijk.
Argumenten	
3.1	Lombokplein maakt een uitbreiding van het centrum mogelijk en wordt het toonbeeld van een gezonde, duurzame en levendige stad.
	In onder meer het Masterplan uit 2003, de Toekomstvisie 'A healthy urban boost' uit 2015, het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein uit 2021 en de RSU 2040 staan ambities voor een gezonde, duurzame en leefbare stad. Het bestemmingsplan Lombokplein levert een bijdrage aan deze ambities. De grote plak asfalt herstructureren en herinrichten we naar een stadsstraat met 2 rijstroken en maximaal 30 km per uur. Er komt veel groen bij. Er komt groen langs de Leidse Rijn, er komt groen in het Lombokpark en van 147 bestaande bomen in het plangebied gaan we naar ongeveer 390 bomen in de toekomstige situatie. In de bomenparagraaf is een verdeling gemaakt in 3 blokken voor de bomen. Daar is aangegeven dat er totaal 50 bomen weg moeten door de herinrichting van het gebied of omdat ze ziek zijn. In totaal komen er 293 nieuwe bomen bij. De totaalsom van de bomen is dan 147 (bestaand) - 50 (kappen) + 293 (nieuw) = 390 bomen. Met de doortrekking van de Leidse Rijn voegen we veel water en activiteiten die hiermee te maken hebben toe. Op deze manier levert Lombokplein een bijdrage aan de klimaatcrisis door een impuls aan het groen te geven en dit publiek toegankelijk te maken. Voor energie en een klimaatneutraal Utrecht in 2030 komt in het Beursgebied een collectief warmtesysteem waar de nieuwbouw van Lombokplein op zal aansluiten. De toevoeging van functies zoals wonen en gemengde functies als onder meer creatieve bedrijvigheid, kleinschalige kantoorruimten en horeca zorgen voor een levendige stad. Met maximaal 400 woningen, 45% van de woningen in de categorie sociaal waarvan 10% voor huisvesting van studenten is, 35% voor woningen in de middencategorie en 20% voor grotere woningtypes in het hoger segment zorgen we voor een gedifferentieerd woningaanbod. We voldoen hiermee aan het nieuwe coalitieakkoord om leefbare en betaalbare woningen te bouwen in deze tijd van woningnood. Met het bestemmingsplan Lombokplein wordt dit plangebied onderdeel van het centrum. De herinrichting voor verkeer en water en de nieuwe functies in Lombokplein leveren een bijdrage daaraan.
3.2	Met de herstructurering en herinrichting van de Graadt van Roggenweg en het Westplein verdwijnt er veel asfalt en komt er een stadsstraat met 2 rijstroken en maximaal 30km per uur voor terug.
	Door de herstructurering en herinrichting komt er ruimte vrij voor groen, water en woningen en gemengde functies. De herstructurering en herinrichting sluit aan bij de ambities uit het Mobiliteitsplan 2040 en ook de RSU 2040 dat gericht is op een gezonde, aantrekkelijke en bereikbare stad voor iedereen. Door de schaarse ruimte krijgen in Lombokplein vooral de fietser en voetganger prioriteit. Voor voetgangers betekent dit dat langs alle straten aan beide zijdes trottoirs liggen. Voor fietsers worden fietsverbindingen toegevoegd om zo de bereikbaarheid van het gebied en de verbindingen naar omliggende fietsroutes te optimaliseren. Voor het autoverkeer vindt er een verbinding met het centrum plaats door transformatie van de huidige verkeersbundel naar een stadsstraat. De stadsstraat heeft een goede oversteekbaarheid voor langzaam verkeer, maar ook robuust genoeg om te zorgen dat de binnenstad goed bereikbaar blijft. De doorstroming van het totale plangebied is onderzocht. De doorstroming voldoet aan de gemeentelijke eisen. Er treden geen onaanvaardbare negatieve effecten op voor de doorstroming van auto- en vrachtverkeer. Ook de doorstroming van de bussen blijft gewaarborgd. Daarbij is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen minder zal worden in de toekomst door minder autobezit,

	uitstekende bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer, parkeren op afstand en deelauto's.
3.3	In het bestemmingsplan is zowel een gelijkvloerse als ongelijkvloerse kruising met de HOV-baan ter hoogte van het Park Plaza hotel mogelijk.
	We gaan uit van de realisatie van een gelijkvloerse oversteek. Een ongelijkvloerse oversteek is onwenselijk. Voor de gelijkvloerse oversteek bepaalt de Wet lokaal spoor dat bij een wijziging van de trambaan een indienststellingsvergunning (provinciale bevoegdheid) nodig is. Indien deze indienststellingsvergunning niet wordt verleend voor de gelijkvloerse oversteek, dan is een ongelijkvloerse oversteek wel mogelijk binnen het bestemmingsplan. Voor de ongelijkvloerse oversteek is deze indienststellingsvergunning niet nodig. Op deze manier borgen we dat er altijd een verkeerskundige oplossing is met dit bestemmingsplan en er geen nieuw bestemmingsplan nodig is. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar, ook als er geen indienststellingsvergunning wordt verleend voor de gelijkvloerse oversteek. Voor de ontsluiting van het Park Plaza Hotel, De Stek en de (toekomstige) woningen op het Smakkelaarspark is een nieuwe oversteek nodig met de HOV baan. De oversteek is vastgelegd in de Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein uit 2017 en het Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein uit 2021. Hier gaan we uit van een gelijkvloerse oversteek. Het bestemmingsplan maakt zowel een gelijkvloerse oversteek als een ongelijkvloerse oversteek mogelijk. Beide varianten zijn onderzocht en zijn uitvoerbaar.
Kanttekeningen/Risico's	
3.1	Indien geen indienststellingsvergunning wordt verleend voor een gelijkvloerse oversteek, komt er een ongelijkvloerse kruising met de HOV-baan, waardoor er mogelijk wegen door het Lombokpark komen
	Dit is een onwenselijk scenario, want om de HOV-baan ongelijkvloers te kunnen kruisen dient het bestemmingsverkeer door het Lombokpark en deels langs de oever van de te herstellen Leidse Rijn te rijden. Hierdoor blijft er onvoldoende kwaliteit over om nog van een park te kunnen spreken en het gaat ten koste van groen, verblijfs- en gebruikskwaliteit van het gebied en de recreatieve groene route langs de Leidse Rijn. In het bestemmingsplan wordt wel al op het - weliswaar ongewenste - terugvalscenario geanticipeerd, om de voortgang van het project niet in gevaar te brengen en op een later moment eventueel onnodige extra procedures te voorkomen. Onze inzet blijft een gelijkvloerse oversteek.
3.2	Eigenaar van de grond die benodigd is voor het doortrekken van de Leidse Rijn heroverweegt grondruil indien een ongelijkvloerse kruising gerealiseerd moet worden.
	Eigenaar van de grond is in gesprek met gemeente over een grondruil. Dit betreft de ruil van parkeerplaatsen grenzend aan de te herstellen Leidse Rijn. Eigenaar stond positief tegenover de ruil, maar als 1 van de alternatieve routes wordt aangelegd, zal de eigenaar de grondruil heroverwegen. De grondruil maakt het mogelijk om de locatie een impuls te geven, door het verbreden van het water van de Leidse Rijn, de aanleg van de openbare groene parkoever en de aanleg van de voetgangersbrug. Onze inzet blijft een gelijkvloerse oversteek, waarbij de grondruil in goed overleg geregeld wordt.
3.3	De uitbreiding van het NH Hotel komt mogelijk niet tot uitvoering.
	De (voormalige) eigenaar van het NH Hotel heeft in zijn zienswijze aangegeven vooralsnog de businesscase voor de uitbreidingsmogelijkheden van het hotel niet rond te krijgen. Ten behoeve van de realisatie van de openbare ruimte dienen minimale aanpassingen aan de begane grond van het NH Hotel plaats te vinden. In overleg gaan we afspraken maken over welke maatregelen en/of aanpassingen minimaal nodig zijn aan het bestaande gebouw om het NH Hotel te laten aansluiten op de toekomstige openbare ruimte. Zo kunnen onze ambities voor de herstructurering van

	de openbare ruimte alsnog gerealiseerd worden, ook zonder de uitbreiding van het hotel en herindeling van de begane grond. Als uitbreiding van het NH Hotel inderdaad niet tot uitvoering wordt gebracht door de eigenaar, dient een nieuw plan gemaakt te worden voor de locatie, waar nu de uitbreiding van het hotel is voorzien. Dit kan betekenen dat er te zijner tijd een nieuw omgevingsplan of en buitenplanse omgevingsvergunning ingediend moet worden voor dit gebied.

Financiën

De te ontwikkelen grond is grotendeels in eigendom van de gemeente. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van het plangebied Lombokplein zijn de kosten en opbrengsten geraamd. De geraamde kosten zijn met name de kosten voor bouw- en woonrijpmaken, infrastructurele werken en planontwikkeling. De geraamde opbrengsten worden gerealiseerd door verkoop van bouwgrond ten behoeve van wonen, kantoren, horeca en andere voorzieningen. Om de effecten van rente en inflatie te bepalen zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijden van procedures, beschikbaarheid van gronden en de geschatte opname van bouwkavels in de markt. Het geprognosticeerd eindresultaat van deze gebiedsontwikkeling is negatief. Voor de dekking van dit tekort is in de programmabegroting meerjarige financiële ruimte bestemd in het programma Ruimtelijke ordening, wonen en erfgoed. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar. Zie voor verdere toelichting de geheime bijlage ‘Financiële haalbaarheid Lombokplein behorende bij het bestemmingsplan’.

Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan is een inschatting gemaakt van het risico van planschade. De gemeente heeft daarom een planschaderisico-inventarisatie laten opstellen. De eventuele kosten van planschade worden gedekt uit de gemeentelijke grondexploitatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Na vaststelling wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op het internet op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd. Men kan tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State.

De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gesteld van het vaststellingsbesluit. In de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep in kunnen stellen bij de Raad van State.
Daarnaast staat er ook beroep open tegen het besluit op de ontheffing over trillingshinder van het lokaal spoor (tram) dat provincie Utrecht nam. Dit besluit zit als bijlage 18 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan is gewerkt aan het Voorlopig Ontwerp (VO) van de openbare ruimte van Lombokplein. Volgens de huidige planning wordt begin 2023 het VO Lombokplein ter vaststelling aangeboden aan het college. Het vaststellen van het VO Lombokplein is een collegebevoegdheid. Voor het vaststellen van het bestemmingsplan Lombokplein is geen vastgesteld VO nodig, dit is geen vereiste.

De uitvoeringswerkzaamheden van Lombokplein starten vanaf 2024 met kabels en leiding werkzaamheden. Daarna volgen in meerdere fase de werkzaamheden in de openbare ruimte, aanleggen infrastructuur en bruggen. Vanaf 2027 kan naar verwachting gestart worden met de bouwblokken. Na oplevering van de bouwblokken omstreeks 2029/2030 kan de inrichting van het Lombokpark starten.

Participatie

Het concept Programma van Eisen en Functioneel Ontwerp Lombokplein is opgesteld met input van omwonenden en andere belanghebbenden, door middel van diverse informatiebijeenkomsten, inlopen en werksessies. Een aantal reacties op het concept PvE/FO hebben geleid tot aanpassingen in het definitief PvE/FO. Het definitieve PvE/FO is het kader voor het bestemmingsplan Lombokplein.

Het voorontwerpbestemmingsplan Lombokplein is in december 2021 naar de overlegpartners gestuurd zoals het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden, ProRail en provincie Utrecht. Sommige reacties zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Dit staat beschreven in paragraaf 6.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Lombokplein is op woensdag 30 maart in de avond een (online) informatiebijeenkomst georganiseerd. Deze informatiebijeenkomst ging over zowel het bestemmingsplan als het Voorlopig Ontwerp voor de openbare ruimte. Tijdens deze bijeenkomst zijn veel informatieve vragen gesteld en beantwoord.
Iedereen kreeg de mogelijkheid om tijdens de terinzagelegging te reageren met een zienswijze.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel heeft aangeboden aan de gemeenteraad. Zij kregen het antwoord op hun zienswijze toegestuurd.
Zie verder hierboven onder het kopje ‘Vervolg’ over de wijze van communiceren over het vaststellingsbesluit.

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 Lombokplein, Lombok via een link naar RO publiceer
- Vaststellingsrapport bestemmingsplan Lombokplein, Lombok
- Geheim: Financiële haalbaarheid Lombokplein behorende bij het bestemmingsplan

Bijlagen informatief
- Pdf van het bestemmingsplan Lombokplein, Lombok