



USP UMC Utrecht Noordzijde

Stedenbouwkundig Programma Van Eisen



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep

Gregor van Lit, stedenbouw
Tanja Lazaridis, stedenbouw
Heleen Bults, stedenbouw
Dimitri van Veen, mobiliteit
Vincent Peters, landschap
Maarten Mesman, erfgoed
Inge Janssen, volksgezondheid
Jantien van den Heuvel, omgevingsrecht
Marijke Weijnands, gronzaken
Nico van Selm, gebiedseconomie
Bonne Linthorst, communicatie
Lisanne van Woerden, groen
Martin Bastiaans, stedelijk water en riolering
Binne Meijer, bodem en ondergrond
Hans van Dijkhuizen, geluid
Lennart Voortman, geluid en bedrijven & milieuzonering
Erik Ader, veiligheid
Emma Tabak, duurzaamheid en milieu
Milonne Kruithof, duurzaamheid en milieu
Martijn Rombouts, ontwikkeling energiesysteem
Linda Verniers, archeologie
Anouk Risamasu, planner

Dit document is mede tot stand gekomen in afstemming met het UMC Utrecht.

Projectmanagement

Marjolein Paumen, projectmanager

Opdrachtgever

Hedzer Pathuis, gebiedscoördinator
Karin Sam-Sin - Vos, afdelingshoofd

Versiedatum

22 juni 2026

Bestuurlijke besluitvorming

n.t.b

Status

Concept

Inhoudsopgave

1. Inleiding, beschrijving plangebied en omgeving	5	Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	56
1.1 Aanleiding	5	5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid	56
1.2 Ligging en begrenzing	9	5.2 Kostenverhaal	56
1.3 Beschrijving plangebied	9	5.3 Nadeelcompensatie en gronduitgifte	57
1.4 Historie	15	5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
1.5 Eigendomssituatie	17	5.5 Technische uitvoerbaarheid	57
1.6 Omgevingsplan	17		
1.7 Relatie met projecten in de omgeving	18	Hoofdstuk 6 Verantwoording proces	58
Hoofdstuk 2 Ambities	20	6.1 Het gevolgde proces	58
		6.2 Enthousiasme, zorgen en vragen	58
Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en onderbouwing bebouwing	25	Hoofdstuk 7 Vervolgtraject	59
3.1 Programma	25	7.1 Vervolg	59
3.2 Ruimtelijk	27	7.2 Vervolg samenwerking en inspraak	59
3.3 Mobiliteit	32	7.3 Planologisch juridisch proces	59
3.4 Energie en circulair	34	7.4 Planning	59
3.5 Hittestress	37	7.5 Vervolgstappen	60
Hoofdstuk 4 Buitenruimte uitgangspunten en onderbouwing	38	Bijlage 1 ‘nadere analyse wetgeving en kernkwaliteiten HWL binnen het plangebied’	61
4.1 Ruimtelijk	38		
4.2 Mobiliteit	40		
4.3 Groen, ecologie en bomen	43		
4.4 Gezonde leefomgeving	43		
4.5 Bodem, ondergrond en archeologie	47		
4.6 Water en klimaatadaptatie	51		
4.7 Cultureel erfgoed	54		
4.8 Externe veiligheid	54		

Afbeelding 1:
Luchtfoto plangebied



1. Inleiding, beschrijving plangebied en omgeving

1.1 Aanleiding

Het Universitair Medisch Centrum Utrecht (verder: UMC Utrecht) is eind jaren '80 gebouwd en staat momenteel aan de vooravond van een omvangrijke vernieuwingsopgave voor zowel het UMC Utrecht als het Wilhelmina Kinderziekenhuis (verder: WKZ). De huidige huisvesting (afbeelding 1) voldoet functioneel en technisch niet langer aan de eisen van de moderne zorg, onderwijs en onderzoek. Tegelijkertijd vraagt de transitie om een duurzame, toekomstbestendige organisatie en forse investeringen in infrastructuur, gebouwen en installaties. Om dit nader vorm te geven heeft het UMC Utrecht het 'Integraal Strategisch Vastgoedplan' opgesteld. Dit plan geeft richting aan deze opgave, waarbij zorgcontinuïteit en flexibiliteit centraal staan.

Afbeelding 2:
Interne transformatie
UMC Utrecht

De omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 is in 2022 vastgesteld door de Utrechtse gemeenteraad. In de omgevingsvisie zijn in hoofdlijnen de ambities aangegeven voor het Utrecht Science Park (verder: USP) tot en met 2040. Het vormt het ruimtelijk kader waaraan nieuwe ontwikkelingen in het gebied getoetst worden. De omgevingsvisie USP 2040 is in nauwe samenwerking met de Universiteit Utrecht en het UMC Utrecht opgesteld.

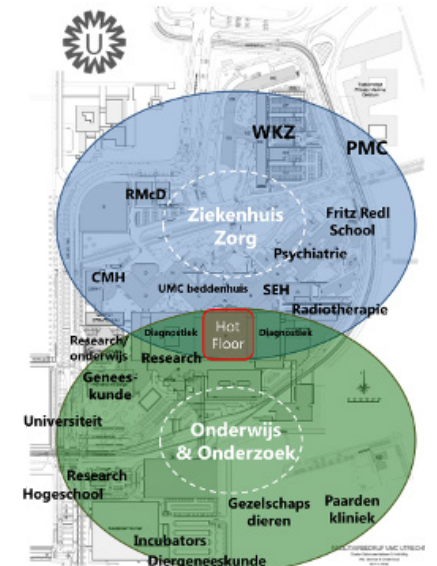
De omgevingsvisie USP beschrijft o.a. de gewenste ontwikkeling voor het medische cluster. Dit cluster in het USP bestaat uit meerdere ziekenhuizen, te weten het UMC Utrecht, het WKZ, het Prinses Máxima Centrum (verder: PMC) en het Centraal Militair Hospitaal (verder: CMH) en daaraan verwante functies.

Om dit cluster optimaal te laten functioneren is een nieuwe zonering opgesteld, met een noordelijke en zuidelijke zone (afbeelding 2). De noordelijke zone is gericht op patiënten en zorgverlening. Het gebied rondom de Hoofddijk wordt daarbij het nieuwe centrale ontvangstgebied van alle aangrenzende ziekenhuizen en krijgt een representatieve en hoogwaardige uitstraling. Alle ziekenhuizen krijgen

hier hun entree. Dit gebied wordt de gezamenlijke 'voortuin' van alle ziekenhuizen en ingericht als een 'healing environment' met een parkachtig karakter en heldere fiets- en looproutes. Dit gebied maakt onderdeel uit van het Medical Campuspark.

De zuidelijke zone is gericht op onderwijs en onderzoek. De huidige entree aan deze zijde blijft behouden voor de bezoekers die met de tram naar het UMC Utrecht komen. De halte aan de noordzijde van het UMC Utrecht kan ook worden gebruikt/gestimuleerd. Dit document richt zich op de noordzijde van het UMC Utrecht. De plannen voor de zuidzijde van het UMC Utrecht zijn nog niet concreet en een eventuele herontwikkeling hier zal pas later in de tijd volgen.

Deze 'omklap' van het entreegebied van het UMC Utrecht vraagt een aantal ingrepen. Als eerste moeten de parkeerplaatsen van de huidige parkeergarage P-zuid aan de zuidzijde van het UMC Utrecht worden verplaatst naar de noordzijde. Hierdoor rijden auto's vanaf de snelweg meteen het nieuwe parkeergebouw in en niet verder het USP in. Dit biedt kansen voor het maken van een autoluw USP met meer ruimte voor verblijf, voetgangers en fietsers. De Universiteitsweg kan een groenere inrichting krijgen. Ook wordt hiermee een bestaand knelpunt bij de Heidelberglaan (waar autoverkeer en OV elkaar kruisen) verbeterd. Door plintfuncties toe te voegen aan het parkeergebouw krijgt het



Afbeelding 3:
Huidig RMDH
Lundlaan 4

gebouw een aantrekkelijke uitstraling en voegt het zich goed in de omgeving.

Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties wordt gerealiseerd op de plek waar nu de medewerkersgarage UMC Utrecht 'P-noord', het Ronald Mc Donaldhuis (verder: RMDH) en een dienstengebouw van het UMC Utrecht staan. Het RMDH (afbeelding 3) is hierdoor genoodzaakt te verhuizen naar een nieuwe plek vlak naast het WKZ en de Hoofddijk. Het RMDH heeft de wens om het huidige aantal van 31 gastenkamers, uit te breiden naar 50 gastenkamers. Deze uitbreiding is mogelijk op de nieuwe locatie.



Afbeelding 4:
Impressie toekomstige
inrichting UMC Utrecht,
noordzijde (Bron: UMC
Utrecht / Wurck januari
2025)

Aan de noordzijde van het UMC Utrecht komt het nieuwe entreegebouw (afbeelding 4). Deze ontwikkeling is nodig vanwege de benodigde schuifruimte voor de interne verbouwing van het UMC Utrecht. Het nieuwe entreegebouw markeert ook de nieuwe hoofdentree van het UMC Utrecht. Naast de nieuwbouw van het entreegebouw zal het huidige gebouw voor psychiatrie te zijner tijd worden gesloopt en zal psychiatrie elders terugkeren in het ziekenhuis (bouwdeel B).

Het UMC Utrecht heeft de wens om de locatie aan de noordoostzijde van het UMC Utrecht te herontwikkelen en hier gebouwen te realiseren voor o.a. R&D/science, vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuis-ondersteunende functies en de mogelijke vervanging van de Fritz Redlschool. Daarvoor zullen de gebouwen aan de Hoofddijk 23 A t/m D worden gesloopt. Aan deze zijde bevinden zich de Fritz Redlschool, een gebouw van de brandweer/tuindienst van het UMC Utrecht en een tijdelijk kantoorgebouw van het UMC Utrecht (de 'Zandplaat'). De laatste twee gebouwen worden gesloopt i.r.t. de 2de fase.



Intentiedocument

Op 19 september 2023 heeft het college ingestemd met het intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde'. Uitgangspunt is dat de programmatische uitbreidingsruimte niet groter is dan wat de omgevingsvisie mogelijk maakt. In de periode na de vaststelling van het intentiedocument zijn de plannen doorontwikkeld en zijn de realisatie van een nieuw entreegebouw, de sloop van het psychiatriegebouw en de tijdelijke gebouwen en de ontwikkeling van de noordoosthoek van het UMC Utrecht eraan toegevoegd.

In de herontwikkeling van de noordzijde van het UMC Utrecht is de bouw van het nieuwe RMDH de eerste stap. Na oplevering van deze nieuwbouw worden het huidige RMDH en het dienstengebouw gesloopt om plaats te maken voor het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties van het UMC Utrecht. Tevens kan, al dan niet tegelijkertijd, de nieuwbouw van het nieuwe entreegebouw aan de noordzijde van het UMC Utrecht starten. De omvang van het parkeergebouw zal, op basis van actuele normgetallen, circa 75.000 m² BVO groot zijn.

De nieuwe ontwikkelingen (afbeelding 5) passen niet in het nu geldende omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet daarom ofwel het omgevingsplan worden gewijzigd, ofwel een procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden doorlopen.

Nog nader te onderzoeken invulling parkeerkavel, in samenwerking met UMC Utrecht, Universiteit Utrecht en Gemeente Utrecht

Onderzocht zal worden of de parkeeropgave op deze locatie kan worden verkleind (door elders in het USP pp te realiseren). Tevens wordt daarbij onderzocht of de beschikbare ruimte die ontstaat door minder pp te realiseren, benut kan worden voor ander programma, zo mogelijk in een zelfstandig bouwvolume (R&D/science en/of wonen

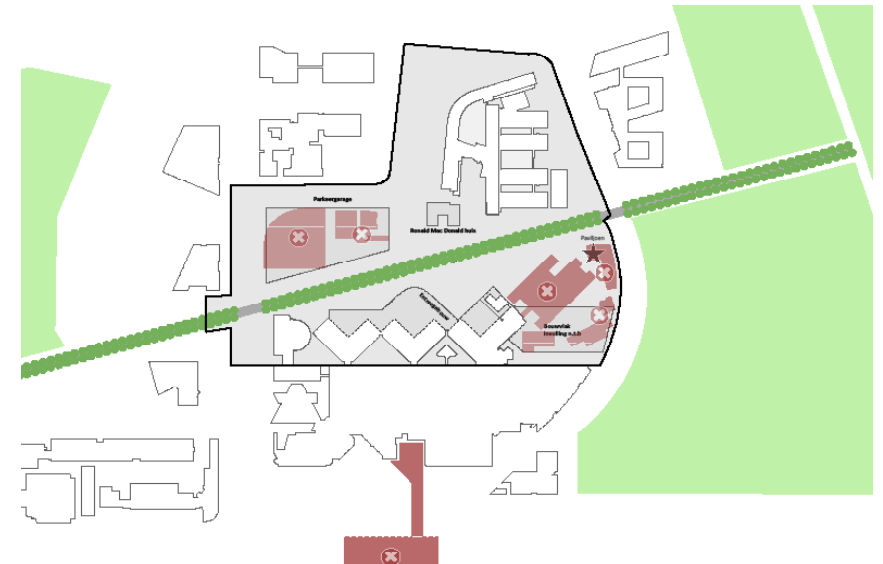
met plintfunctie). Een en ander passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie USP, 2040.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het parkeergebouw wordt onderzocht in hoeverre toekomstige partiële sloop en herbestemming — bijvoorbeeld aan de westzijde richting de 'Scienceboulevard' — mogelijk kan worden gemaakt wanneer de parkeervraag in de toekomst aantoonbaar structureel afneemt.

Opzet SPvE

Dit voorliggende Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten aan voor de bebouwing én inrichting van de openbare ruimte van een groot deel van het Medical Campuspark. De uitgangspunten zoals opgenomen in dit SPvE zijn gericht op een goede ruimtelijke inpassing en realisatie binnen de kaders van de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040. Het SPvE is de basis voor de wijziging van het omgevingsplan en van de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag.

Afbeelding 5:
Conceptschema
bestaand (wit) en
nieuwe bebouwing
(grijs), gefaseerd te
slopen (bruin gearceerd)



Afbeelding 6:
Luchtfoto plangebied
met belangrijkste straten
en gebouwen



1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied (afbeelding 6) ligt aan de noordoostzijde van het USP. Het plangebied grenst aan de oprit naar de A28, de gebogen Heidelberglaan aan de oostzijde, het orthogonale deel van het gebouwcomplex van het UMC Utrecht aan de zuidzijde en de Universiteitsweg aan de westzijde.

1.3 Beschrijving plangebied

Situatie en locatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het UMC Utrecht, aan weerszijden van de Hoofddijk. Vanaf de Universiteitsweg wordt het gebied ontsloten via de Lundlaan, waar de bestaande 3-laagse personeelsparkeergarage P-noord, het RMDH en de parkeerplekken van het WKZ op aansluiten. Aan deze zijde ligt ook de voetgangersentree voor het WKZ, die via een wandelpad is verbonden met het UMC Utrecht. Er bevindt zich ook een ondergrondse tunnel, welke primair een logistieke en bedden/patiëntenverbinding is tussen het WKZ en het UMC Utrecht. Het fiets- en autoparkeren voor het WKZ bevindt zich aan de oostzijde, onder het WKZ. Hier bevindt zich ook de 2e entree van het WKZ.

Het WKZ realiseert momenteel op de hoek van de Lundlaan met de trambaan een uitbreiding voor de Kinder Intensive Care en High Care en de Neonatale Intensive Care. Ten oosten van het WKZ, buiten het plangebied, ligt het PMC. Dit gebouw is middels een verbodingsbrug op de tweede verdieping, over de trambaan verbonden met het WKZ.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het orthogonale deel van het complex. Omdat het publieke gebied van het ziekenhuis op +1 is georganiseerd, ligt hier grotendeels een groen talud dat vanaf de Hoofddijk oploopt naar het +1 niveau. Vanaf de Hoofddijk zijn vooral achtergevels en achterdeuren te zien en het vuiloverslagstation.

Ten westen van het UMC Utrecht, langs de Universiteitsweg, ligt het CMH met de entree en Kiss&Ride aan de Hoofddijkzijde. Hier staat ook een medisch gassenstation van het UMC Utrecht. Deze installatie levert en distribueert medische gassen zoals zuurstof en stikstof naar patiëntenkamers en laboratoria.

Aan de oostzijde van het UMC Utrecht, waar het Medical Campuspark grenst aan het open landschap tussen de Heidelberglaan en Landgoed Oostbroek, liggen een MRI, kantoorgebouw Zandplaat, bijgebouwen voor de tuindienst / brandweer, de laagbouw van de afdeling psychiatrie en de Fritz Redl school.

Programma

Het USP vormt het hart van de Utrechtse kenniseconomie op het gebied van life sciences, gezondheid en duurzaamheid. Hierbij staat de wisselwerking tussen onderwijs, onderzoek, medische zorg en ondernemerschap centraal. Het medische cluster is gericht op zorg voor patiënten, onderwijs, onderzoek en aanverwante functies en bestaat uit vijf ziekenhuizen die nauw met elkaar samenwerken. Binnen het plangebied bevinden zich (afbeelding 6):

- Het UMC Utrecht (Universitair Medisch Centrum Utrecht); een academisch ziekenhuis verbonden aan de Universiteit Utrecht, dat brede, hooggespecialiseerde zorg levert; van spoed- en traumazorg tot complexe behandelingen en onderzoek. Het is een centrum voor onderwijs, patiëntenzorg en medisch onderzoek. Het omvat diverse gespecialiseerde afdelingen.
- Het Calamiteitenhospitaal; een medische faciliteit binnen het UMC Utrecht die bij rampen of grootschalige incidenten binnen ± 30 minuten volledig operationeel kan zijn voor opvang van grote aantallen slachtoffers. Het is een civiel-militaire samenwerking tussen UMC Utrecht, Defensie en VWS met IC-, medium/low care en OK-capaciteit.

Afbeelding 8,9,10:
Openbare ruimte aan de
noordzijde van het UMC
complex

- Het WKZ: een gespecialiseerd kinderziekenhuis binnen het UMC Utrecht, gericht op zorg voor kinderen van alle leeftijden, inclusief intensive care en complexe behandelingen. Het ziekenhuis combineert patiëntenzorg met onderwijs en onderzoek.
- Het RMDH is een thuis-ver-van-huis voor ouders en broertjes/zusjes van ernstig zieke kinderen die in het WKZ of het PMC worden behandeld. Het biedt families een warme, veilige plek om dicht bij hun kind te verblijven en elkaar te steunen gedurende moeilijke ziekenhuisperiodes. Het RMDH heeft in het huidige hoofdgebouw 31 kamers, en daarnaast 6 extra kamers in het zogeheten 'Buitenhuis' in De Bilt.
- Het CMH is een militair ziekenhuis dat specialistische zorg verleent aan militair personeel, om hun gezondheid en inzetbaarheid te waarborgen. Het biedt tweedelijnszorg, keuringen en operaties, en werkt nauw samen met het UMC Utrecht voor complexere zorg.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich:

- Het PMC; een nationaal centrum gespecialiseerd in de diagnose en behandeling van kinderkanker, met geïntegreerde zorg, onderzoek en familieondersteuning. Het centrum bundelt expertise om de overlevingskansen en kwaliteit van leven van kinderen met kanker te verbeteren.

Rond het Medical Campuspark bevinden zich veel aanverwante functies zoals onderzoeksbedrijven en instituten, waaronder Nutricia Research, Genmab, Bloedbank Sanquin en het Hubrecht Instituut.

Groen en openbare ruimte

De openbare ruimte van het gebied (afbeelding 8,9,10), het Medical Campuspark, wordt gekenmerkt door infrastructuur, parkeren en versnipperd groen. Centraal door het gebied loopt de Hoofddijk, een belangrijke historische lijn. De Hoofddijk is onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en vormt een



Afbeelding 11-12:
Onder andere de
ringslang en de zwarte
roodstaart komt voor in
het USP

verbinding tussen Fort Hoofddijk (nu onderdeel van de Botanische Tuinen) en het buitengebied richting Landgoed Oostbroek. Aan weerszijden van de Hoofddijk staan zomereiken en liggen er voor het grootste deel sloten, waarvan de oevers veelal begroeid zijn met riet. Aan de zuidzijde zijn de sloten plaatselijk verbreed tot waterpartijen. Aan de rand van één van die waterpartijen ligt, gecombineerd met een voetgangersbrug over de waterpartij, een nooduitgang van de voetgangerstunnel die het WKZ met het UMC Utrecht verbindt.

Het plangebied aan de zuid-oostzijde van de Hoofddijk heeft een groene en waterrijke inrichting met enkele siertuinen. Het overige groen in het plangebied bestaat veelal uit kortgemaaid gras.

De verharding in het gebied is veelal uitgevoerd in betonstraatstenen of asfalt en oogt functioneel en draagt niet bij aan de uitstraling en verblijfskwaliteit. Dit geldt ook voor de verschillende logistieke en technische functies die in het gebied zitten, zoals het afvalstation en het 'medische gassen station'. Verblijfsplekken zijn meestal bij gebouwen gesitueerd, maar hebben geen open uitstraling en zijn niet uitnodigend voor bezoekers.

Ecologische waarden

De Hoofddijk vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen het buitengebied en het USP. Vleermuizen gebruiken de bomen als vliegroute en het water geeft een plek aan onder andere de ringslang (afbeelding 11). Daarnaast is de Hoofddijk een van de belangrijkste groeiplaatsen van zeldzame paddenstoelen in Utrecht. In de gebouwen leven soorten zoals vleermuizen, gierzwaluwen en de zwarte roodstaart (afbeelding 12). Van het bloemrijk grasland en natuurvriendelijke oevers maken insecten gebruik voor nectar en stuifmeel.



Mobiliteit en verkeer

Het plangebied kent een grote verkeerskundige verscheidenheid en functionaliteit. Op een relatief klein oppervlak bevinden zich onder andere een snelwegaansluiting, een P&R, busbaan, trambaan, ambulancebaan, route naar spoedeisende hulp, diverse parkeergarages/-locaties, fietspaden, voetpaden, cultuurhistorische laan, logistiek, afvalverwerking en vervoer ten behoeve van bijzonder onderwijs. Tegelijkertijd is sprake van een breed scala aan gebruikers met elk hun specifieke eigenschappen en gedragingen. Van o.a. medewerkers die iedere dag naar het gebied komen en hun dagelijkse routine volgen, tot patiënten die het gebied incidenteel of voor het eerst bezoeken en de weg niet goed kennen.

Er is een veelheid aan bestemmingen zoals o.a. WKZ, PMC, CMH, productie-apotheek, Fritz Redlschool, Radiotherapie en kantoren op de zogeheten 'Zandplaat'. Daarnaast rijdt er veel doorgaand verkeer zonder bestemming in het plangebied zelf. Dit alles zorgt ervoor dat de verkeerssituatie complex is, met veel stromen en kruisingen en op sommige momenten ook hinder.

Afbeelding 13:
Lundlaan met aan
linkerzijde WKZ

Auto

De oostelijke auto-ontsluiting van het USP, de Universiteitsweg, loopt door het plangebied. De doorstroming van deze ontsluiting bepaalt in hoge mate de bereikbaarheid van het USP als geheel en deze bereikbaarheid staat onder druk. Een incident op de snelweg leidt al snel tot opstoppen bij deze belangrijke entree van het USP. De Lundlaan (afbeelding 13) is de hoofdentree naar de ziekenhuizen en ondersteunende functies. Met onder andere de parkeergarage P-noord voor het personeel, het CMH en het RMDH en verder onder meer het WKZ, PMC en de Spoedeisende hulp, én de route naar het buitengebied van gemeenten De Bilt en Bunnik. Het PMC valt weliswaar buiten het plangebied, maar het verkeer van en naar het PMC is relevant, omdat het gebruik maakt van het plangebied.

Openbaar vervoer

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Hoogwaardig Openbaar Vervoer-as waar van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat hoogfrequent honderden (regionale) bussen en trams rijden. Op termijn gaan de trams ook in het weekend rijden, de bussen doen dat nu al. De tram brengt je vanaf halte WKZ in 17 minuten naar OV-draaischijf Utrecht Centraal Station, terwijl de bus je in ongeveer 20 minuten naar Amersfoort Centraal brengt. Alleen buslijn 28 rijdt vervolgens door naar de P&R, de meest bussen rijden door naar kernen in de regio, zoals Zeist en Amersfoort, terwijl een ander deel ter hoogte van de bufferplek achter het PMC omdraait en weer richting Utrecht stad rijdt.

Fiets en voetganger

Het plangebied wordt omgeven door vrijliggende fietspaden langs de Universiteitsweg, Heidelberglaan (langs de HOV-as) en de Hoofddijk Oostwaarts kan de fietser via de Hoofddijk naar Landgoed Oostbroek, en verder naar Zeist, Bunnik of De Bilt. Uit een verkeersmeting blijkt dat op de Hoofddijk tussen UMC Utrecht en WKZ op een gemiddelde werkdag ruim 1.000 fietsers en zo'n 10-15 motorvoertuigen rijden.



Daarnaast zijn er nog enkele tientallen voertuigen die de Hoofddijk oversteken bij de westelijke oversteek naar bijvoorbeeld de productie-apotheek, het vuiloverslagstation en de entrees Van Crevelkliniek en Raad van Bestuur. Bij de meest oostelijke kruising met de Hoofddijk passeren dagelijks zo'n 1.100 - 1.200 motorvoertuigen de Hoofddijk, naar o.a. het PMC, de Ambulancehal, Spoed Eisende Hulp, Revalidatie, Sport en/of Radiotherapie UMC Utrecht.

In de huidige situatie is weinig ruimte en aandacht voor voetgangers. De openbare ruimte is vooral gericht op de autobereikbaarheid. De looproute naar de P&R langs de A28, het WKZ, PMC en de tramhalte is vooral functioneel en weinig uitnodigend. Langs de Lundlaan stopt het voetpad plots. Op de Hoofddijk (afbeelding 14) moeten voetgangers de ruimte delen met fietsers. De paden in het groen ten zuiden van de Hoofddijk ogen privaat door de hekken.

Afbeelding 15:
Overzicht 12 van de
typeringen van de
watergangen rond de
projectlocatie
(de rode objecten zijn
stuwen en duikers).

Parkeren

Op het grondgebied van het UMC Utrecht liggen meerdere grote parkeerlocaties: P-noord voor UMC Utrecht-medewerkers, P3, PMC en WKZ. Ook zijn er talrijke kleinere locaties die autoverkeer aantrekken. De ongeveer 15 (gratis) parkeerplaatsen langs het gemeentelijke gedeelte van de Lundlaan (west) liggen op grond van de gemeente Utrecht. Deze worden opgeheven en niet vervangen. In totaal zijn er meer dan 1.500 parkeerplaatsen, en dus autobestemmingen, in het plangebied. Noemenswaardige fietsenstallingen zijn er bij het WKZ, PMC en Radiotherapie (nabij de Zandplaat en entree Van Crevelkliniek, bij Psychiatrie en de Fritz Redlschool.

Ambulanceroute

Aan de oostzijde van het plangebied, tussen het parkeerterrein WKZ en de HOV-as, loopt een ambulanceroute voor spoedritten naar de Spoedeisende hulp (SEH) aan de oostzijde van het UMC. De route is in één richting te gebruiken vanaf de op-/afrit A28 richting de SEH.

Stedelijk water

Oppervlaktewater

Rond het plangebied liggen hoofdzakelijk tertiaire watergangen. Aan de zuidzijde, langs de Heidelberglaan, ligt een primaire watergang. Een tertiaire watergang houdt in dat de aangrenzende eigenaar verantwoordelijk is voor het onderhouden en in stand houden van het natte profiel. Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) is waterbeheerder in juridische zin. Langs de Hoofddijk is de watergang recentelijk natuurvriendelijk ingericht en wat verbreed i.v.m. water- compensatie. De watergang moet op sommige stukken nog wat verdiept worden. De Universiteit Utrecht (UU) is hiervan actiehouders.



Riolering

In het USP ligt een gescheiden rioolstelsel (afbeelding 15). Dat houdt in dat vuil- en hemelwater gescheiden van elkaar worden opgevangen, getransporteerd en afgevoerd. De UU beheert en onderhoudt dit voor een groot deel. De buitenriolering op het terrein van het UMC Utrecht is in eigendom en in beheer bij hen. Al het vuile water komt uit in de centrale rioleringsput van het UMC Utrecht en van daaruit stroomt het verder de riolering van de gemeente in. Een deel van het hemelwater stroomt in het hemelwaterriool van de gemeente Utrecht.

Afbeelding 16:
Relevante peilen
peilgebieden
oppervlaktewater

Peilgebieden

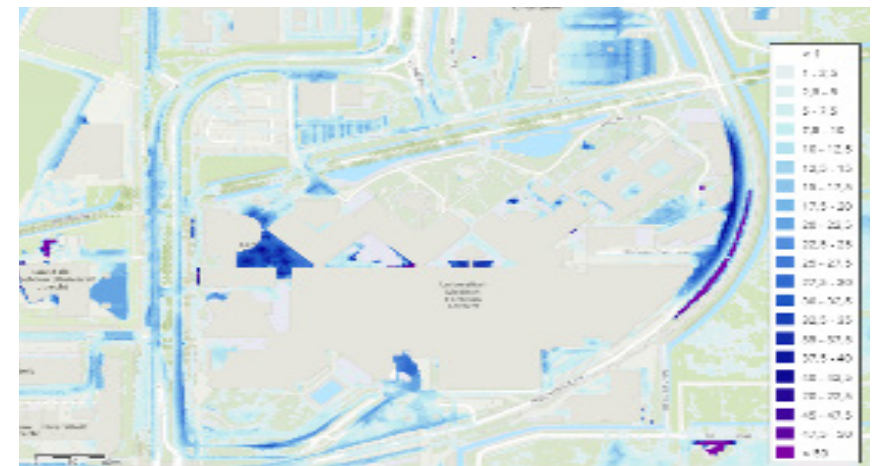
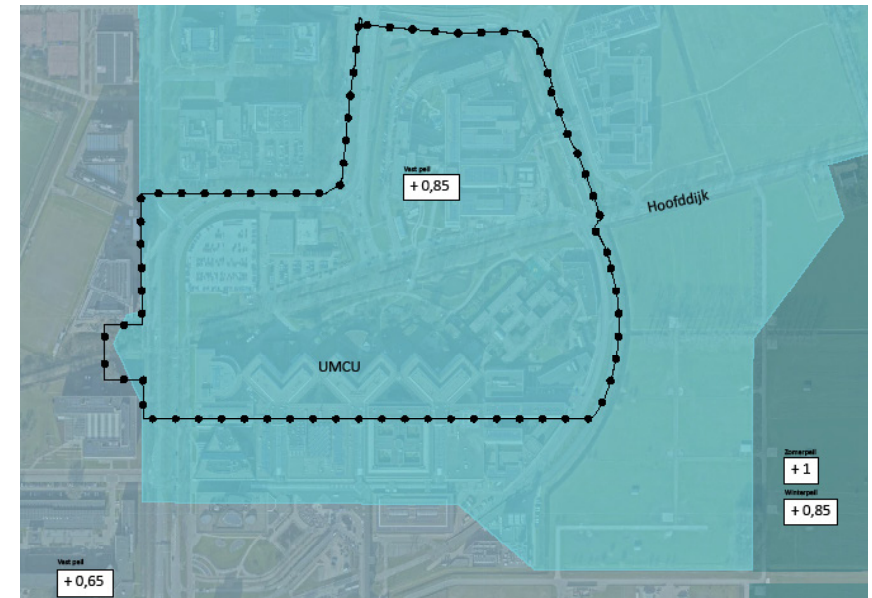
Het noordelijk deel van het UMC Utrecht ligt in een ander peilgebied dan het zuidelijk deel (afbeelding 16, zie volgende pagina). Beide gebieden hebben een vast waterpeil. Het noordelijk peilgebied heeft een forse wateropgave die nog ingevuld moet worden. Hier is de UU verantwoordelijk voor. Als verharding wordt toegevoegd, is binnen datzelfde peilgebied watercompensatie nodig.

Kwetsbaarheid extreme neerslag

In afbeelding 17 staan de rekenresultaten van een bui waarbij 80 mm in een uur is gevallen (met de huidige inrichting). De norm die de gemeente hanteert voor weerbaarheid bij extreme neerslag geeft aan dat bij een dergelijke bui wel water op het maaiveld/straat mag staan, maar niet tegen de gevels van gebouwen. Als water op een straat berekend wordt, mag dit bij hoofdwegen niet dieper zijn dan 7,5 cm en bij de overige wegen 20 cm (om aan de norm te voldoen). De rekenresultaten laten zien dat in en om het plangebied diverse locaties naar verwachting kwetsbaar zijn voor hinder en/of schade bij een extreme bui.

Afbeelding 17:
Rekenresultaten 80 mm
blokbui. Waterdiepte in
centimeters.

De locaties bevinden zich zowel bij vastgoed als op de weg. Ruimtelijke wijzigingen kunnen een goede aanleiding zijn om (een deel van) deze kwetsbaarheden op te lossen of te verminderen. Hiermee wordt het gebied als geheel weerbaarder voor weersextremen. De technische ruimte in bouwdeel NC (uitbreiding t.b.v. o.a. nieuwe hoofdentree) bevindt zich onder maaiveld op -1. Dit betreft een energiehub voor verduurzaming en redundantie van het netwerk van het ziekenhuis. Het Calamiteitenhospitaal bevindt zich op niveau 0 (ca. op maaiveldniveau noordzijde) en ligt ten oosten van de beoogde uitbreiding in een van de bestaande bouw delen (c.q. B). Uit de berekening 80mm/h blijkt dat het huidige bouwdeel C' water tegen de gevel heeft staan. Als er geen waterafsluitende kering aanwezig is, is



Afbeelding 19:
Zicht op Fort Hoofddijk
richting landgoed
Oostbroek in het oosten,
vóór de bouw van De
Uithof

het raadzaam dit op te lossen. In het ontwerp moet hiernaar worden gekeken.
Het UMC Utrecht zal in nauwe samenwerking met de UU en met deskundige inbreng van Waterschap, simulatieberekeningen maken op basis waarvan conclusies worden getrokken t.a.v. de kwetsbaarheid bij extreme neerslag (zie watertoets USP).

1.4 Historie

Dwars door het plangebied loopt de Hoofddijk, in het verleden ook wel aangeduid als Oude Steenweg en Oerweg. De Hoofddijk werd in de 13de, of mogelijk zelfs al in de 12de eeuw, aangelegd als belangrijke ontginningsstructuur, toen het drassige moeraslandschap waar nu het UMC Utrecht ligt door nabijgelegen kloosters werd ontgonnen tot agrarisch cultuurlandschap. De weg over dit dijklichaam verbond oorspronkelijk Zeist en de toenmalige kloosterabdij St Laurens op Oostbroek (na de reformatie werd dit landgoed Oostbroek) via een haakse splitsing (bij de huidige Botanische Tuinen) zuidwestwaarts met de Kromme Rijn (bij het huidige zwembad) en noordwestwaarts met de Vecht (bij het huidige Zandpad). Dat dit een belangrijke route was, blijkt wel uit het feit dat de Hoofddijk als één van de eerste wegen in Nederland werd voorzien van bestrating.

Afbeelding 18:
Fort Hoofddijk en de
Hoofddijk, met de
nabijgelegen vier
lunetten op de
Houtense Vlakte en
omliggende de forten
1920 (Bron: Kadaster
Amersfoort).

Vanaf het begin van de 19de eeuw kwam het plangebied te liggen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHV), een voormalige Nationale verdedigingslinie van de 'vesting Holland'. Bij oorlogsdreiging kon een bijna continue strook landbouwgrond ten oosten van het te verdedigen gebied onder water worden gezet (geïnundeerd), door slim gebruik te maken van bestaande, aangepaste en nieuwe waterlopen, dijken, keringen en sluizen. Te diep om ongehinderd doorheen te lopen, maar te ondiep om met boten doorheen te varen. Bij accessen, zwakke plekken in de linie waar inundatie niet werkte, bouwde men forten. Utrecht had veel van deze accessen. Daarom heeft Utrecht een bijzonder hoge dichtheid aan



Afbeelding 20:
Uitsnede van het
masterplan van O.M.A.
voor de Uithof, O.M.A.
1986.

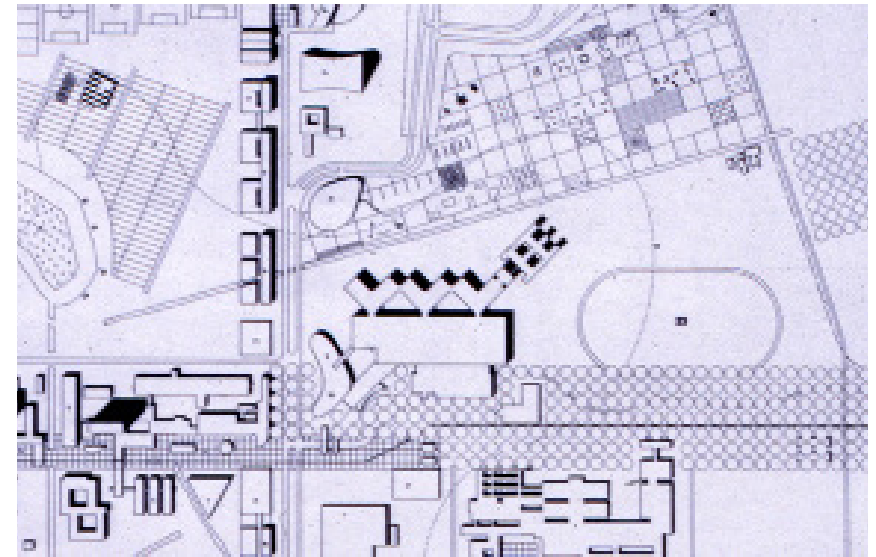
forten langs de noord, oost- en zuidrand van de stad. In de verboden kringen rondom de forten golden tot 300, 600 en 1.000 meter afstand wettelijke bouwbeperkingen. Dat moest in oorlogstijd zorgen voor een zo vrij mogelijk schootsveld.

De eerste fortenring die langs de oostflank van Utrecht werd gebouwd, met onder andere Fort de Bilt en de vier lunettenforten, lag dicht bij de stad. Vanwege de snel toenemende reikwijdte van het geschut werd in de tweede helft van de negentiende eeuw een tweede vooruitgeschoven fortenring gebouwd. Ook verschoof de hoofdweerstandslinje oostwaarts. Binnen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies is deze dubbele fortenring, de zogenaamde 'Kraag van Utrecht', uniek.

Fort Hoofddijk (officiële naam Werk aan de Hoofddijk) was onderdeel van deze tweede fortenring. Fort Hoofddijk werd tussen 1877 en 1899 gebouwd, hoofdzakelijk om te voorkomen dat de vijand ongehinderd over de Hoofddijk de stad kon benaderen. Binnen de NHW was de Hoofddijk (afbeelding 18) één van de belangrijkste accessen aan de oostzijde van Utrecht, net als de Koningsweg in het zuiden en de Biltsestraatweg in het noorden.

Het gebied ten westen van Fort Hoofddijk kon bij oorlogsdreiging onder water worden gezet. Wegens de hogere ligging gold dat niet voor het gebied ten oosten van het fort, waar het plangebied is gelegen (afbeelding 19). Het plangebied ligt in de voormalige tweede en derde verboden kring van Fort Hoofddijk. Het fort ligt op ongeveer 300 meter afstand van de westgrens van het plangebied.

Na het opheffen van de verboden kringen in de jaren zestig van de vorige eeuw, werden in het oostelijke waterliniegebied plannen gemaakt voor de bouw van De Uithof, een universitair uitbreidingsgebied van de UU dat vanaf 2018 het Utrecht Science Park (USP) wordt genoemd. In de oorspronkelijke plannen van architect Van der Steur, in 1961, werd een autonoom, rechthoekig raster over het bestaande agrarische cultuurlandschap heen gelegd. Daarbij werd



Fort Hoofddijk wel gespaard, maar leek de Hoofddijk te gaan verdwijnen.

In het daaropvolgende masterplan voor De Uithof van O.M.A., dat op de plannen van Van der Steur voortbouwde, bleef de Hoofddijk ten oosten van het fort alsnog als stedenbouwkundige structuur behouden. Het historische boerderijcomplex dat in het plangebied langs de Hoofddijk lag moest wel wijken voor de nieuwbouwplannen.

Eind jaren tachtig bouwde het Academische Ziekenhuis Utrecht (nu UMC Utrecht) binnen de hoofdstructuur van O.M.A. haar hoofdgebouw ten zuiden van het oostelijke deel van de Hoofddijk (afbeelding 20). Tussen de bebouwing en de Hoofddijk werd een park aangelegd met waterpartijen, welke geen relatie hadden met het watermanagementsysteem van de NHW. Vanaf de jaren negentig

volgden een parkeergarage P-noord, het RMDH en het WKZ aan de noordzijde van de Hoofddijk.

De Hoofddijk, inclusief een groene zoom en sloten aan weerszijden, bleef ondanks de oprukkende verstedelijking binnen de universiteitscampus relatief intact als onderscheidende cultuurhistorische en stedenbouwkundige structuur. Wel ging binnen het plangebied de visuele relatie tussen de Hoofddijk en het verderop gelegen fort grotendeels verloren. De ooit vrije schootsvelden in de verboden kringen van het fort in het plangebied zijn nu alleen nog enigszins te herkennen in het groene karakter van de groenstroken langs de Hoofddijk en in de zichtlijnen ten noorden van het huidige parkeergebouw.P-noord. En gaandeweg traden er incidenteel visuele

Afbeelding 21:
Eigendomskaart.

Rood: UMC Utrecht,
Geel: Gemeente Utrecht
Oranje: Staat (Defensie)
Paars: provincie Utrecht,
Blauw gearceerd: UU .



verstoringen op in de continuïteit van de Hoofddijk, bijvoorbeeld de nooduitgang van de voetgangerstunnel tussen UMC Utrecht en WKZ, en de brede doorkruising door de Universiteitsweg.

In 2021 verkreeg de Nieuwe Hollandse Waterlinie de UNESCO Werelderfgoedstatus. Fort Hoofddijk en de Hoofddijk werden daarbij opgenomen in de property van het werelderfgoed. De rest van het USP werd aangemerkt als attentiezone en provinciale Cultuurhistorische Hoofdstructuur militair.

1.5 Eigendomssituatie

Het initiatief vindt grotendeels plaats op eigen grond van het UMC Utrecht (afbeelding 21). Het raakt gemeentelijk eigendom (Hoofddijk en Universiteitsweg), grond van de UU en grond van het Rijk. Er zijn ook nog gedeelde situaties van grond/gebouwen, en de voetgangerstunnel tussen WKZ en UMC Utrecht loopt (ondergronds) door gemeentelijk gebied. Het RMDH staat op grond van de UU (bloot eigenaar) (blauw gearceerd) en RMDH heeft een erfpachtrecht/recht van opstal. De parkeerplaatsen (oranje, aan de noordzijde van de Hoofddijk) zijn eigendom van de UU en hierop heeft de Staat (Defensie) een recht van erfpacht.

1.6 Omgevingsplan

Binnen het plangebied gelden drie verschillende bestemmingsplannen, namelijk:

- Bestemmingsplan De Uithof
- Bestemmingsplan PMC, De Uithof
- Bestemmingsplan Uithoflijn

Daarnaast gelden nog de volgende plannen op basis van de Crisis en Herstelwet (Chw):

- Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht
- Chw bestemmingsplan Algemene regels over bouwen en gebruik

Per 1 januari 2024 zijn deze bestemmingsplannen onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

De locaties voor het nieuwe entreegebouw, het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, het nieuwe RMDH en de nieuwe bebouwing aan de noordoostzijde liggen binnen het bestemmingsplan De Uithof. Het bestemmingsplan De Uithof biedt uitbreidingsruimte voor nieuwe bebouwing tot maximaal 19.000 m² bvo. Deze uitbreidingsruimte, is inmiddels gerealiseerd.

Het initiatief is ook strijdig met het omgevingsplan, omdat afgeweken wordt van de bestemmingen/aanduidingen en de bouwvlakken. Voor de herontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig, inclusief alle daarbij behorende onderzoeken.

1.7 Relatie met projecten in de omgeving

NvU/IPvE Universiteit Utrecht

De Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 beschrijft de ambities en gewenste ontwikkelrichting van het USP tot aan het jaar 2040. Deze Omgevingsvisie maakt het mogelijk om 4.000 - 8.000 sciencebanen, 4.000 woningen en overige functies aan het USP toe te voegen.

Voor het opstellen en vaststellen van een gewijzigd omgevingsplan op het grondgebied van de UU is een door de gemeenteraad vastgesteld Nota van Uitgangspunten (NvU), een Integraal Programma van Eisen (IPVE) voor de openbare ruimte en een Beeldkwaliteitsplan nodig. Hier wordt momenteel door de gemeente Utrecht en de UU aan gewerkt.

Het plangebied voor deze plandocumenten wordt ten westen begrensd door de A27, ten noorden door de A28, ten oosten door de Bunnikseweg/Tolakker en ten zuiden door de Rijnsoever, het Fort

Rhijnauwen, het Hoge Bospad en de Vossegatsdijk. Er zijn verschillende relaties tussen de herontwikkeling van de Noordzijde van het UMC Utrecht en de herontwikkeling van de UU. De gebieden/structuren/gebouwen die een relatie hebben met beide ontwikkelingen zijn onder andere de Universiteitsweg (Scienceboulevard), het Medical Campuspark en de Hoofddijk.

Verbreding A 27 (Ring Utrecht)

Het plangebied grenst aan afrit Utrecht Science Park vanaf de A28 en ligt binnen de invloedssfeer van knooppunt Rijsweerd; het klaverblad waar de A27 en de A28 elkaar kruisen. Beiden maken onderdeel uit van het 'Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht'. Een plan waarmee het Rijk de snelwegen veiliger wil maken en de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de regio wil vergroten.

De Raad van State heeft op woensdag 11 maart 2026 uitspraak gedaan over het Tracébesluit A27/A12 Ring Utrecht. Het tracébesluit is vernietigd. Dat betekent dat het project juridisch gezien niet mag worden uitgevoerd. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat het Tracébesluit is vernietigd op basis van het stikstofdossier. De uitspraak is onderdeel van het bestuursrechtelijk proces en staat daarmee los van de politieke besluitvorming over het vervolg van de aanpak om de regio Utrecht ook in de toekomst bereikbaar te houden. De minister bestudeert de uitspraak en treedt in overleg met de regiopartijen om te bespreken hoe we gezamenlijk tot een passend vervolg kunnen komen.

MIRT-verkenning OV en wonen

De regio Utrecht heeft een opgave op het gebied van bereikbaarheid en woningbouw. Voor zowel korte, middellange als lange termijn werken overheden samen aan verbeteringen. Het gaat hier over het voorkomen van overbelasting rond Utrecht Centraal Station, het beter bereikbaar maken van het USP en het mogelijk maken van woningbouw in Utrecht Zuidwest en het noordelijke deel van

Nieuwegein. Voor het USP gaat het specifiek om frequentieverhoging van de tram en de daarvoor benodigde aanleg van een tweede HOV-as, zodat de bussen en trams elkaar op de Heidelberglaan minder in de weg zitten. De maatregelen in Utrecht Oost, waaronder die op het USP, zijn als ongedekte opgaven onderdeel van de Voorkeursvariant MIRT-verkenning OV & wonen. Er is nog geen besluit genomen over het tracé van de tweede HOV-as. De varianten lijken geen invloed te hebben op het plangebied. Voor meer informatie, zie www.programma-uned.nl/ov-en-wonen

Uitbreiding PMC

Het PMC gaat in 2026 uitbreiden met ongeveer 5.300 m² bvo aan zorg- en onderzoeksfuncties, waaronder MRI, patiëntenkamers en onderzoeksruimte. De uitbreiding komt in één van de uitsparingen van het gebouw aan de oostzijde.

Het PMC breidt uit omdat door innovatie in de zorg nieuwe faciliteiten nodig zijn voor de behandeling van de verschillende ziektebeelden. Daarnaast is er een groeiende vraag naar onderzoeks- en zorgfaciliteiten en behoefte aan een efficiënte clustering van bestaande voorzieningen. Verder speelt de nauwe verbinding tussen research en zorg een grote rol bij de verbouwing; naast meer capaciteit legt de gewenste uitbreiding van het PMC een bouwkundige basis om de integratie van zorg en onderzoek verder te versterken.

De uitbreiding heeft een beperkte ruimtelijke impact. De extra parkeervraag wordt binnen het bestaande parkeerareaal van het USP opgelost. Bij de uitwerking van de uitbreiding wordt in het bijzonder gekeken naar een goede verbinding met en uitstraling op het landschap.

Uitbreiding CMH

Het CMH wenst hun gebouw langs de Universiteitsweg uit te breiden met een tweetal extra verdiepingen. Deze uitbreiding leidt niet tot een toename van personeel en dus evenmin tot meer verkeer. Hiervoor wordt een afzonderlijke, ruimtelijke procedure gevolgd.

In afstemming met het CMH wordt bovendien gezamenlijk onderzocht hoe de buitenruimte rondom het CMH, eigendom van CMH, nader kan worden vormgegeven en aansluiting kan worden gezocht op de inrichting van het Medical Campuspark.

Hoofdstuk 2 Ambities

Omgevingsvisie USP

Het USP is een gebied dat bruist van talent en innovatie. Het is nationaal, regionaal en lokaal van grote betekenis. Kennis en innovaties op het gebied van Life Sciences, Health en duurzaamheid staan daarbij centraal. Dit unieke gebied krijgt in de Omgevingsvisie USP 2040 (afbeelding 23) ruimte voor doorontwikkeling en groei.

De Omgevingsvisie USP 2040 maakt het mogelijk dat er meer ruimte komt voor R&D/science en dat meer studenten in het USP kunnen wonen. Het biedt ruimte aan de grootschalige herhuisvestingsplannen van het UMC Utrecht en de UU. De nieuwe bebouwing krijgt een hoge architectonische kwaliteit en maakt daarmee het gebied nóg aantrekkelijker. Er komt meer ruimte om te sporten en te recreëren. Een Medical Campuspark gaat de verschillende groene (park) gebieden met elkaar én met het landschap er omheen verbinden. Er komen meer wandelroutes en plekken om te verblijven, én de ecologische verbindingen worden versterkt.

De mix van studeren, zorg, werken en wonen gaat zorgen voor een aantrekkelijke en levendige plek waar mensen graag komen om te leren en te werken. Van de Vechtplassen tot aan de Utrechtse Heuvelrug, de landgoederen van Amelisweerd, Rhijnauwen, Oostbroek, de NHW en het stroomgebied van de Kromme Rijn: het USP heeft hierin een centrale plek. Deze unieke landschappen vormen de basis voor de vestigingskwaliteit, de leefkwaliteit en de identiteit van het USP.

De groene omgeving wordt gekoesterd, versterkt en verbonden. Dit gebeurt via groene fietslanen met bomenrijen in het bebouwde gebied, door versterking van opgaande groenstructuren (couliassen) en recreatieve paden in de weilanden rondom, met natuurvriendelijke oevers, poelen én het versterken van de waterstructuur en de beleving van het waterlinielandschap.

Het USP wordt nog beter verbonden met de omliggende stadsdelen van Utrecht, maar ook met Zeist, Bunnik en De Bilt. Binnen 15-20 minuten ben je met het openbaar vervoer of fiets bijvoorbeeld in de binnenstad van Utrecht en met de fiets op station Bunnik. Op het park is het aantrekkelijk om te wandelen en te fietsen. Auto's blijven zoveel mogelijk aan de randen. Nieuwe ov-verbindingen en aantrekkelijke fiets- en wandelroutes zorgen voor een bereikbaar park voor iedereen.

Afbeelding 23:
Omgevingsvisie USP



Het Medisch cluster

Het Medisch cluster bestaat uit het UMC Utrecht, het WKZ, het PMC, het RMDH en het CMH. In dit cluster staat patiëntenzorg, medisch onderzoek en onderwijs centraal. Rond de Hoofddijk komt een 'Medical Campuspark'. Het Medical Campuspark vormt een nieuw, groen entreegebied voor de ziekenhuizen. Hier komt ook een nieuw entreegebouw voor het UMC Utrecht, met poliklinieken, dagbehandelfuncties en een verpleegafdeling. Het Medical Campuspark is het domein van de voetganger. Medewerkers en patiënten kunnen er veilig, rustig en in een aantrekkelijke groene setting verblijven en bewegen. Er wordt uiteraard voor gezorgd dat de entrees van de ziekenhuizen goed bereikbaar blijven voor fietsers, taxi's en auto's richting de kiss&rides.

Afbeelding 24:
Luchtfoto met
Campuspark USP, uit
omgevingsvisie

De Hoofddijk is zogenoemd een belangrijk cultuurhistorisch landschapselement in dit geheel, met een aantal bijzondere plant- en diersoorten. Deze verbindt de verschillende groengebieden aan de noordzijde van USP aan elkaar. Van de groene oksel van A27-A28 via de botanische tuin en de Hoofddijk naar het landschap en Landgoed Oostbroek (afbeelding 24). De functie als entreegebied moet zorgvuldig in het landschap worden ingepast. Het is een gastvrij gebied, met ruimte voor ontmoeten en verblijf en een heldere, veilige en efficiënte routing voor wandelaars, fietsers en in beperkte mate voor auto's.

Rond het Medical Campuspark bevinden zich functies die zijn gericht op patiënten, zorgverlening en verwante functies zoals het parkeren en voorzieningen ten behoeve van patiënten. Aan de zuidzijde van het huidige UMC Utrecht ligt de nadruk op (medisch) onderwijs en onderzoek. Dit kan deels in de bestaande bebouwing en deels in nieuw toe te voegen bebouwing aan het oostelijk deel van de Heidelberglaan (als onderdeel van de 'Centrumboulevard'). Ook aan

de Universiteitsweg (toekomstige 'Scienceboulevard') komen bij voorkeur levendige functies en entrees.

Het parkeren voor patiënten en medewerkers is in de toekomst aan de rand van het USP geclusterd. Op de hoek van de Universiteitsweg en de Hoofddijk komt een nieuw en groter parkeergebouw. De plint, de benedenverdieping van het parkeergebouw, draagt door het toevoegen van zorg-gerelateerde en andere levendige functies bij aan de kwaliteit en leefbaarheid van het Medical Campuspark en de Universiteitsweg.



Afbeelding 25:
Fasering
herontwikkeling

Fasering

De herontwikkeling van het UMC Utrecht zal gefaseerd plaatsvinden.

Fase 1 betreft de herontwikkeling aan de noordzijde van het ziekenhuiscomplex.

Fase 2 betreft de ontwikkeling van de huidige locatie van de 'Zandplaat' (kantoren), het huidige revalidatiecentrum én deels op de huidige locatie van Psychiatrie, aan de noordoostzijde van het UMC Utrecht. Hier vindt op termijn een nieuwe ontwikkeling plaats. Hierbij wordt gedacht aan vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuis-ondersteunende functies, R&D/science, die nauw samenwerken met het UMC Utrecht.

Deze invulling zorgt voor een heldere begrenzing van de groene wig, met bebouwing die op het Medical Campuspark is georiënteerd. De Fritz Redlschool krijgt, op termijn, een nieuwe locatie en wordt dan bij voorkeur onderdeel van dit ontwikkelvlak. Hiervoor wordt op een later moment bepaald of volledige of gedeeltelijke sloop van het huidige gebouw (na verhuizing) aan de orde is. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is behoud van (een deel van) het gebouw aan te raden. Een eventuele herbestemming tot een meer transparante, publieke functie is goed mogelijk en ook passend in de visie om dit deel van het Medical Campuspark te activeren. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat een groene ruimte ontstaat met zicht op het open landschap richting Landgoed Oostbroek.

Fase 3 is geen onderdeel van dit SPvE. In deze fase ontstaat aan de zuidzijde van het ziekenhuis ruimte (doordat de bezoekers aan de noordzijde van het UMC Utrecht gaan parkeren) om de huidige hoofdentree van het ziekenhuis primair te richten op medewerkers, onderzoekers en studenten, en secundair op patiënten en medewerkers die het ziekenhuis met het openbaar vervoer bezoeken



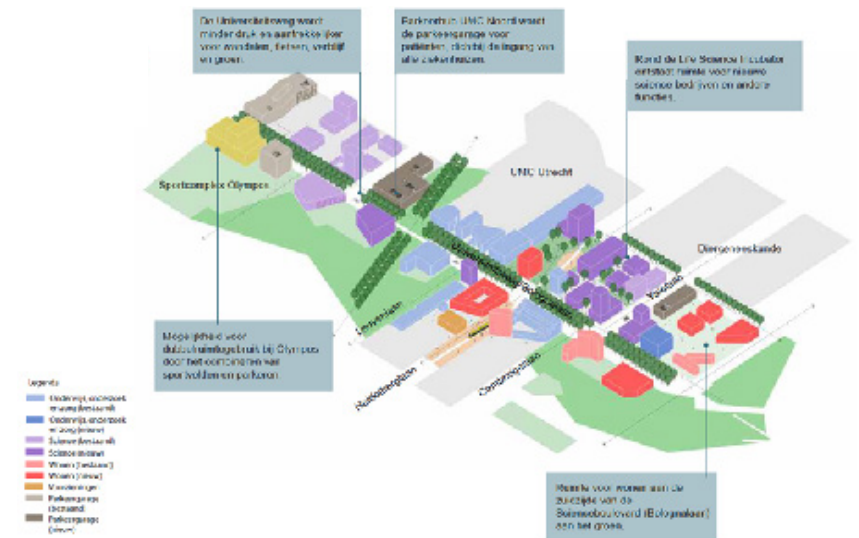
Afbeelding 26:
Verbeelding uit
Omgevingsvisie USP
2040 van mogelijke
invulling van de
Scienceboulevard
(Universiteitsweg/
Bolognalaan)

en uitstappen bij de halte UMC Utrecht. Er ontstaat daarbij ook ruimte voor R&D/Science bedrijven en instellingen en eventueel woningen voor bijvoorbeeld studenten en zorgpersoneel.

RSU/Omgevingsvisie 2040

De plannen voor de herontwikkeling en (ver)nieuwbouw rondom het Medical Campuspark dragen bij aan uitgangspunten zoals benoemd in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040, welke ook opgenomen zijn in de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040. De uitgangspunten uit de RSU2040 en de Omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040 hebben de basis gevormd voor dit SPvE. Hieronder een korte beschrijving van hoe het plan bijdraagt aan de stedelijke uitgangspunten:

- Het versterken van de health kant van het USP. Het herschikken en toevoegen van zorgprogramma draagt bij aan extra werkgelegenheid en de economische positie van het USP.
- Het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte. Daar draagt het nieuwe Medical Campuspark als onderdeel van het Campuspark aan bij. Door de noordzijde van het UMC Utrecht als hoofdentree te benoemen, ontstaat direct de behoefte om deze, nu vrij rommelige, zone opnieuw in te richten. Door een deel van de bestaande bebouwing van het UMC Utrecht aan de noordzijde te slopen, kan het volume t.b.v. de nieuwe hoofdentree worden gerealiseerd en ontstaat eveneens ruimte voor het park. Het nieuwe Medical Campuspark verbindt, met nieuwe looproutes, de verschillende ziekenhuizen ten noorden van het UMC Utrecht met elkaar. Ook de groenstructuur aan de noordzijde van het USP met de cultuurhistorische Hoofddijk als drager, wordt hiermee versterkt: het zorgt voor een verbeterde groene recreatieve verbinding vanuit de stad richting het landschap voor plant, mens en dier.
- Ontlasten van het gebied van autoverkeer. De nieuwe locatie van het parkeergebouw, dicht bij de afrit A28, zorgt voor minder autovervoersbewegingen door het gebied. Hierdoor kan de



noordzuid lopende Universiteitsweg meer als 'Scienceboulevard' worden ingericht en worden gebruikt voor langzaam verkeer. Hier wordt met de herinrichting en het toevoegen van plintfuncties aan bijgedragen.

Visie Stedenbouw 2040, Ruimtelijke kwaliteit in de 10 minuten stad (2025)

In een verdichtende stad is het behouden en versterken van kwaliteit en leefbaarheid van groot belang. De Visie Stedenbouw 2040 geeft antwoord op de vraag hoe Utrecht kan blijven groeien met meer woningen, werkgelegenheid en (groen)voorzieningen en tegelijkertijd een prettige stad blijft waar inwoners en andere gebruikers op hun gemak zijn.

De stedenbouwvisie beschrijft uitgangspunten voor leefbaarheid en kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen in Utrecht, voor zowel de bestaande als de groeiende stad.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Ruimte voor gemeenschappen
- Stedenbouw met een menselijke maat
- Zachte overgang publiek-privé
- Een excellente plint
- Buurten nodigen uit om te lopen
- Een uitnodigende openbare ruimte
- Gevarieerd en verbonden groenblauw
- Een aangenaam microklimaat
- Ruimte voor het onverwachte
- Meervoudig ruimtegebruik
- Een toekomstbestendig gebouw
- Hoogbouw met een menselijke maat

In het Medical Campuspark wordt invulling gegeven aan 'ruimte voor gemeenschappen' en het zorgt ook voor 'menselijke' maat tussen grote gebouwclusters. Het park biedt ruimte om te lopen tussen de functies in het plangebied, maar ook naar buiten richting het landschap.

Het park draagt bij aan een zachte overgang van publiek naar prive. Hiervoor is ook extra aandacht bij de inpassing uitwerking van de hoofdentrees van gebouwen. Een excellente plint is in een gebied met zo veel en zulke grote zorginstellingen niet overal haalbaar. Er wordt daarom ingezet om op de belangrijkste plekken, daar waar mensen gebouwen betreden en langslopen, hier zoveel mogelijk op in te zetten.

Biodivers, gevarieerd en verbonden groenblauw: daar wordt met het park volledig op ingezet, als verbinding tussen landschappen en aansluitend op inheemse soorten in de omgeving. Voor een aangenaam microklimaat is het park een grote oase naast de bomen in/langs de straten die aanhaken op structuren in de omgeving.

Er moet ruimte blijven voor het onverwachte, experiment en innovatie. De ruimte voor het onverwachte zit met name in de buitenruimte. De zorgfuncties lenen zich niet voor meervoudig ruimtegebruik. Voor toekomstbestendige gebouwen worden verschillende duurzaamheidsoplossingen ingezet.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en onderbouwing bebouwing

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten benoemd voor de ontwikkeling van de bebouwing (afbeelding 27, zie volgende pagina). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen eisen en wensen. De eisen komen voort uit gemeentelijk beleid en daaraan moet worden voldaan. De wensen vragen om een inspanningsverplichting, maar bieden wel ruimte voor flexibiliteit.

3.1 Programma

In het door het college vastgestelde Intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht' (vastgesteld september 2023), werd op hoofdlijnen uitgegaan van het volgende bouwprogramma:

- een ontvangstgebouw van circa 90.000 m2 bvo bovengronds, waarvan circa 70.000 m2 bvo parkeren. Deze circa 70.000 m2 bvo parkeren was ter vervanging van de huidige (personeels)garage noord, van het parkeergebouw zuidzijde en van verschillende maaiveld parkeerplekken;
- een nieuw Ronald McDonald Huis (RMDH) van 5.000 m2 bvo);
- in de overige 15.000 m2 waren ziekenhuisondersteunende functies voorzien.

Inmiddels zijn deze uitgangspunten enigszins gewijzigd:

- voor het parkeren wordt nu uitgegaan van circa 75.000 m2 bvo (vooral in verband met grotere afmetingen auto's);
- een nieuw entreegebouw met o.a. poliklinieken, dagbehandelfuncties en verpleegafdelingen aan de zuidzijde van de Hoofddijk (van circa 20.000 m2 bvo);
- de nieuwbouw van het RMDH, bedraagt in totaal circa 3.800 m2 bvo. Het nieuwe RMDH komt nabij het WKZ. De buitenruimte (tuin) voor het RMDH heeft een oppervlakte van maximaal 800 m2;

- de beoogde ziekenhuisondersteunende functies zijn beschikbaar voor plintfuncties in het nieuwe parkeergebouw en voor het nieuwe entreegebouw;
- het huidige gebouw van Psychiatrie, circa 18.650 m2 BVO, zal op termijn worden gesloopt. De afdeling Psychiatrie krijgt een nieuwe locatie binnen het ziekenhuiscomplex;
- herontwikkeling van de noordoostzijde van het ziekenhuiscomplex. Op termijn wordt hier de bebouwing bestaande uit onder andere de Fritz Redlschool en het gebouw aan de Zandplaat, gesloopt. Hier komt nieuwe bebouwing van circa 20.000 tot 30.000 m2 bvo voor onder andere UMC Utrecht-functies, ziekenhuisondersteunende functies, R&D/Science bedrijven en vervanging van de Fritz Redlschool. Daarnaast is er de mogelijkheid om een paviljoen aan de oostzijde van het park te realiseren met een maximale grootte van 1.000 m2 bvo.

De ontwikkeling, nieuwbouw RMDH plus tuin, wordt meegenomen in dit SPvE als onderdeel van de gebiedsontwikkeling, maar zal na vaststelling van dit SPvE door de raad een eigen separaat ontwerp- en realisatietraject gaan doorlopen door middel van een BOPA.

3.2 Ruimtelijk

Hoofdropzet

De omklap van de huidige hoofdentree van het UMC Utrecht aan de zuidkant naar het nieuwe entreegebouw aan de noordkant, zorgt ervoor dat functies beter en logischer op elkaar aansluiten en dat er een betere ruimtelijke situatie ontstaat. Het nieuwe representatieve entreegebied (Medical Campuspark) opent zicht naar het landschap, waar doorheen de bijzondere UNESCO Werelderfgoed structuur van de Hoofddijk loopt. Hier staan groen, verblijf en ontmoeting voorop en sluiten de entrees van de omliggende ziekenhuizen en het RMDH goed op aan. Het wordt een 'healing environment' voor patiënten en bezoekers. Dit wordt verder versterkt wanneer het gebouw van Psychiatrie geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt, de Fritz Redtschool en het RMDH verhuizen en er een nieuw entreegebouw voor het UMC Utrecht en een nieuw parkeergebouw met plintfuncties komt.

Het nieuwe parkeergebouw waar autobezoekers direct vanaf de A28 in kunnen rijden, zorgt ervoor dat het qua autoverkeer rustiger wordt in de rest van het USP. Hierdoor ontstaat ruimte voor herinrichting van de Universiteitsweg (Scienceboulevard) naar een profiel met minder rijstroken en meer ruimte voor fietsers, voetgangers en groen. Dit wordt vormgegeven in samenhang met de (verlengde) monumentale bomenrijen in het gebied en met de Hoofddijk die ter hoogte van het CMH de Universiteitsweg (Scienceboulevard) kruist. Medewerkers, patiënten en bezoekers lopen makkelijk naar het entreegebouw. Het parkeren verdwijnt van het maaiveld, waardoor ruimte is voor groen en verblijf. De levendige plinten van het nieuwe parkeergebouw zorgen voor een aantrekkelijke uitstraling, levendigheid en sociale veiligheid langs het Medical Campuspark (Hoofddijk) en de Universiteitsweg (Scienceboulevard).

Voor de invulling wordt gedacht aan sport, R&D/Science, een koffiecorner, pakketpunt etc. Op de plek van de bestaande

parkeergarage aan de zuidzijde ontstaat ruimte voor nieuwe functies (fase 3).

Het nieuwe entreegebouw van het UMC Utrecht markeert de hoofdingang en biedt ruimte aan een horecagelegenheid. De voetgangersentree op maaiveld zorgt voor levendigheid in het ontvangstgebied. Door de nieuwbouw kunnen andere delen van het bestaande ziekenhuiscomplex worden gerenoveerd. Psychiatrie krijgt onderdak in het UMC complex. Hierdoor kan het huidige psychiatriegebouw worden gesloopt en ontsaat meer ruimte voor het groene Medical Campuspark. Het RMDH krijgt een nieuwe plek aan de noordzijde van de Hoofddijk.

Algemene eisen en wensen aan de bebouwing

Stedenbouw

- Gebouwen voegen zich in de herkenbare orthogonale (rechthoekige) opzet van bebouwing op het USP [Eis].
- De toekomstige bebouwing valt binnen de bebouwingsgrenzen die zijn aangegeven op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- Voor het in de uitgangspuntenkaart grijs gearceerde deel van de parkeergarage worden in de uitwerking van de dimensionering en het ontwerp van het parkeergebouw mitigerende maatregelen genomen die ertoe leiden dat er ten aanzien van de visuele integriteit van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies geen onaanvaardbare mate van wandwerking ontstaat boven de bomenrij tussen de gebouwen Plus Ultra en het Nutricagebouw, gezien vanaf het weergegeven standpunt bij Fort Hoofddijk en kijkend in oostwaartse richting [Wens].

Plinten en entrees

- De bebouwing die grenst aan de openbare ruimte heeft een vloerpeil dat zoveel mogelijk gelijk is aan de hoogte van die openbare ruimte [Eis].

Afbeelding 28+29:
Referentiebeeld
entreegebouw met een
transparante plint
overdag (boven) en in de
avond (onder). (Locatie
AMC van het Amsterdam
UMC)

- Plinten zijn zoveel mogelijk transparant, zodat mensen van buiten naar binnen kunnen kijken en er zicht is op de voetgangersroutes. Op plekken waar dit niet lukt hebben de plinten een aantrekkelijke vormgeving die aansluit op de menselijk maat. Dit kan door materiaalgebruik en bijvoorbeeld ritmiek in de gevel. [Eis].
- Plinten sluiten goed aan op de buitenruimte. Entrees liggen aan logische wandelroutes. Als een plint grenst aan het landschap, dan loopt het groen bij voorkeur tot aan de gevel [Wens].
- De plint bestaat bij voorkeur uit functies met een publiek karakter en verblijfsruimtes zoals werkplekken, vergaderruimtes, kantines, spreekkamers, wachtruimtes, etc. [Wens].
- De hoogte van de plint verhoudt zich tot de hoogte van het gehele gebouw. Deze is minimaal 3,5 meter hoog (dit geldt ook voor het parkeergebouw i.v.m. de plintfuncties en doorrijdhoogte voor busjes). [Eis].

Levendige plinten bevinden zich op plekken waar entrees zijn en/of een concentratie aan voorzieningen is, waar verblijfsplekken zijn in de openbare ruimte en waar drukke langzaam verkeersroutes lopen. Dit om de sociale veiligheid in het gebied dat 24/7 gebruikt wordt te bevorderen.

Voor levendige plinten geldt:

- Er bevinden zich (verblijfs-)functies met een publiek karakter [Eis].
- De functies in de plint krijgen een eigen entree vanaf de buitenruimte, waardoor interactie ontstaat tussen binnen en buiten (bijvoorbeeld voorzieningen in de parkeergarage) [Eis].
- De entrees op begane grond sluiten logisch aan op de voetgangersroutes uit het Medical Campuspark en zijn toegankelijk voor alle gebruikers en bezoekers [Eis].

Menselijke maat

- Het gebied bestaat veelal uit grote gebouvvolumen. Hier moet menselijke maat aan gegeven worden in de stedenbouwkundige



en architectonische uitwerking. Denk daarbij aan variatie in het bouwvolume, materiaalkeuze, ritmiek van de gevel, plint uitstraling, gebruiksgemak, aandacht voor de gebruiker, e.d. [Wens].

Meervoudig ruimtegebruik

- Geen dak wordt onbenut gelaten en heeft minimaal 1 functie, niet dak zijnde. [Eis].
- Minimaal 2 functies, functies kunnen gecombineerd worden, bijvoorbeeld groen, ontmoeten, energie of waterberging [Eis].

Bebouwing

- De bebouwing heeft een aantrekkelijke uitstraling (zie beeldkwaliteit) [Eis].
- Waar mogelijk worden groene gevels gerealiseerd (zie beeldkwaliteit) [Wens].
- Er wordt natuurinclusief gebouwd. Het uitgangspunt daarbij is dat per 75 m2 BVO een nest/verblijfplaats voor dieren wordt gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van toegankelijke spouw, dakbedekking of gevelbetimmering, of het integreren van nestkasten. Ook kan middels gevelgroen (lieft groenblijvend) of groene daken (bruin dak/natuurdak, niet zijnde sedum), een leefgebied worden gecreëerd voor vogels [Eis].
- Nutsvoorzieningen, zoals trafo's, worden inpandig/binnen gebouwschil opgelost [Eis].
- Utilitaire voorzieningen, met uitzondering van bestaande medische gassenopstellingen, die behoren bij de bebouwing worden geïntegreerd in het plan en liggen binnen de rooilijn [Eis].

Windhinder en bezonning

- Windonderzoek is verplicht. Windonderzoek moet altijd uitgevoerd worden volgens de landelijke methode. In het windhinderonderzoek dient ook de bestaande situatie meegenomen te worden. Het windonderzoek zal in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen [Eis].
- Er zijn voor gebruiksvormen van de openbare ruimte toetswaarden opgesteld voor de maximale windsnelheid. De toetsing door de

gemeente is gebaseerd op de legenda conform NEN 8100. Windgevaar is nooit toegestaan [Eis].

- Windhinder wordt getoetst op basis van vooraf vastgestelde windklasse per activiteit (doorlopen, slenteren, verblijven). Deze activiteiten worden op de kaart in het Functioneel Ontwerp aangegeven [Eis].
- Windoverlast veroorzaakt door gebouwen wordt opgelost door de positionering van volumes binnen het stedenbouwkundig plan en/of de vorm van het gebouw (zoals rondingen of setbacks). Mitigerende maatregelen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan [Eis].
- Voor hoogbouw (of gebouwen aan een representatieve openbare ruimte) moet voor het gehele gebied een zonnestudie gedaan worden waarin sunspots en representatieve ruimtes zijn aangewezen. Door voldoende 'sunspots' zijn er altijd open plekken met een goede bezonning op loopafstand beschikbaar [Eis].

Beeldkwaliteit

Hieronder worden de zes kernwaarden voor de beeldkwaliteit beschreven die verder uitgewerkt zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan', welke als bijlage aan dit document is toegevoegd.

1. De Medical Campus is onderdeel van het Utrecht Science Park
2. De Medical Campus krijgt een herkenbaar en eigen karakter als geheel.
3. De openbare ruimte vormt het hart van de medical campus en is het verbindende element tussen alle gebouwen en daarmee het campuspark voor alle functies.
4. Alle gebouwen en openbare ruimte hebben een menselijke maat en zorgen voor een beleving op ooghoogte.
5. Gebouwen en openbare ruimte worden verbonden door een herkenbare overgangszone tussen binnen en buiten.
6. Hoogwaardige, duurzame en tijdloze architectuur. Kwaliteit en duurzaamheid staan centraal in zowel architectuur als openbare ruimte.

Uitgangspunten per gebouw

Nieuw parkeergebouw met plintfuncties

- Alle ziekenhuis-gerelateerd parkeren, ook het bezoekersparkeren RMHD en de parkeerplekken t.b.v. het CMH worden 1 op 1 gecompenseerd in het nieuwe parkeergebouw. Opgeteld circa 2.600 pp.
- Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties heeft een bouwhoogte van maximaal 35 meter [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis]. Het zuidelijk deel van het bouwvlak mag voor 50% bebouwd worden en haakt aan op de orthogonale (rechthoekige) opzet van het plan. Hierdoor ontstaat een gestaffelde gevel richting de Hoofddijk, met minimaal 3 staffelingen [Eis].
- In het parkeergebouw wordt parkeren gecombineerd met plintfuncties, te weten minimaal 1.000 tot circa 3.000 m² BVO, in de plint die grenst aan het Medical Campuspark en de Universiteitsweg, westzijde [Wens].
- De auto-ingang van het parkeergebouw komt aan de oostzijde van het parkeergebouw, de uitgang aan de noordzijde [Eis].
- Voorzieningen t.b.v. het inrijden zoals slagboom, eerste opstelplaats en kaartautomaat zijn inpandig. [Eis].
- Het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties moet een stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit hebben, die voorkomt dat het als parkeervoorziening wordt ervaren. Het gebouw moet in verschijningsvorm, materialisatie en uitstraling functioneren als een volwaardig ontvangstgebouw. Zie ook Beeldkwaliteitsplan. [Eis].
- Kiss&Ride wordt voornamelijk in het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties opgelost, tevens is ruimte voor een Kiss&Ride in de directe nabijheid van de nieuwe hoofdentree [Eis].

- Het parkeren voor werkverkeer, logistiek, beheer en onderhoud voor de noordzijde van het entreegebouw en het parkeergebouw van het UMC Utrecht, vindt plaats op de begane grond van het parkeergebouw [Eis].

Nieuw entreegebouw incl. aangrenzende plinten UMC Utrecht, noordzijde

- De hoogte van het entreegebouw sluit aan op de hoogte van het bestaande UMC Utrecht [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- De plint van het entreegebouw is uitnodigend en heeft een open en transparante uitstraling [Eis].
- De plinten van het bestaande UMC Utrecht complex aan de west- en oostzijde van het nieuwe entreegebouw worden zo vormgegeven dat zij onderdeel uit gaan maken van de nieuwe voorkant [Wens].

Nieuw Ronald McDonald Huis

- Het gebouw voegt zich in de orthogonale (rechthoekige) opzet van bebouwing op het USP, en haakt aan op de getraptheid in het volume van het parkeergebouw richting de hoofddijk [Eis].
- Het gebouw heeft zijn eigen identiteit en versterkt de relatie tussen de bebouwing en het landschap (Medical Campuspark) [Eis].
- De hoogte is minimaal 3 lagen en maximaal 5 lagen, maximaal 5.000 m² bvo [Eis].
- Het gebouw heeft een entree aan de zijde van de Hoofddijk of aan de oostzijde [Eis].
- Het gebouw heeft een alzijdige uitstraling. De plinten zijn zoveel mogelijk gevuld met programma, waaronder huiskamers en ontvangstruimtes van het RMDH [Wens].

Afbeelding 30 t/m 33
Referentiebeelden van
links boven naar rechts
onder:

30) Ruime en goed
zichtbare entree voor
voetgangers;

31) Expressief
vormgegeven
hellingbanen;

32) Heldere entree voor
auto's;

33) Groen aangekleed
volume met plintfuncties.



- Hekwerken zijn transparant en laag (max. 1,20m) het landschapsonwerp van het Medical Campuspark loopt door achter het hekwerk. Hekwerken worden gecombineerd met groen. [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijnen zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein en zoveel mogelijk inpandig opgelost [Eis].
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere/ zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen, zoals lig- en bakfietsen of scootmobielen. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd van 2,00 m² per plek [Eis].
- Autoparkeren wordt opgelost in het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties [Eis].
- Voor de buitenruimte van het gebouw is een zoekgebied aangegeven. Daarbinnen mag maximaal 800 m² worden ingericht als buitenruimte van het gebouw. De grens van de tuin voegt zich naar het nader uit te werken landschapsonwerp [Eis].
- De laad- en losplek voor het RMDH bevindt zich ten westen van hun nieuwe gebouw, aan de Lundlaan, en wordt eveneens gebruikt als Kiss&Ride plek [Eis].

Nieuwe volume noordoostzijde van het UMC Utrecht (fase 2)

De noordoostzijde van het UMC Utrecht biedt ruimte voor vervanging van bestaande of nieuwe maatschappelijke, ziekenhuisondersteunende functies, de vervanging van de Fritz Redlschool en extra programma voor R&D/Science. De tijdelijke Zandplaat (vergaderzalen), inclusief bijgebouwen zoals het Fire Safety Training Centre, worden gesloopt. Daarnaast is er ruimte voor een paviljoen aan de oostzijde van het park.

Gebouw noordoostzijde UMC:

- De nieuwbouw voegt zich in de orthogonale (rechthoekige) opzet van de bebouwing [Eis].

- De korrelgrootte past bij de maat en schaal van de omliggende bebouwing [Eis].
- We gaan uit van een nader te bepalen programma met een bandbreedte van 20.000 m² BVO – 30.000 m² BVO. De Fritz Redlschool maakt in ieder geval onderdeel uit van deze vierkante meters BVO [Wens]
- De basis bouwhoogte sluit aan op het huidige UMC Utrecht. In een latere fase wordt onderzocht of hoogte-accenten mogelijk zijn [Eis].
- Het gebouw houdt zich aan de rooilijn zoals opgenomen op de uitgangspuntenkaart [Eis].
- De hoofdentrees bevinden zich aan de parkzijde [Eis].
- Fietsparkeren wordt op eigen terrein zoveel mogelijk inpandig opgelost [Eis].
- Autoparkeren ten behoeve van R&D-/Sciencebanen wordt bij voorkeur opgelost in het nieuwe parkeergebouw [Wens].
- Mocht dat kwantitatief of kwalitatief niet mogelijk zijn, dan is een inpandige oplossing op eigen terrein mogelijk- met de inrit aan de zuidzijde van het gebouw [Eis].

Paviljoen

- Het paviljoen heeft een maximale groot van 1.000 m² bvo met een footprint van maximaal 500 m² [Eis].
- Bij een volume boven de 250 m² bvo wordt onderzocht hoe dit zich verhoudt tot het park. Het is niet wenselijk om een gebouw te krijgen van 1 bouwlaag en een grootte van 500 m² bvo (platte koek) [Eis].

3.3 Mobiliteit

Fietsparkeren

- De ontwikkeling moet voldoen aan de kwaliteit- en kwantiteitseisen zoals gesteld in de Parkeervisie 'Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht' (vastgesteld op 21 november 2021), inclusief onderliggende modules en de Beleidsregel Parkeernormen Fiets

2021 gemeente Utrecht, gepubliceerd op 23 december 2021. Zie Parkeerbeleid fiets en auto | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie [Eis].

- NB. Alleen met goede onderbouwing is het mogelijk om van bovenstaande eis af te wijken. Ervaringscijfers van het UMC Utrecht kunnen hiervoor ter onderbouwing dienen.
- Fietsparkeren voor zowel medewerkers als bezoekers moet zoveel mogelijk op eigen terrein, inpandig en buiten het Medical Campuspark worden opgelost [Eis].
- Gebruik van de fiets moet aantrekkelijk zijn. Voor alle ziekenhuizen geldt dat het fietsparkeren daarom in de nabijheid van de entree ligt, makkelijk bereikbaar is, goed toegankelijk, veilig en comfortabel is [Eis].
- Minimaal 5% van de ruimte wordt gereserveerd voor grotere/zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen, zoals lig- en bakfietsen of scootmobielen. Hiervoor moet ruimte worden gereserveerd van 2,00 m² per plek [Eis].
- Achter de fietsplaatsen moet tenminste 2,00 meter vrije (loop) ruimte zijn [Eis].
- In de fietsenstalling worden openbare oplaadpunten voor elektrische fietsen gerealiseerd (1 oplaadpunt per 50 fietsparkeerplaatsen), waarbij uitbreiding van het aantal oplaadpunten mogelijk is [Eis].
- Voor bezoekers en patiënten is beperkt fietsparkeren op maaiveld, inclusief landschappelijke inpassing, mogelijk. Nadere uitwerking in FO (Functioneel Ontwerp) [Wens].
- Voor fietsparkeren CMH gelden dezelfde eisen als voor het UMC Utrecht: fietsparkeren voor zowel medewerkers als bezoekers, moet zoveel mogelijk op eigen terrein, inpandig en buiten het Medical Campuspark worden opgelost [Eis].

Lang parkeren auto

- Voorwaarde is dat bij oplevering van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties de oude locaties van autoparkeerplaatsen (dit betreft UMC-garage P-Zuid en P-Noord, en de te vervangen maaiveldparkeerplekken zoals die rondom het RMDH en rondom het WKZ (=P3)) worden opgeheven als parkeerplaats [Eis]. De parkeerlocaties onder het WKZ (P1 en P2) blijven in stand.
- Het aantal parkeerplaatsen dat het UMC Utrecht nu gebruikt, behoudens een beperkt aantal parkeerplekken voor kwetsbare patiënten van de Van Crefeld Kliniek (toegang via oostzijde WKZ), en in aanmerking komt voor verplaatsing, bedraagt ongeveer 2.600 autoparkeerplaatsen. Het definitieve aantal moet in afstemming met de gemeente worden bepaald [Eis].
- Voor eventuele nieuwe functies worden geen extra autoparkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeereis moet opgelost worden binnen de bestaande capaciteit van het UMC Utrecht [Eis].
- Per saldo komen er geen parkeerplaatsen bij als gevolg van deze ontwikkeling [Eis].
- Bij het bepalen van de plafondhoogte van de begane grond van het nieuwe parkeergebouw moet rekening worden gehouden met hoge busjes en onderhoudsvoertuigen [Eis].
- Het is aan te bevelen dat de initiatiefnemer ruimschoots voorziet in oplaadpunten voor elektrische auto's [Wens].
- In- en uitrijden van de parkeergarage moet vlot en veilig plaatsvinden, en mag niet leiden tot terugslag op de omliggende wegen en daarmee tot een verminderde bereikbaarheid van het USP als geheel. Verkeersonderzoek moet dit aantonen [Eis].
- Een verkeersonderzoek naar de vereiste vormgeving van de VRI-kruising tussen de nieuwe entree van het parkeergebouw en de Universiteitsweg/Lundlaan is verplicht. Aanpassingen om de verkeersafwikkeling vlot en veilig te laten verlopen, zoals meer of langere opstelstroken of een andere plek van de VRI-lussen, moeten als onderdeel van de ontwikkeling zijn uitgevoerd vóór oplevering van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties [Eis].

3.4 Energie en circulair

Energie

Energiezuinig bouwen

De gemeente Utrecht streeft ernaar zo snel mogelijk klimaatneutraal te worden. Voor nieuwbouwprojecten betekent dit dat er op termijn energieneutraal of zelfs energiepositief wordt gebouwd. Energiezuinig bouwen richt zich op het beperken van de energievraag (BENG 1) en het maximaliseren van hernieuwbare energie (BENG 3). Afwijken van deze uitgangspunten is toegestaan, mits dit bijdraagt aan de netbewustheid van het plan. Voor utiliteitsbouw geldt dat netbewust bouwen als standaard wordt gehanteerd.

Het UMC Utrecht streeft naar CO₂-neutrale gebouwen en duurzame energiesystemen zoals omschreven in de 'leidraad voor Duurzaam Bouwen 2025-2030' en de 'CO₂-routekaart - Expertisecentrum Verduurzaming Zorg' van het UMC Utrecht. Dit sluit aan bij de bredere energietransitie van het USP, waarin energiebesparing en het benutten van meerdere duurzame energiebronnen centraal staan. Zo blijft de stad leefbaar en gezond voor toekomstige generaties. Ook het RMDH zet zich in voor een duurzaam en toekomstbestendig gebouw, waarbij het ontwerp zo energiezuinig mogelijk wordt ontworpen en aangepast is voor toekomstige ontwikkelingen. Uitwerking van deze duurzame ambities zijn uitgewerkt in de bijlage 'Duurzaamheids- en energieconcept RMDH – onderbouwing SPVE' van 26 november 2025 en de bijlage 'RMDH notitie hybride energieconcept' van april 2026. De belangrijkste uitgangspunten zijn in dit SPvE opgenomen.

Netcongestie

Sinds november 2022 gelden er in Utrecht grote beperkingen op het elektriciteitsnet voor nieuwe grootverbruikersaansluitingen (>3x80 A). Volgens Stedin zullen er vanaf 1 juli 2026 ook beperkingen gelden voor nieuwe kleinverbruik aanvragen. Vanaf dat moment worden tijdens netcongestie alleen projecten die als prioritaire zijn aangemerkt

door het ACM aangesloten, mits er nog capaciteit is op het stroomnet. Netbeheerders Stedin en TenneT verwachten dat de netcongestie in de provincie Utrecht tot minimaal 2033 zal aanhouden. Om deze reden moeten het RMDH en het UMC Utrecht aantonen hoe ze met deze beperkingen om zullen gaan om een uitvoerbaar plan te realiseren.

Uit gesprekken tussen de ACM en het UMC Utrecht is gebleken dat het UMC Utrecht geen prioriteit kan aanvragen binnen categorie 2 (acute gezondheidszorg), omdat dit project wordt aangemerkt als een verduurzamingsproject. Vanwege de beschikbare restcapaciteit van de bestaande Warmtekrachtkoppeling (WKK) kan het UMC Utrecht wél prioriteit aanvragen binnen categorie 1 (congestieverzachter). Hierdoor krijgt het UMC Utrecht extra netcapaciteit buiten de congestiemomenten. Tijdens congestiemomenten zal de WKK extra vermogen terug moeten leveren aan het stroomnet, waardoor het omliggende stroomnet wordt ontlast. Als eindoplossing is dit echter niet toereikend. Dit betekent dus dat langer dan gewenst gebruik moet worden gemaakt van de WKK-installatie. Afhankelijk van de ontwikkelingen bij Stedin en Tennet wordt een meer definitieve oplossing pas tegen 2040 verwacht.

Voor meer informatie zie bijlage 'Memo energieconcept en netcongestieplan UMC Utrecht'. Het warmte en koude systeem van het UMC Utrecht maakt gebruik van bodemenergie (WKO) waardoor het stroomnet minder belast wordt (netbewust bouwen).

Vanwege de aansluitstop krijgt ook het RMDH geen grotere aansluiting, de bestaande aansluiting kan wel hergebruikt worden. Om toch met de beperkingen rondom netcongestie om te gaan, heeft het RMDH een energieconcept uitgewerkt. Drie verwarmingssystemen zijn onderzocht namelijk WKO, gesloten bodenlussen en lucht-water warmtepompen. Het RMDH heeft de voorkeur voor een verwarmingssysteem dat gebruik maakt van lucht-water warmtepompen.

De voorgestelde netcongestie oplossing voor het RMDH bestaat uit twee componenten:

- Maximale benutting van de bestaande aansluiting (circa 50%). De huidige aansluiting blijft in gebruik voor een deel van de gebouwgebonden functies. Deze energie wordt ingezet binnen een gebouw waarvan de energievraag door ontwerp en installaties reeds tot een minimum is beperkt.
- Lokale energie-uitwisseling met het UMC Utrecht (circa 50%). De energie-intensieve installaties — waaronder warmtepompen en luchtbehandeling — worden gevoed via een koppeling met het UMC Utrecht.

Verdere toelichting op deze oplossing is te vinden in de bijlage ‘RMDH notitie hybride energieconcept’. De technische en juridische uitwerking van dit netcongestieplan wordt later verder uitgewerkt. De uiteindelijke netcongestie oplossing kan dus anders zijn dan bovenstaande oplossingsrichting.

Een belangrijke wens is om nadrukkelijk geen tijdelijke gas- of dieseloplossingen toe te passen.

Uitgangspunten nieuwbouw en renovatie

- Vanwege de schaarste van transportcapaciteit zetten zowel het UMC Utrecht als het RMDH in op een duurzame ontwikkeling met een zo laag mogelijke piekvraag, ook wel netbewust bouwen. Nieuwbouw en renovaties moeten daarom netbewust zijn. De gemeente Utrecht hanteert hiervoor de duurzaamheidsladder voor netbewuste energiesystemen (zie afbeelding hiernaast). Daarnaast kan de volgende documentatie als voorbeeld dienen: ontwerpprincipes om netbewust te bouwen en handreiking netbewuste energieconcepten. [Eis].

Afbeelding 30:
Duurzaamheidsladder
(netbewuste)
energiesystemen

- Energiezuinig bouwen: streven naar energieneutraal [Wens].
- Nieuwbouw en de te renoveren bouwdelen maken gebruik van lage temperatuurverwarming en hoge temperatuur koeling [Eis].
- Voor de bereiding van warmtapwater wordt waar mogelijk een efficiënte centrale warmtepomp toegepast. Warmtapwaterproductie vraagt namelijk veel energie en veroorzaakt een hoge piekvraag.

Als de afstand tussen de opwekinstallatie en het tappunt te groot is en daardoor veel leidingverlies optreedt, of wanneer tappunten slechts incidenteel worden gebruikt, kunnen decentrale technieken worden toegepast. [Eis]

- Centrale ventilatie met warmteterugwinning en CO₂-regeling wordt toegepast [Eis].

Specifiek UMC Utrecht:

- Warmtekrachtkoppeling (WKK) wordt in 2030 uitgeschakeld en is alleen bedoeld voor stroomuitval [Wens].
- Warmte en koude systeem maakt gebruik van WKO's [Eis]

Aanvullende wensen en eisen voor het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties:

- Er wordt netbewust geladen; (bij collectieve laadpalen) elektrisch laden op niet-piekuren (bijvoorbeeld 's nachts of middagdal i.c.m. zonnepanelen) [Eis].

Duurzaamheidsladder (netbewuste) energiesystemen:

1. Energievraag verlagen (gebouwoffwerp en douchewarmteterugwinning)
 2. Elektriciteitsvraag verplaatsen naar moment dat het net het aan kan (slimme systemen)
 3. Seizoensopslag (WKO met regeneratie)
 4. Dagopslag (warmtebuffers en batterijen)
-
5. Regelbare opwek toevoegen (alleen tijdelijk, want anders liever 6 of 7)
 6. Aansluiten op HT/MT stadswarmte (bij voorkeur in combinatie met WKO)
 7. Aansluiten op aardgas

↑ Wenselijk
= energietransitie

↓ Onwenselijk
= terug naar fossiel

- Onderzoeken in hoeverre opgewekte energie is in te zetten voor het opladen van fietsen en auto's [Wens].

Specifiek RMDH:

- Ambitie om te voldoen aan volgende BENG-prestatie [Eis]:
 - BENG 1 (energiebehoefte): ongeveer 20% beter dan wettelijk minimum;
 - BENG 2 (fossiel energiegebruik): ongeveer 30% beter dan wettelijk minimum;
 - BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie): ongeveer 10% beter dan wettelijk minimum;
- Comfortniveau: gebruikers moeten de temperatuur individueel kunnen regelen, met een gewenste bandbreedte van 22–26°C in de zomer [Eis].
- Nieuwbouw maakt geen gebruik van aardgas voor verwarmen [Eis].

Circulair

Circulair bouwen betekent dat grondstoffen niet onttrokken worden aan de aarde en dat er in het ontwerpproces al vroeg wordt nagedacht over het hergebruik van materialen.

Met de visie Utrecht Circulair 2050 en de uitwerking beleidsnota Utrecht Circulair 2030 presenteert de gemeente Utrecht de weg en de bijbehorende maatregelen die zij neemt om te komen tot een volledig circulair Utrecht in 2050. Daarnaast heeft de Gemeente Utrecht zich gecommitteerd aan het Nieuwe Normaal.

Zowel UMC Utrecht als het RMDH erkennen het belang van duurzaamheid en streven (ieder op hun eigen niveau) binnen dit project naar het zo goed mogelijk realiseren van de ambities van de gemeente Utrecht. Het RMDH geeft hier invulling aan via duidelijke circulaire ontwerpprincipes, met aandacht voor duurzame en

hernieuwbare materialen, een lange levensduur met lage onderhoudslasten, adaptieve plattegronden en installaties, hergebruik aan het einde van de levensduur en het beperken van de milieubelasting over de volledige levenscyclus. Het UMC Utrecht sluit hier naadloos op aan en verbindt deze principes aan een bredere duurzaamheidsbenadering, waarin naast energiezuinig en CO₂-neutraal bouwen ook het langdurig en verantwoord toepassen van materialen en hun hergebruik of recycling een belangrijke rol spelen.

De herontwikkeling kent verschillende ingrepen – renovatie, sloop en nieuwbouw – die samen een complexe opgave vormen. Dit maakt het des te urgenter om de milieu-impact integraal mee te wegen in het proces. Alle plannen voor het nieuwe entreegebouw, het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, het RMDH en de buitenruimte worden vormgegeven in lijn met de circulaire ambities van de gemeente Utrecht. Door onder andere circulair inkopen, hergebruik van materialen, inzet van biobased producten en gebruik van instrumenten als de 'Milieu Kosten Indicator' (MKI), sluiten deze bouwprojecten aan bij de bredere duurzaamheidsdoelen van de gemeente.

Renovatie en herinrichting huidige hoofdentree UMC Utrecht, noordzijde

Algemeen [Eis]

Er wordt gewerkt met een materialeninventarisatie vooraf om inzicht te krijgen in herbruikbare bouwdelen, installaties en materialen.

Maximaal behoud en hergebruik [Eis]:

- Behoud zoveel mogelijk van de bestaande bouwdelen (gevels, vloeren, constructies).
 - Minimaal 50% hergebruikt/ gerecycled of biobased materialen in de te renoveren gebouwen

- Indien nodig, kies bij toepassen van nieuwe materialen, voor materialen met een lage milieubelasting (lage MPG/MKI-waarden) en geef voorrang aan gerecyclede of biobased materialen.

Adaptief en demontabel bouwen [Wens]:

- Ontwerp renovaties zodanig dat toekomstige aanpassingen eenvoudig zijn.
- Bouwdetails uitvoeren met droge, omkeerbare verbindingen zodat onderdelen later losgemaakt kunnen worden.
- Kies modulair opgebouwde oplossingen.

Sloop- en nieuwbouw

RMDH, huidige parkeergarage P-noord, nieuw parkeergebouw met plintfuncties, een nieuw entreegebouw van het UMC Utrecht.

Algemeen [Eis]:

- Circulair slopen is de norm.
- Er wordt vooraf gewerkt met een materialeninventarisatie voor inzicht in herbruikbare bouwdelen, installaties en materialen.
- Een zo laag mogelijke MPG-waarde, met een streefwaarde van 25% beter dan de wettelijke MPG-norm die geldt op het moment van de vergunningaanvraag.

Circulair ontwerpen en bouwen [Eis]:

- Ontwerp en bouw met een zo laag mogelijke milieu-impact:
 - Massapercentage hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled is meer dan 25%, met een streven naar 30% of meer.
 - Hergebruik zoveel mogelijk van wat er al is, conform de resultaten van de materialeninventarisatie.
 - Onderzoek mogelijkheden tot toepassen biobased isolatiematerialen, er kan hiervoor samenwerking worden gezocht met Building Balance.

- Als toch nieuw materiaal nodig is, dan zo milieuvriendelijk mogelijk produceren met lage MPG/MKI/LCA waarden.

Circulair ontwerpen en bouwen [Wens]:

- Maak gebruik van circulaire ontwerpprincipes zoals de R-ladder
- Hergebruik zoveel mogelijk uit bronnen elders in stad/regio/land.
- Paris proof: gemiddeld materiaalgebonden CO₂-uitstoot < 220 kg CO₂-eq/m² BVO.

Adaptief en demontabel bouwen [Wens]:

- Ontwerp en bouw met een zo hoog mogelijk adaptief vermogen van het gebouw
 - Maak plannen/plattegronden/installaties makkelijk aanpasbaar en flexibel tijdens gebruik.
 - Maak plannen demontabel voor hergebruik in verre toekomst, met streven naar een losmaakbaarheid van minimaal 0,50.

3.5 Hittestress

De gemeente Utrecht heeft in de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer mag zijn dan in het buitengebied. In het plangebied is geen sprake van extreme hittestress, maar er zijn wel plekken die extra aandacht verdienen. Dit vraagt om het integraal meenemen van klimaatadaptatie in het ontwerp, door passieve maatregelen toe te passen die oververhitting voorkomen [wens]. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Toepassen van zonwering.
- Toepassen van materialen met een lage albedo waarde (bijvoorbeeld bij dakbedekking).
- Toepassen groene gevels: (klim)planten in volle grond

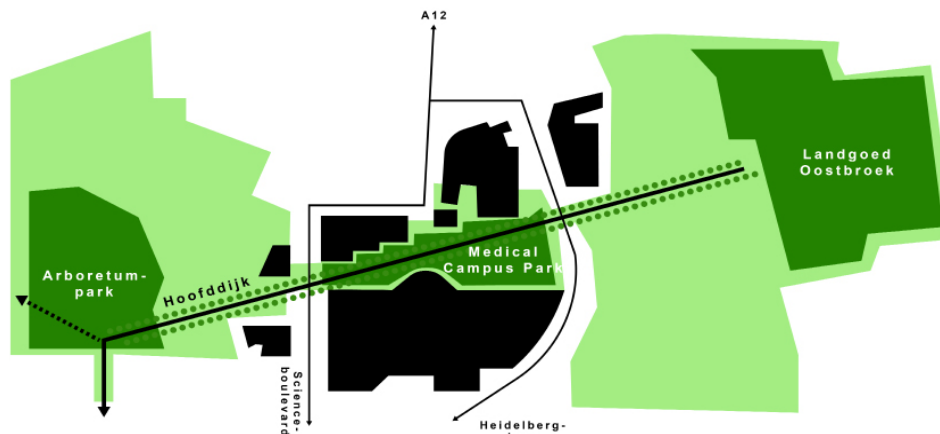
Hoofdstuk 4 Buitenruimte uitgangspunten en onderbouwing

In dit hoofdstuk benoemen we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de buitenruimte 'Medical Campuspark'. We maken onderscheid tussen eisen en wensen. Aan de eisen moet worden voldaan. De wensen vragen om een inspanningsverplichting, maar bieden wel ruimte voor flexibiliteit. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet de initiatiefnemer groen en water compenseren.

4.1 Ruimtelijk

Rond de Hoofddijk wordt het Medical Campuspark het groene ontvangst- en entreegebied voor de patiënten, bezoekers en medewerkers van de zorginstellingen in het USP (afbeelding 31). Het park dient als rustpunt en verbinding tussen de ziekenhuizen. In het park is ruimte om te ontspannen, verblijven, bewegen, ontmoeten en spelen. Het park wordt zo ingericht dat deze goed toegankelijk is (ook voor mindervaliden) en kinderen er prettig en veilig kunnen spelen. Op verschillende plekken bevinden zich tuinen en speelplaatsen. De ruimte is aantrekkelijk, comfortabel en groen. Het park is behalve een aantrekkelijk groen verblijfsgebied, ook een gastvrije ontvangstzone

Afbeelding 31:
Medical Campus als
onderdeel van
campuspark USP +
verbindingen

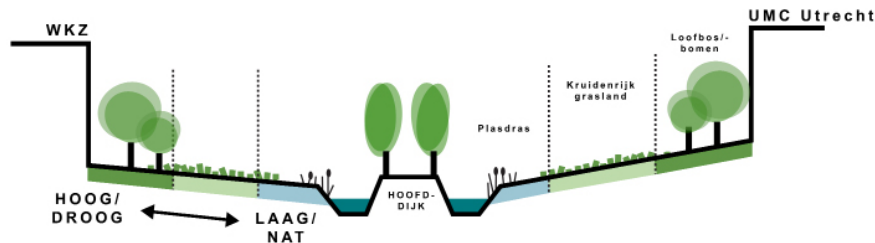


voor de patiënten van alle zorgfuncties. Dat betekent dat de bereikbaarheid van alle bestemmingen in het gebied voor alle verkeersmodaliteiten optimaal is. Er is een heldere route voor wandelaars, fietsers en automobilisten naar de verschillende entrees van de ziekenhuizen en de parkeervoorzieningen. Bij de entrees wordt ruimte gemaakt voor het brengen en halen van patiënten.

Medical Campuspark, als onderdeel van het Campuspark USP

- Het Medical Campuspark wordt ingericht als groene parkruimte die de verschillende ziekenhuizen en het omliggende landschap verbindt voor plant, mens en dier. Zie afbeelding 31 [Eis].
- De Hoofddijk is een belangrijk cultuurhistorisch element in het Medical Campuspark. Het groen en de sloten langs de Hoofddijk maken integraal deel uit van de groen- en waterstructuur. Dit is zorgvuldig afgestemd op het rechtlijnige, langgerekte en continue karakter van de Hoofddijk, als in het parklandschap duidelijk te onderscheiden element van UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies, en is onderdeel van het ecologische netwerk [Eis].
- Het Medical Campuspark is het domein van de voetganger. De routes tussen de verschillende instellingen en andere functies (o.a. parkeren, ov-haltes) zijn duidelijk, gastvrij en toegankelijk voor iedereen. Ook zijn er zitgelegenheden, al dan niet in de zon, voor o.a. mensen die minder goed ter been zijn om te kunnen uitrusten. Voetgangers kunnen aan beide zijdes van de Hoofddijk door het gebied bewegen [Eis].
- Het Medical Campuspark heeft een open karakter voor patiënten, bezoekers en personeel. De groenruimte heeft gemeenschappelijk gebruik en zonder overbodige hekwerken. Het gebied heeft ontmoetings- en verblijfskwaliteit met de daarbij behorende voorzieningen, zoals speelplekken en zitgelegenheden [Eis].
- Op het Medical Campuspark zijn nieuwe utilitaire bouwwerken niet toegestaan [Eis].
- Waar mogelijk worden bestaande, utilitaire gebouwen en bouwwerken verwijderd of verplaatst naar locaties binnen de rooilijnen [Wens].

Afbeelding 32:
Principedoorsnede
Medical Campuspark
met verschillende
landschapstypen



Afbeelding 33-34-35:
Referenties
landschapstypen van
boven naar onder:
1: Natte natuur
2: Kruidenrijk grasland
3: Loofbos/bomen

Een landschappelijke basis

- Het Medical Campuspark is ingericht volgens het principe 'Groen tenzij' [Eis].
- Het landschapsontworp sluit aan op het omliggende landschap en kent een gradiënt van landschapstypen (afbeelding 32), gebaseerd op de natuur van het Kromme Rijn gebied (afbeelding 33,34,35) [Eis]:
 - Dichter richting de Hoofddijk natte natuur met water en riet (moeras)
 - Daarnaast bloemrijke graslanden
 - Verder van de Hoofddijk meer loofbos/bomen
- Tegen de gebouwen is op enkele plekken ruimte voor tuinen die beïnvloed zijn door menselijke cultuur en tradities (Healing gardens, oftewel speciaal ontworpen groene ruimtes ter bevordering van fysiek, mentaal en spiritueel welzijn) [Wens].
- Gebouwen staan in het groen, met uitzondering van de plekken waar entrees/levendige plinten zijn [Eis].
- De ecologische kwaliteit van het groen wordt minimaal behouden [Eis] en waar mogelijk versterkt [Wens].
- Realiseren van kleinere faunapassages langs de sloten [Eis].
- Waterpartijen in het gebied hebben natuurvriendelijke oevers, mits dit geen aantasting van het werelderfgoed tot gevolg heeft [Wens].



Afbeelding 36:
Entree's, voetgangers-
verbindingen en route
openbaar vervoer
(nieuwe situatie)

Inrichting en kwaliteit openbare ruimte

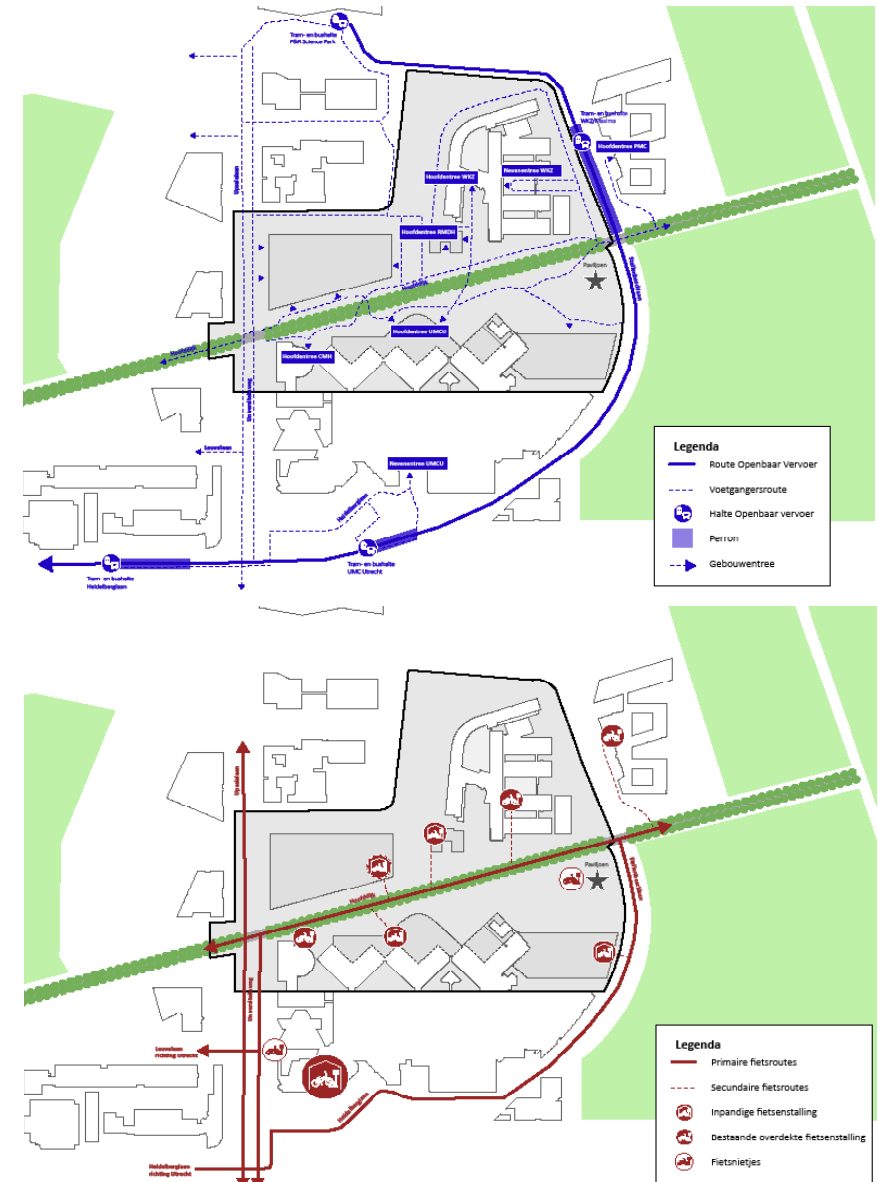
- UMC Utrecht is eigenaar van de gronden tussen de ziekenhuizen, met uitzondering van de Hoofddijk en directe omgeving. Voor het plangebied geldt 'Utrechtse Allure' als kwaliteitsniveau voor de inrichting van de openbare ruimte. Dit is gebaseerd op de bovenstedelijke betekenis van het USP als geheel. De bestrating, het straatmeubilair en het groen voldoen aan hoge eisen van uitstraling, functionaliteit en duurzaamheid. De inrichting heeft een onderhoudsniveau dat hierbij past [Eis].
- Materialisatie en kleurgebruik wordt binnen het Medical Campuspark op elkaar afgestemd en consequent toegepast, zodat een herkenbare en samenhangende identiteit ontstaat [Eis].
- Het materialenpalet wordt in afstemming met USP-partners doorontwikkeld tot een samenhangend eindbeeld voor het gehele USP [Wens].
- Paden en rijbanen lopen niet over lange lengte parallel aan de Hoofddijk en zijn afwijkend in materiaalgebruik [Eis].
- Vanwege veiligheid moet het terrein van CMH bij een verhoogd dreigingsniveau 'tijdelijk' omheind kunnen worden. Dit moet meegenomen worden in het ontwerp van het Medical Campus Park. De uitgangspunten hiervoor moeten afgestemd worden met CMH [Eis].

Afbeelding 37:
Fietverbindingen en
fietsparkeren (nieuwe
situatie)

4.2 Mobiliteit

Langzaam verkeer (afbeelding 36,37)

- Het aantal kruisingen tussen langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer tot een minimum beperken [Wens].
- Om voetgangers te faciliteren en om de routes naar het parkeergebouw met plintfuncties en de OV-halte te begeleiden, worden veilige en voor mindervaliden toegankelijke oversteken met de Lundlaan en de Hoofddijk gemaakt [Eis].



- De entrees van de gebouwen en de buitenruimte moeten zo worden ingericht dat de verkeersveiligheid van de voetgangers en fietsers is gewaarborgd [Eis].
- De buitenruimte moet goed beloopbaar/berijdbaar zijn voor voetgangers, voor mensen die minder goed ter been zijn en voor personen in rolstoelen en scootmobielen. Ook is er voldoende zitgelegenheid voor mensen die minder goed ter been zijn om te pauzeren [Eis].
- De openbaar toegankelijke ruimte moet voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid uit de notitie 'Voetpaden voor iedereen'. Conform 'Agenda 22' moet iedereen – ook mensen met een beperking – in staat zijn om alle voorzieningen te bereiken en gebruiken [Eis].
- De lokale fietsverbindingen moeten logisch en direct aansluiten op de hoofdfietsroutes. Binnen het plangebied zelf zijn geen doorgaande fietsroutes, met uitzondering van de Hoofddijk [Eis].
- Voor alle fietsroutes in en om het plangebied geldt dat deze moeten voldoen aan de eisen die worden gesteld aan het hoofdfietsnetwerk volgens de Ontwerpwijzer fietsverkeer van CROW [Eis].
- Voor de Hoofddijk geldt dat de inrichting van de route en de kruisingen recht moet doen aan de cultuurhistorische (erfgoed) waarden en dat daar in de keuze voor eventuele objecten op en rond de Hoofddijk rekening mee gehouden moet worden [Eis]

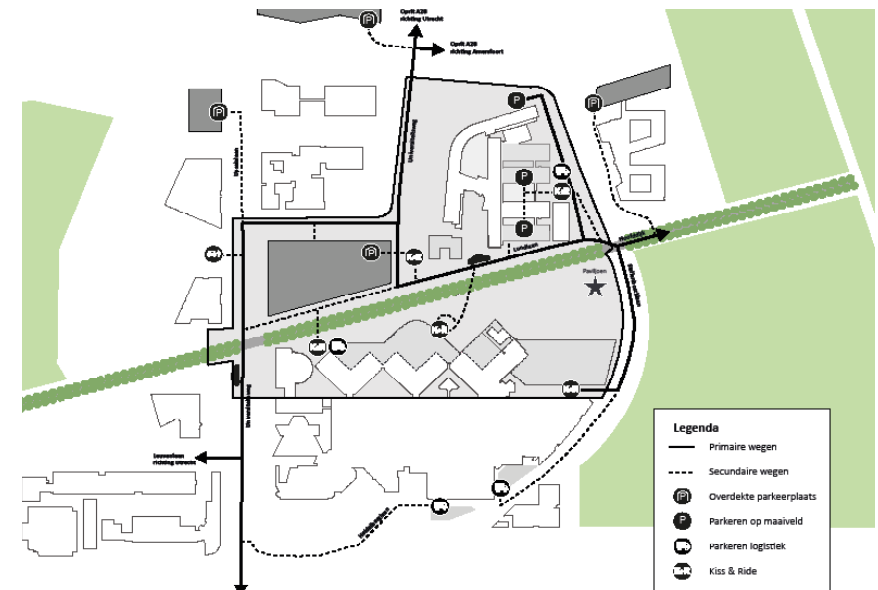
Openbaar vervoer (afbeelding 36)

- Direct naast het plangebied ligt de OV-halte WKZ/PMC en de OV-halte WKZ/Máxima op de Heidelberglaan. Om het gebruik van tram en bus aantrekkelijk te maken en de grote OV-potentie van deze locatie te benutten, moeten de looproutes van en naar deze halte direct, toegankelijk, uitnodigend en logisch zijn [Eis].

Afbeelding 38:
autoverbindingen,
logistiek en parkeren
(nieuwe situatie)

Logistiek (afbeelding 38)

- De logistieke hoofdlocatie van het UMC bevindt zich aan de zuidzijde van het complex. Dit blijft ongewijzigd. De route daarnaartoe loopt buiten het plangebied, via de Universiteitsweg [Eis].
- Uitzondering hierop vormen de logistieke bewegingen die horen bij het vuiloverslagstation. Dat verhuist vanuit het Medical Campuspark naar de zuidoostzijde van het UMC, tegenover de energiecentrale. De logistieke bewegingen die hiermee gepaard gaan, verhuizen mee.
- Logistieke bewegingen van andere voorzieningen in het gebied, zoals o.a. het PMC en het CMH, moeten mogelijk blijven [Eis].
- Het benodigde aantal laad- en losplaatsen wordt onderbouwd en bepaald in afstemming met de gemeente en de gebruikers [Eis].



Afbeelding 39:
Route nood- en
hulpdiensten (nieuwe
situatie)

- Laad- en losplaatsen worden op zodanige manier vormgeven en voorzien van bebording en markering, dat ze niet uitnodigen tot lang parkeren [Eis]. De laad en losplek voor het RMDH bevindt zich ten westen van hun nieuwe gebouw, aan de Lundlaan, en wordt eveneens gebruikt als Kiss&Ride plek.

Autobereikbaarheid (afbeelding 38)

- De herontwikkeling UMC Utrecht mag niet leiden tot vertraging/verstoring van ambulanceroute (afbeelding 39) [Eis].
- De herontwikkeling UMC Utrecht mag niet leiden tot vertraging/verstoring van de HOV-as [Eis].
- Initiatiefnemer moet aantonen dat de bereikbaarheid van het USP als geheel niet afneemt als gevolg van de herontwikkeling van het UMC Utrecht [Eis].
- De Hoofddijk tussen de Universiteitsweg aan de westzijde en de HOV-as aan de oostzijde, wordt autovrij, tot de Lundlaan aan de oostzijde [Eis].
- Dit meest drukke deel van de Lundlaan heeft een rijloper van tenminste 5,80 meter breed [Eis].
- De overige wegen met autoverkeer in twee richtingen kunnen volstaan met een breedte van minimaal 4,80 meter [Eis].
- De Universiteitsweg en kruising Lundlaan wordt zodanig aangepast dat de bereikbaarheid van o.a. de parkeergarage, het Medical Campuspark, CMH en de rest van het USP geborgd blijft tot op een acceptabel niveau [Eis].
- Op de wegen ten zuiden van de Hoofddijk rijdt uitsluitend logistiek verkeer en verkeer van en naar de plekken bestemd voor kiss&ride, taxi, beddenbusjes of gehandicapten [Eis].
- Bij het voorrijden van het entreegebouw van het UMC Utrecht kunnen maximaal 20 plekken worden ingericht voor genoemde doelgroepen, ingericht in een landschappelijke omgeving [Eis].
- Het UMC Utrecht spant zich in om aan deze twee eisen te voldoen, echter mocht in de praktijk blijken dat dit tot onoverkomelijke



problemen leidt, zoals gevaarlijke situaties, congestie, dan is uitbreiding mogelijk naar maximaal 25 plekken, e.e.a. in nauwe afstemming met gemeente Utrecht [Eis].

- In de parkeergarage zijn tenminste 8 kiss&ride plekken, de route hiernaartoe is goed bewegwijzerd [Eis].
- UMC Utrecht is verantwoordelijk voor de handhaving op juist gebruik van deze plekken [Eis].
- Een eventuele alternatieve ontsluiting van het PMC wordt pas mogelijk als onderdeel van de planuitwerking MIRT-verkenning OV & Wonen [Wens].
- Deze ontwikkeling maakt bovengenoemde alternatieve ontsluiting niet onmogelijk [Eis].
- Automobilisten worden op een duidelijke manier afgevangen bij het parkeergebouw. Vanaf dat punt is op de Lundlaan alleen

bestemmingsverkeer wenselijk (Kiss&Ride, logistiek, WKZ, PMC, CMH, SEH, Radiotherapie en het nieuwe ontwikkelvolume oostzijde [Eis].

- De achterzijde van het Calamiteitenhospitaal is bereikbaar voor militair- / patiënten transport.
- De prioriteit op de ontsluitende routes aan de zuidzijde van de Hoofddijk ligt bij de fietser en voetganger. Gemotoriseerd verkeer is te gast [Eis].
- De ontsluitende routes ten zuiden van de Hoofddijk liggen in een parkachtige setting en worden als zodanig ingericht [Eis].
- Dit betekent meer specifiek dat de toepassing van materialisatie, kleurgebruik, profiel, rechtstand en groen hierop aansluit.
- De ontsluitende routes aan de zuidzijde van de Hoofddijk worden zodanig vormgegeven, dat deze zich qua visueel karakter duidelijk onderscheiden van de Hoofddijk [Eis].
- Ten noorden van de Van Crefeld Kliniek worden maximaal 10 parkeerplekken behouden met een eenzijdige aansluiting op de weg ten oosten 'Lundlaan' van het WKZ.

Onderbouwing

De één-op-één verplaatsing en bundeling van een groot aantal (maaiveld)parkeerplaatsen verspreid over het terrein van het UMC Utrecht, in één groot parkeergebouw met plintfuncties aan de noordzijde van het USP, en het buiten gebruik nemen van de grote zuidelijke parkeergarage P-zuid, leidt ertoe dat veel autoverkeer aan de randen van het USP blijft, geheel volgens de Omgevingsvisie USP. Hierdoor wordt de Universiteitsweg aanzienlijk rustiger en neemt de oversteekbaarheid toe.

4.3 Groen, ecologie en bomen

Groen en bomen

- Nieuw aangeplante bomen hebben ecologische waarde. Minimaal 50% van de soorten zijn inheems en de plaatsing is zorgvuldig

afgestemd op het rechte, langgestrekte en continue karakter van de Hoofddijk. Dit is een in het parklandschap duidelijk te onderscheiden element van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies [Eis].

- Boomsoorten sluiten aan bij het landschapstype, bijvoorbeeld de Es, Eik, Els, Iep [Eis].
- Bomen in het Medical Campuspark concurreren qua beeld niet met de Hoofddijk [Eis].
- Bestaande bomen op de Hoofddijk worden gehandhaafd. Als noodzakelijkerwijs en mits goed onderhouden toch bomen moeten verdwijnen, moeten deze zodanig worden gemitigeerd dat geen sprake is van een aantasting van het werelderfgoed en waarbij open plekken in de huidige laanstructuur moeten worden aangevuld met bomen (Eiken) van een soortgelijke grootte [Eis].
- Aan de Hoofddijk worden onder de Heidelberglaan en Universiteitsweg faunapassages gerealiseerd [Eis].
- Gras wordt ecologisch beheerd tenzij grasland een noodzakelijke recreatieve functie heeft [Eis].
- Er wordt struweel en struiken als schuilplaats voor vogels en kleine zoogdieren aangeplant [Eis].
- De bomen langs de Hoofddijk worden niet aangelicht door een ondergrondse spot of op afstand aangestraald richting boom [Eis].
- Het plangebied heeft minimaal 40% groen oppervlak, inclusief dak en boomkroon [Eis].
- De Hoofddijk is onderdeel van de gemeentelijke groenstructuur, zoals vastgelegd in het groenstructuurplan. Aantasting van de groenstructuur moet gecompenseerd worden elders in deze groenstructuur [Eis].

4.4 Gezonde leefomgeving

De nota Volksgezondheid 'Samen gezondheidsverschillen verkleinen 2024-2027' is integraal onderdeel van de Utrechtse omgevingsvisie.

Hierin staan drie hoofdambities voor een gezonde leefomgeving. Een gezonde leefomgeving voor Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt. Binnen het gezondheidsbeleid richten we ons specifiek op de doelgroepen met gezondheidsachterstanden.

Het is hierbij dus van belang dat het Medical Campuspark zo wordt ingericht dat het gezonde leefgewoonten ondersteunt en bijdraagt aan het herstel van patiënten. Voor werknemers is het van belang dat het Medical Campuspark bijdraagt aan een gezonde werkomgeving. Dit pleit voor een fijne, groene inrichting van zowel de binnen- als buitenruimte. Meerdere eisen en wensen rondom gezonde leefomgeving zijn opgenomen in andere paragrafen, zoals uitgangspunten voor actief vervoer en toegankelijkheid.

De herinrichting van het gebied en de ontwikkeling van het Medical Campuspark biedt de kans om de buitenruimtes van het UMC Utrecht gezonder in te richten. Met het creëren van een groen en gastvrij gebied dat bewegen, ontmoeten en rust stimuleert wordt er ingezet op het creëren van een healing environment voor de patiënten, bezoekers en medewerkers van het UMC Utrecht. Hiermee wordt voldaan aan de ambities van het gemeentelijk beleid voor gezond stedelijk leven. De aanpassingen op het gebied van mobiliteit leiden tot een aantrekkelijker en veiliger gebied voor voetgangers en fietsers, dit draagt bij aan een gezonde leefstijl.

Gezonde inrichting

- De inrichting van het Medical Campuspark nodigt uit tot ontspanning en bewegen. De paden en het groen worden zo ontworpen dat ze patiënten, bezoekers en werknemers uitnodigen om te bewegen door een rondje te wandelen. Er zijn

zitgelegenheden om tot rust te komen, te ontspannen en te genieten van het aanwezige groen [Eis].

- Er is een balans tussen paden en zitgelegenheden die in de zon en in de schaduw liggen om zo op hete dagen ook in de schaduw te kunnen zitten [Eis].
- In het park zijn speelgelegenheden voor kinderen aanwezig [Eis]
- De routes van het parkeergebouw met plintfuncties en vanaf de tramhalte naar de hoofdentree van het UMC Utrecht worden voldoende verlicht en zijn ontworpen met duidelijke zichtlijnen. Dit om sociaal onveilige looproutes in het donker te voorkomen [Eis].
- Het Medical Campuspark is, in lijn met het beleid van het UMC Utrecht, rookvrij. Het entreegebied wordt zo ontworpen dat wordt voldaan aan het beleid en dat patiënten, bezoekers en werknemers niet in contact komen met sigarettenrook in het entreegebied en andere verblijfsplekken, zoals de speelplekken [Wens].
- Voor het RMDH geldt dat de tuin en speelplek idealiter rookvrij zijn [Wens].

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Omdat de gemeente Utrecht een aandachtsgebied is voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijnstof (PM₁₀), moet de luchtkwaliteit getoetst en gemonitord worden.

Het beoordelen van de luchtkwaliteit betekent dat het bevoegd gezag motiveert dat:

- Geen overschrijding dreigt van de omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ of andere stoffen, of

Afbeelding 40:
WHO-advieswaarden
voor NO₂, PM₁₀ en
PM_{2,5}

- De activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging,

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 microgram/m³. Deze grenswaarde volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Aantonen dat een project of activiteit valt onder NIBM kan op twee manieren:

- Het project valt binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie (standaardgevallen NIBM, artikel 5.54 Bkl). Dit betreffen onder andere projecten voor kantoren, woonwijken en het telen van gewassen.
- Met een kwalitatieve beschrijving of berekening (NIBM-tool) kan aannemelijk worden gemaakt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt.

In de verdere ruimtelijke procedure zal aangetoond moeten worden of de ontwikkeling al dan niet NIBM is. Als de ontwikkeling wél in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling, moet getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. Ook als het project NIBM is, zal in het kader van een goede toedeling van functies aan locaties getoetst moeten worden aan de wettelijke grenswaarden en aan ons gemeentelijk beleid. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden opgenomen én de WHO-advieswaarden.

In januari 2025 is de nieuwe beleidsnota 'Gezonde lucht voor iedereen' vastgesteld door de raad, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2021 (afbeelding 40). Deze waarden moeten daarom meegenomen worden in de toetsing. Op basis van data uit het landelijke model CIMLK blijkt dat naar alle waarschijnlijkheid wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Luchtkwaliteit zal daarom naar verwachting geen probleem zijn voor de realisatie.

Stof	Grenswaarde EU	Nieuwe grenswaarde EU	WHO-advies waarde-2021	Toetsingsperiode
NO ₂ (stikstofdioxide)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	10 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM ₁₀ (fijnstof)	40 µg/m ³	20 µg/m ³	15 µg/m ³	Jaargemiddelde
PM _{2,5} (fijnstof)	25 µg/m ³	10 µg/m ³	5 µg/m ³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Stikstofdepositie (Gebiedsbescherming Natura 2000)

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie is alleen toegestaan met een natuurvergunning onder de Omgevingswet (omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit). Vóór het vaststellen van het plan én later bij de aanvraag omgevingsvergunning moet een voortoets worden uitgevoerd. In de voortoets wordt een berekening uitgevoerd met AERIUS-Calculator om te kijken of er sprake is van stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar en of deze stikstofdepositie een significant effect heeft op de Natura2000-gebieden.

Als uit de voortoets blijkt dat er mogelijk significante effecten optreden, dan is vervolgonderzoek nodig in de vorm van een Passende Beoordeling. Dit is een uitgebreid ecologisch onderzoek. Er is dan ook een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit nodig. Deze moet opgevraagd worden bij de provincie.

Geluidhinder

De gemeente Utrecht streeft naar een situatie waarin milieugevoelige functies en milieubelastende functies op een goede manier samengaan. Op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering 2009" wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Zowel milieubelastende als milieugevoelige functies zijn zeer belangrijk voor Utrecht, maar ook moet worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op milieugevoelige functies, of dat omgekeerd de bedrijvigheid wordt belemmerd door de aanwezigheid van milieugevoelige functies in de directe nabijheid. Van belang zijn in dit kader de invloed van geluid, geur, veiligheid en stof van het bedrijf op de milieugevoelige functies in het plangebied. Voor dit plangebied kan, vanwege de sterke menging van verschillende functies en ligging aan drukke wegen, worden uitgegaan van een gemengd gebied.

Kader

In het kader van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (bijvoorbeeld nieuwe woningen toestaan) of het wijzigen van geluidsbronnen (bijvoorbeeld wegen, industrieterreinen) moet de aanvaardbaarheid beoordeeld worden. Hierbij spelen de regels en normen van het Bkl, het omgevingsplan en de Beleidsnota Geluid en Trillingen een cruciale rol. Deze regels zijn er om bij ruimtelijke ontwikkelingen een objectieve afweging te kunnen maken. Hiervoor is veelal gericht geluidsonderzoek nodig.

Plangebied: wegverkeer

Het geluid ten gevolge van verkeersaantrekkende werking mag niet met meer dan 1,5 dB toenemen. Daarnaast moeten alle mogelijke maatregelen getroffen worden. Dit moet aangetoond worden met een verkeerstudie waaruit blijkt dat de toename van verkeer in de omgeving niet meer dan 40% bedraagt en/of een akoestisch onderzoek. Verder moet voor het toestaan van nieuwe functies (uitbreiden van het ziekenhuis) akoestisch onderzoek worden

uitgevoerd om te kijken of dit past binnen de wettelijke en beleidskaders.

De geluidbelasting ten gevolge van alle activiteiten zoals verkeersbewegingen in en rond de parkeergarage (verkeer op de openbare weg is uitgesloten) en installaties, mag (na het toepassen van eventuele maatregelen) niet hoger zijn dan de grenswaarden uit artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Utrecht. Dit moet aangetoond worden door een akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd conform Bijlage IVh van de Omgevingsregeling.

Bedrijven en Milieuzonering

Uitgangspunt is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de quickscan is geconcludeerd dat:

- Het RMDH geen onacceptabele hinder veroorzaakt voor het beoogde programma. Ook worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Met toepassing van de systematiek van functiemenging kunnen milieugevoelige functies en milieubelastende functies (bedrijfs categorieën A en B1) binnen het plangebied in elkaars nabijheid worden gerealiseerd;
- Voor het uit te breiden deel van het ziekenhuis (voor zover hier sprake is van bedgebieden) geldt een aan te houden afstand van 10 meter tot andere milieugevoelige functies en milieubelastende activiteiten;
- Voor het parkeergebouw met plintfuncties geldt een aan te houden afstand van 10 meter tot andere milieugevoelige functies.

Afbeelding 41:
Alle kabels en leidingen
(exclusief elektra MS)

Onderbouwing RMDH

Het RMDH is als een logiesfunctie geen milieugevoelige functie. Omdat hier wel mensen gedurende lange tijd (kunnen) overnachten, moet het toch beoordeeld worden alsof deze milieugevoelig is. Het RMDH is vergelijkbaar met 'hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra' en heeft een richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied, is ook gekeken naar de "Lijst van Bedrijven functiemenging", daarbij kan het ingedeeld worden in categorieën A of B1. Dit zijn activiteiten met een geringe milieu-impact die in- of aanpandig aan milieugevoelige functies kunnen bestaan.

Uitbreiding ziekenhuis

Het ziekenhuis is zowel een milieugevoelige als milieubelastende functie. Het ziekenhuis is alleen milieugevoelig wanneer bedgebieden worden gerealiseerd. Ziekenhuizen hebben een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur en gevaar in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied moet ook rekening gehouden worden met een richtafstand voor geluid van 10 meter.

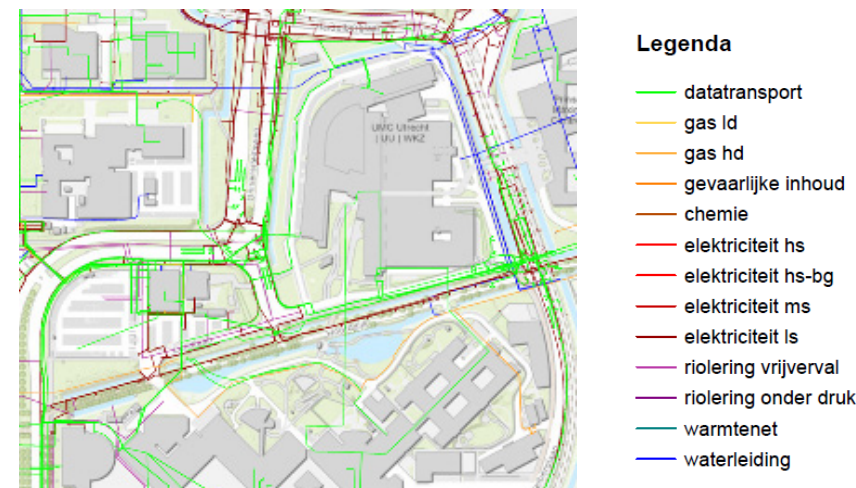
Parkeergebouw met plintfuncties

Autoparkeerterreinen en parkeergarages hebben een richtafstand van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur in rustig gebied. Omdat hier sprake is van een gemengd gebied moet ook rekening gehouden worden met een richtafstand voor geluid van 10 meter.

4.5 Bodem, ondergrond en archeologie

Kabels en leidingen

- Bestaande kabels en leidingen (afbeelding 41) moeten worden ingepast in het ontwerp [Eis].
- De richtlijnen voor minimale afstanden van kabels en leidingen tot bomen, zoals beschreven in het Handboek Openbare Ruimte



(HOR), moet worden gevolgd. Bij afwijking is afstemming nodig [Eis].

Onderbouwing

In het plangebied liggen veel kabels en leidingen, veel datakabels en laagspanning is aanwezig langs de Lundlaan. Aan de zuidkant van de Hoofddijk ligt een gasleiding langs het water. Deze gasleiding is in eigendom van de UU en heeft waarschijnlijk een diameter van 300mm en een druk van 8 Bar (hoge druk). Het is een wens dat kabels en leidingen niet worden verlegd. Het verleggen van HD-gas is kostbaar. Een eis is, dat bij verleggen de initiatiefnemer een verzoek tot aanpassing aan de netbeheerder stuurt.

Afbeelding 42:
Ligging bestaande
bronnen open
bodemonergiesystemen.

Bodemkwaliteit

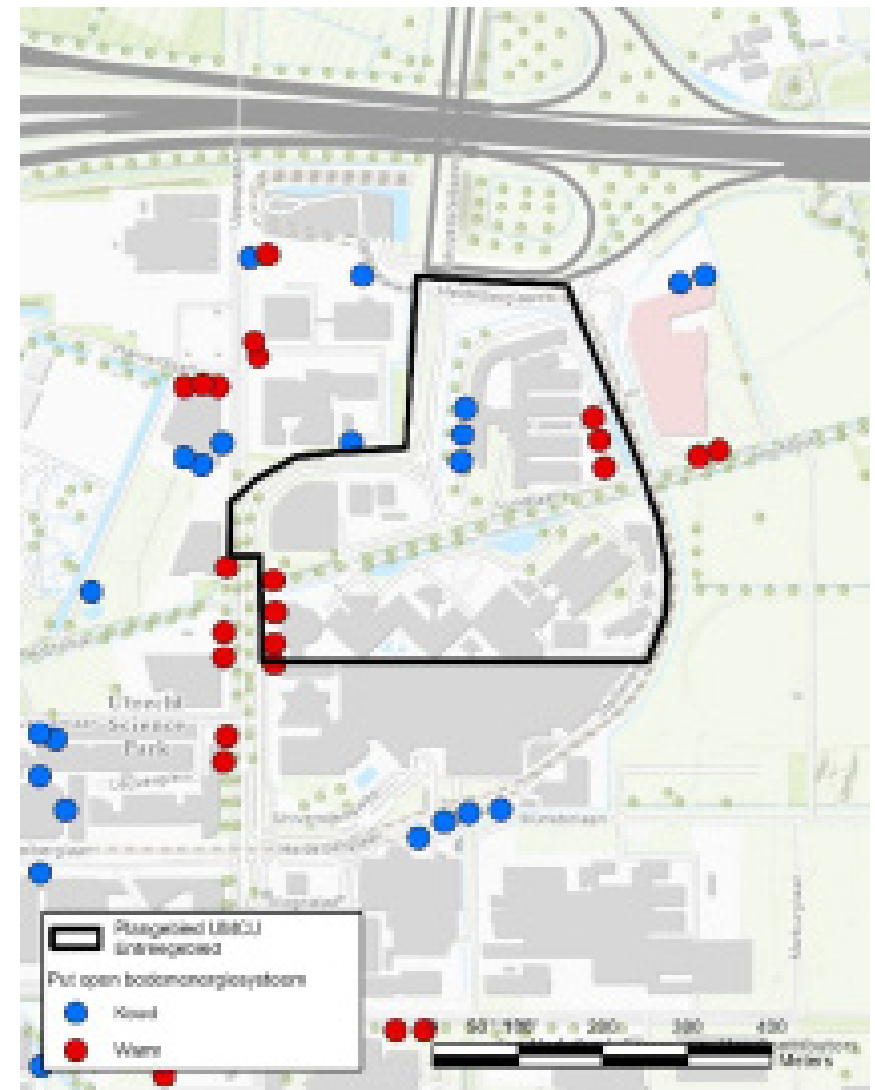
- De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor het beoogde gebruik [Eis].
- Het ontstaan of veroorzaken van bodem- en grondwaterverontreiniging moet worden voorkomen [Eis].
- Bij toepassen en hergebruik van grond moet worden voldaan aan de uitgangspunten en regels in de Nota bodembeheer 2017-2027 en de aanvulling 'Gemeentelijk beleid inzake PFAS' [Eis].
- De natuurlijke eigenschappen van de bodem en ondergrond dienen zo veel mogelijk in stand gehouden te worden en waar nodig te verbeteren [Wens].
- Een goed functionerend bodemecosysteem draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, infiltratie van water, goed groeiend groen, etc. Maatregelen die hieraan bijdragen zijn onder meer: gebruik van gebiedseigen grondsoorten, zo min mogelijk afdekken van gezonde bodems, verbinden van groenzones (minder versnippering), de bodem zo min mogelijk verstoren en toepassing van gezonde levende bodem [Wens].

Bodemonderzoek

In delen van het gebied is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verouderd maar geven een beeld van de chemische kwaliteit van de bodem, welke meestal niet tot licht verontreinigd is. In het grondwater komt lokaal een van nature (sterk) verhoogde concentratie arseen voor. Dit maakt het gebied niet ongeschikt voor het beoogde gebruik maar is een aandachtspunt bij ontwikkelingen waar ondiep grondwater wordt verplaatst.

Gebruik ondergrond (zie Beleidsnota Ondergrond, vastgesteld door de gemeenteraad november 2025)

- De ondergrond is integraal onderdeel van ruimtelijke keuzes in de verdere uitwerking van het ontwerp [Wens].



- Ingrepen in de bodem en het ruimtebeslag van ondergrondse assets moeten worden beperkt [Wens].
- Voorkeur voor meervoudig ruimtegebruik in de ondergrond [Wens].

Bodemenergie

Zie concept Beleidsnota Warmte (vastgesteld door de gemeenteraad november 2025):

- UMC Utrecht, WKZ en het PMC worden al verwarmd en gekoeld via een open bodemenergiesysteem (afbeelding 42). Het is logisch om uitbreidingen op dit collectieve open bodemenergiesysteem aan te sluiten [Eis].
- Bij aanleg nieuwe systemen: open bodemenergiesystemen hebben de voorkeur boven gesloten bodemenergiesystemen [Wens].
- Nieuwe bodemenergiesystemen, inclusief hun thermische beïnvloedingsgebied, moeten worden ingepast binnen de grenzen van het plangebied [Eis].
- Het gebruik van milieubelastende koelvloeistoffen in gesloten bodemenergiesystemen moet worden voorkomen [Eis].

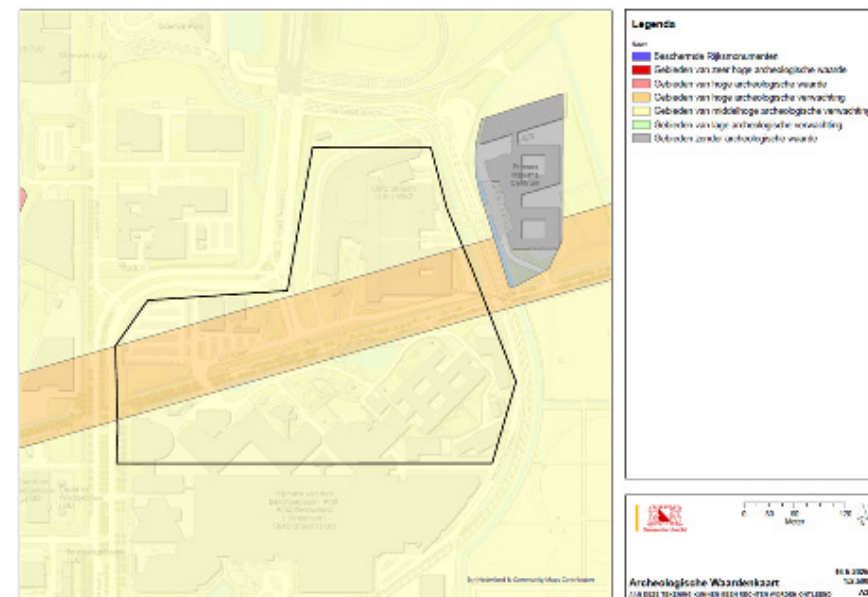
Archeologie

In Nederland geldt dat eventuele archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard blijven. Het plangebied ligt in een gebied met een archeologische waarde. Er is sprake van een hoge- en middelhoge archeologische verwachting (afbeelding 44). De voorgenomen plannen kunnen archeologische resten mogelijk beschadigen of vernietigen. Daarom is archeologisch onderzoek nodig. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek, besluit de bevoegde overheid na iedere stap of vervolgonderzoek nodig is. Zo kunnen uiteindelijk de archeologische resten in situ of ex situ behouden blijven.

Op de archeologische waardenkaart ligt het plangebied in een zone van Waarde Archeologie 4 en 5. Dit betekent dat bodemingrepen groter dan 100 m² én die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld, vergunningplichtig zijn. En daarmee ook onderzoekplichtig wat betreft archeologie. Een archeologisch vooronderzoek geldt daarbij als indieningsvereiste. Er moet bij de planontwikkeling dan ook rekening worden gehouden met de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden en er zal onderzocht moeten worden of deze in situ behouden kunnen blijven.

Door planaanpassing of archeologievriendelijke maatregelen kunnen archeologische resten in de bodem blijven liggen. Als archeologische waarden niet in situ behouden kunnen worden, is ex situ behoud door middel van archeologisch onderzoek (opgraven) verplicht.

Afbeelding 44:
Archeologische
waardenkaart



Onderbouwing

De archeologische waardenkaart van de gemeente Utrecht ligt ten grondslag aan de plankaart in het Omgevingsplan. Deze archeologische waardenkaart is gebaseerd op de bodemkaart, cultuurhistorische en archeologische waarden en verwachtingen en op de kennis en ervaring opgedaan in tientallen jaren archeologisch onderzoek in de gemeente. De waardenkaart geeft inzicht in de ligging van de gebieden met hun specifieke archeologische waarde of verwachting en de daaraan gekoppelde archeologieregimes. Per regime geldt een eigen vrijstellingsnorm.

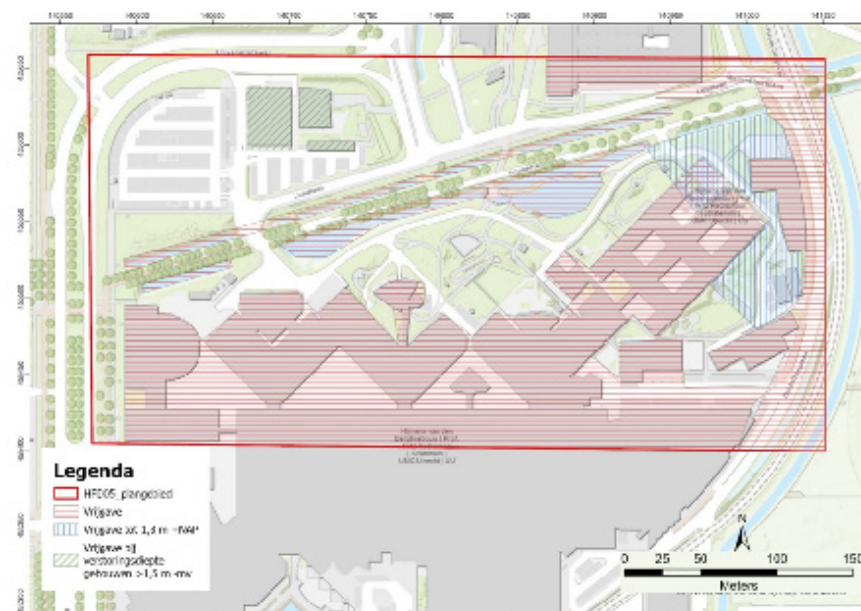
Archeologisch onderzoek

Archeologisch vooronderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en archeologisch booronderzoek. Er is voor het zuidelijk deel van het plangebied een bureauonderzoek opgesteld. Daaruit is gebleken dat binnen dit deel van het plangebied resten uit de prehistorie en late middeleeuwen/nieuwe tijd verwacht kunnen worden. Prehistorische resten kunnen binnen het hele plangebied aangetroffen worden in de top van het pleistocene dekzand dat onder de rivierafzettingen aanwezig is. De resten uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd worden vooral langs de Hoofddijk verwacht, en de Hoofddijk zelf.

Afbeelding 45 toont delen binnen het plangebied die zijn vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek (rood gearceerd), waar nog vervolgonderzoek nodig is als er graafwerkzaamheden plaatsvinden (niet gearceerd) en waar vanaf een bepaalde ontgravingsdiepte vervolgonderzoek nodig is (blauw en groen gearceerd). De verstoringdiepte onder de gebouwen aan de Lundlaan is niet bekend, daarom geldt hier een archeologische verwachting voor de prehistorie.

Wanneer onderbouwd kan worden dat deze gebouwen de bodem tot meer dan 1,5 m -mv verstoord hebben, kunnen deze zones alsnog worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. Het vervolgonderzoek kan in eerste instantie een inventariserend booronderzoek (verkennende fase met dicht grid gericht op steentijdlocaties) zijn, om de bodemopbouw in kaart te brengen. Hier dienen met name vragen beantwoord te worden zoals diepteligging top dekzand, eventuele bodemvorming in deze top, mogelijke aanwezigheid dekzandkopjes dan wel -laagtes en de mate van ophoging dan wel verstoring. Voor het opsporen van vindplaatsen zal

Afbeelding 45:
Overzicht van de delen
binnen het plangebied
die zijn vrijgegeven voor
verder archeologisch
onderzoek (Arkema
2025, afb. 6.1). Niet
gearceerd betekent
geen vrijgave.



Afbeelding 46:
Voorkeursvolgorde
omgaan met hemelwater

echter gravend onderzoek noodzakelijk zijn in de vorm van proefsleuven of proefputten. Zoals gebleken is uit het onderzoek ter hoogte van het PMC is de vondstdichtheid van de prehistorische vindplaatsen in dit gebied laag en zijn het vooral de sporen die wijzen op aanwezigheid van mensen.

Omdat het noordelijk deel van het plangebied niet is meegenomen in de bureaustudie, kan in de rapportage van het booronderzoek een beknopt bureauonderzoek voor dit deel van het plangebied worden meegenomen. Op basis van de resultaten hiervan, kan eventueel het booronderzoek hier ook gelijk worden uitgevoerd.

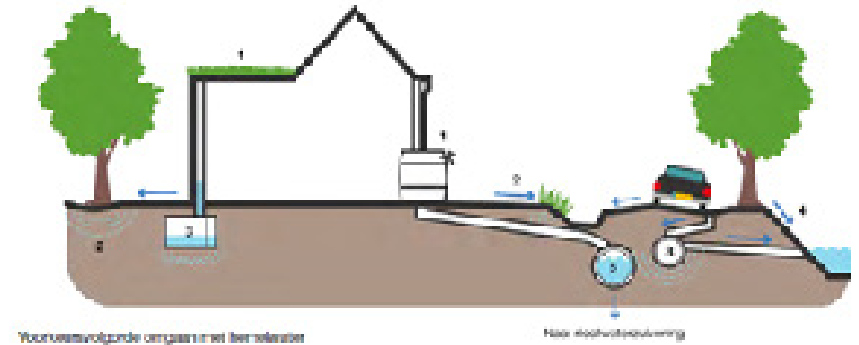
4.6 Water en klimaatadaptatie

Gemeentelijke Watertaken

Utrecht wil een gezonde stad zijn voor iedereen. Voor het water- en rioleringsysteem in Utrecht betekent dit dat we streven om het systeem gezond, robuust en toekomstbestendig te houden. Gemeenten hebben een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater, voor hemelwater en grondwater. De manier waarop de gemeente Utrecht invulling geeft aan deze zorgplichten is vastgelegd in de Visie Water en Riolering (2022) en de Visie Klimaatadaptatie (2022). De visies bevatten functionele eisen. De technische eisen zijn vastgelegd in het HOR.

De Visie Water en Riolering kent de volgende hoofddoelen:

- Het scheiden van vuil- en hemelwater;
- Voorkomen van schade bij hevige neerslag;
- Voorkomen van droogte tijdens langdurige droogte.



Hieruit volgt de ambitie om vuilwater te scheiden van regenwater en het regenwater zoveel mogelijk direct te laten infiltreren en vasthouden in het gebied waar het valt. Dit zorgt voor een aanvulling van het grondwaterpeil en gaat daarmee verdroging tegen. Voor het verwerken van hemelwater hanteren we de voorkeursvolgorde uit de Visie Klimaatadaptatie (afbeelding 46):

1. Vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken;
2. Op maaiveld infiltreren;
3. Ondergronds infiltreren via een voorziening;
4. Verwerken in het oppervlaktewater;
5. Afvoer naar de rioolzuivering.

Naast hergebruik heeft infiltratie van hemelwater in het groen de voorkeur. Het streven is 90% van de jaarlijkse neerslag in het gebied vast te houden via de eerste 3 stappen van de voorkeursvolgorde, dit betekent:

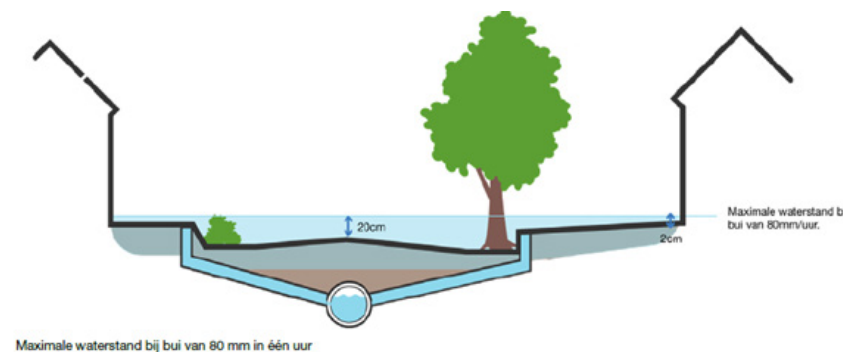
Afbeelding 47:
Maximale waterstand bij
bui van 80mm in één uur

- Berging van 15 mm gerekend over het verharde oppervlak in infiltratievoorzieningen of maatwerkberekeningen waarbij aangetoond kan worden dat een andere hoeveelheid mm ook deze 90% kan behalen.
- 'Groen, tenzij' en daardoor een minimale hoeveelheid verharding.

Vloerpeilen worden zodanig gekozen dat de kans kleiner is dan eens in de honderd jaar dat hemelwater via het maaiveld vanuit het openbaar gebied of vanuit het eigen perceel het gebouw in loopt. Hieraan wordt in elk geval voldaan als het vloerpeil minimaal 0,15 m hoger ligt dan het niveau van de aangrenzende openbare ruimte. De gemeente spant zich in om voorkomen dat bij buien tot 80 mm in één uur (dit is de bui die één keer in de 100 jaar kan vallen) hemelwater vanuit de openbare ruimte rechtstreeks woningen en gebouwen kan instromen, als het vloerpeil van woningen en gebouwen minimaal 2 cm hoger ligt dan de aangrenzende openbare ruimte. Dit heeft gevolgen voor de vormgeving van de openbare ruimte en het hemelwatersysteem. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Ruimte in het straatprofiel voor dynamische berging (water op straat) met een minimale hoeveelheid verharding en verlaagde groenvakken ten behoeve van infiltratie- en bergingscapaciteit;
- Bij een bui van 20 mm in één uur kan de openbare ruimte nog steeds gebruikt worden waarvoor die bedoeld is;
- Bij een bui van 80 mm (afbeelding 47) in één uur is het streven dat wegen uiterlijk drie uur na de bui weer gebruikt kunnen worden.

Groenstroken, speelplekken en andere groene plekken waar het water niet gelijk kan wegstromen moeten binnen 24 uur weer toegankelijk zijn. Aangelegde bergings- en infiltratievoorzieningen moeten in 10 uur tot maximaal 48 uur leeg kunnen lopen om weer beschikbaar te zijn voor nieuwe buien.



Watercompensatie

Zowel het waterschap als de gemeente hebben eisen met betrekking tot watercompensatie bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt/een ontwikkeling plaatsvindt:

- Als verharding wordt toegevoegd, is watercompensatie nodig [Eis].
 - Beleid HDSR: Bij een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak moet 71 mm gerekend over de toename aan verharding worden gecompenseerd. Dit dient te gebeuren middels infiltrerende of waterbergende voorzieningen in samenhang met waterberging door extra oppervlaktewater te realiseren (richtlijn minimaal 22,5 % van de totale verharde oppervlakte, op basis van een peilstijging van 30 cm bij compensatie met alleen oppervlaktewater).
- Voor verhardingen in de nieuwe situatie geldt dat 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden [Eis].
 - Beleid gemeente Utrecht: 90% van de jaarlijkse neerslag moet worden vastgehouden via de eerste drie stappen van de voorkeursvolgorde. Dit resulteert in een berging van minimaal 15 mm gerekend over het totaal verhard oppervlak (zie ook paragraaf 1.3.4.).

Circulair

Voor de (circulaire) openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- 'Hergebruik, tenzij' principe [Eis]:
 - Minimaal 50% van het materiaal is hernieuwbaar en/of hergebruikt.
 - Gebruik van circulair afwegingskader (R-ladder) zoals opgenomen in HOR.
- De milieu-impact van het project wordt meegewogen bij ontwerpvarianten (MKI) en in de aanbesteding (MVOI) [Eis].
- De kwantitatieve resultaten, waaronder circulariteit, worden gemonitord. Daarvoor worden indicatoren gebruikt, zoals de MKI, de materiaalgebonden CO₂-uitstoot en de herkomst van materialen [Eis].

Verwerking hemelwater

Hemelwater waarvan het UMC Utrecht zich wil ontdoen, mag niet worden aangesloten op het vuilwatersysteem. Voor de verwerking van hemelwater geldt de voorkeursvolgorde zoals vastgelegd in de Visie Water & Riolering en de Visie Klimaatadaptatie [Eis].

Klimaatadaptatie: hitte

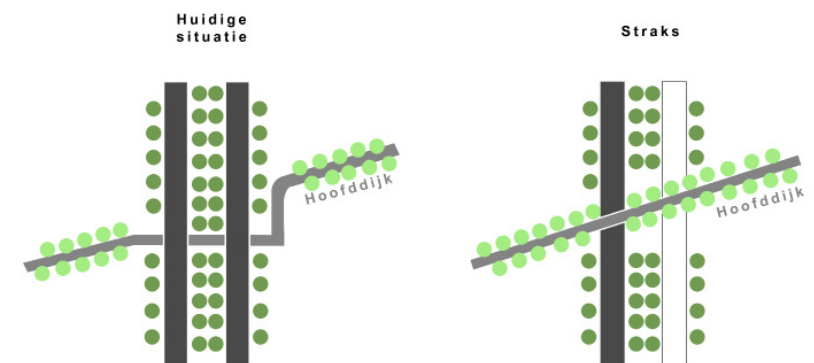
Klimaatverandering leidt tot extremere weersomstandigheden met directe gevolgen voor leefbaarheid, gezondheid en veiligheid in stedelijke gebieden. De gemeente Utrecht richt zich daarbij op structurele reductie van hittestress, onder meer door vergroening van de stad en passieve maatregelen in gebouwen tegen oververhitting. Door deze uitgangspunten te integreren in de buitenruimte (Medical Campuspark), draagt dit plan concreet bij aan de gemeentelijke ambities voor klimaatadaptatie en een toekomstbestendig gebied.

De gemeente Utrecht heeft in de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld dat het in de stad op een hete zomerdag maximaal 5 graden warmer

mag zijn dan in het buitengebied. In het plangebied is geen sprake van extreme hittestress, maar er zijn wel plekken die extra aandacht verdienen. Dit vraagt om zoveel mogelijk ontharding (groen tenzij) en toevoegen van schaduw om hittestress te verminderen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Er is voldoende schaduw op fiets- en looproutes, bij voorkeur door bomen, met 40% op hoofdroutes en 30% op overige routes [Eis].
- Klimaatadaptatie integraal meenemen in het ontwerp: In het ontwerp wordt rekening gehouden met het voorkomen van meer hitte in het gebied [Eis].
- Er wordt in de buitenruimte gebruik van gemaakt van bomen en groen om water op te vangen, koeling te bieden en hittestress te voorkomen, met focus op juiste groeicondities voor volle wasdom [Wens].
- 'Groen tenzij': er wordt gekeken waar ontharding op het terrein mogelijk is. Als verharding noodzakelijk is, wordt gekeken naar het toepassen van doorlaadbare verharding [Wens].

Afbeelding 48:
Concept kruising
Hoofddijk en
Universiteitsweg
bestaand en nieuw



4.7 Cultureel erfgoed

- De Hoofddijk blijft één doorgaand, rechtlijnig en duidelijk te onderscheiden element in het parklandschap (afbeelding 48, zie volgende pagina) [Eis].
- De bestaande parallelle sloten aan weerszijden van de Hoofddijk moeten gehandhaafd worden. Waar de sloten in het tuinontwerp onderdeel zijn gaan uitmaken van een bredere waterpartij, wordt zoveel mogelijk het smalle slootkarakter hersteld. Waar er nu geen sloten (meer) zijn worden deze, tenzij blijkt dat hier zwaarwegende bezwaren tegen zijn, aangelegd/doorgetrokken om het rechtlijnige, langgerekte en continue karakter van de Hoofddijk extra te markeren [Eis].
- De Hoofddijk functioneert als doorgaande wandel- en fietsverbinding, met aandacht voor veilige kruisingen met autoverkeer en wandelaars die de Hoofddijk kruisen [Eis].
- Binnen het plangebied rijdt geen gemotoriseerd verkeer op de Hoofddijk zelf. Het kruisen van de Hoofddijk door gemotoriseerd verkeer is wel toegestaan [Eis].
- Groene ruimte van het Medical Campuspark in samenhang brengen met de kernkwaliteiten van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies en de cultuurhistorische waarden van het waterlinielandschap [Eis].
- De Hoofddijk wordt zo min mogelijk doorsneden door kruisingen met ander verkeer. Er zijn maximaal 5 doorkruisingen mogelijk inclusief de oost- en westzijde van het plangebied (Universiteitsweg en Heidelberglaan) [Eis].
- De doorkruisingen van de Hoofddijk hebben een zodanige maatvoering en zijn zodanig vormgegeven en gematerialiseerd dat deze geen aantasting vormen van het rechtlijnige, langgerekte, continue en cultuurhistorische karakter van de Hoofddijk [Eis].
- Het verbeteren van de kruising van de Hoofddijk met de Universiteitsweg vanuit verkeersveiligheid, werelderfgoed en

landschap. De Hoofddijk wordt zodoende als doorgaande structuur hersteld [Eis].

- Het gebouwtje met de nooduitgang van de ondergrondse tunnel en bijbehorende bovengrondse bouwwerken worden zodanig aangepast dat deze een minder negatieve impact hebben op de visuele integriteit van het werelderfgoed Hollandse Waterlinies en beter passen in het karakter van het landschap [Eis].

Onderbouwing

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is in 2021 toegevoegd aan het eerder al aangewezen werelderfgoed Stelling van Amsterdam. Sindsdien vormen deze twee waterlinies samen het UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies. Voor een nadere toelichting, zie bijlage 1: 'Nadere analyse wetgeving en kernkwaliteiten Werelderfgoed HWL binnen het plangebied.'

4.8 Externe veiligheid

Voor externe veiligheid maken we onderscheid tussen verschillende type risicobronnen:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
- Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleidingen
- Bedrijven
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het plangebied is gelegen nabij de A27 en de A28, over deze wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn een brand-, explosie-, en gifwolkaandachtsgebied.

Plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontouren van de basisnetroutes zijn opgenomen in de Atlas leefomgeving/ veiligheid. Voor zowel de A27 en de A28 bestaat er geen overlap van de plaatsgebonden

risicocontouren en het plangebied. Hiermee vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Het gebied waar grote groepen mensen slachtoffer kunnen worden door een incident met gevaarlijke stoffen wordt ruimtelijk zichtbaar gemaakt met aandachtsgebieden voor de gevaren brand, explosie en gifwol. Hieruit blijkt dat het plangebied voor een klein gedeelte binnen het explosieaandachtsgebied ligt en een groter gebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A28 ligt.

De gemeente Utrecht heeft beleid op het gebied van externe veiligheid. In haar beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht (26 september 2025) staat beschreven hoe de gemeente Utrecht haar inwoners en bezoekers beschermt tegen de gevaren van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de omgeving. Op basis van deze nota moet bij de ontwikkeling rekening gehouden worden met de volgende aspecten:

- Zeer kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn NIET toegestaan.
- Locaties waar (beperkt) kwetsbare gebouwen binnen het explosieaandachtsgebied zijn toegestaan krijgen een explosie voorschriftengebied. Dit betekent dat nieuwbouw binnen dit gebied moet voldoende aan aanvullende bouwkundige eisen volgens het Bbl.
- Bij een toename van het groepsrisico en/of overschrijding van de oriëntatiewaarde moet een integrale afweging plaatsvinden van de mogelijke risico's en effecten. De initiatiefnemer zal hiervoor de bouwstenen moeten leveren. Ga hierbij in op:
 - De mogelijkheden om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken door maatregelen bij de bron;

- Planologische oplossingen om het groepsrisico zoveel mogelijk te beperken (denk hierbij aan afstand houden en het beperken van de personendichtheid);
- Ruimtelijke en/of bouwkundige ingrepen die ervoor zorgen dat personen zich snel in veiligheid kunnen brengen bij een eventueel ongeval (zelfredzaamheid).
- Aandachtspunten hierbij zijn onder andere de mogelijkheid van alarmering, de aanwezigheid van vluchtroutes en fysieke mogelijkheden van personen;
- De mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten om hun taken goed te kunnen uitoefenen en daarmee het aantal slachtoffers te kunnen beperken bij een eventueel ongeval (beheersbaarheid). Aandachtspunten hierbij zijn o.a. de bereikbaarheid van de locatie, de inzetbaarheid van hulpmiddelen en de capaciteit van de hulpverlening

Aangezien een klein gedeelte van de ontwikkeling binnen het explosie aandachtsgebied ligt, is de verwachting dat het groepsrisico beperkt zal toenemen. Met name nieuwbouw binnen het explosieaandachtsgebied vraagt om extra aandacht, zoals hierboven is benoemd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding

Op meer dan 300 meter van de planlocatie loopt een hogedruk aardgasleiding. Het brandaandachtsgebied van de buisleiding ligt niet over het plangebied. Hiermee vormt de buisleiding geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobedrijven met een aandachtsgebied over het plangebied. Hiermee vormen de bedrijven geen extern veiligheidsrisico voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De uitwerking van het plan door het UMC Utrecht op de gronden van de UU zal plaatsvinden in nauw overleg met de UU. De uitwerking gebeurt binnen de randvoorwaarden van dit SPvE. De NvU en het IPvE dat de gemeente momenteel opstelt samen met de UU zullen worden afgestemd op dit SPvE.

Afbeelding 52:
Kostenverhaalsgebied
UMC Utrecht Noordzijde

5.1 Financiële en economische uitvoerbaarheid

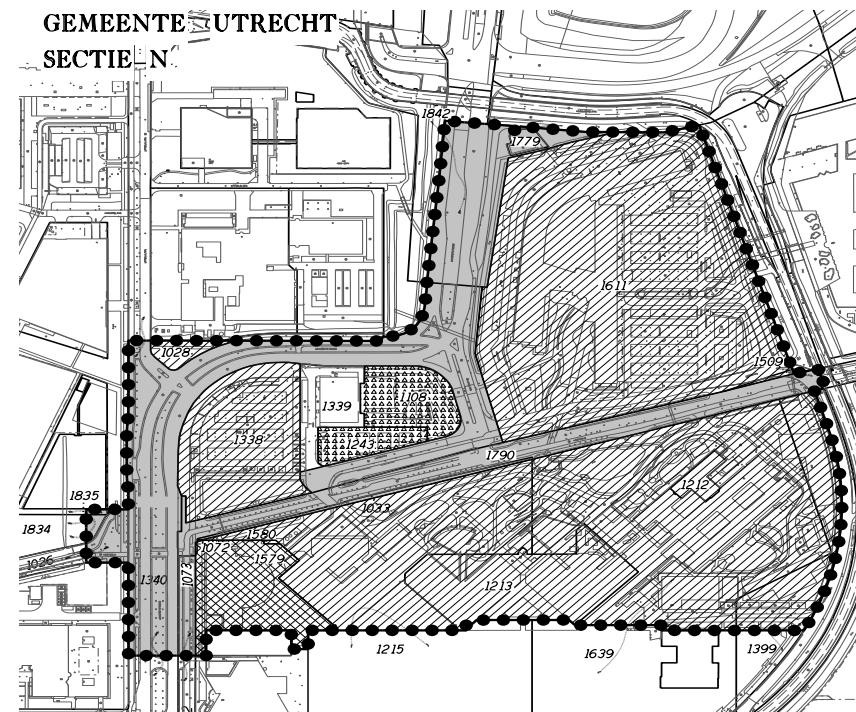
Het plangebied beslaat ca. 152.461 m², waarvan een deel van de grond bestaat uit openbaar gebied dat eigendom is van gemeente Utrecht. Het UMC Utrecht heeft een deel van de gronden in eigendom en de UU is eigenaar van enkele percelen. Daarnaast heeft de Staat een deel in eigendom. Uitgangspunt is dat er sprake is van een kostendekkende ontwikkeling. Dat betekent dat alle plan- en ontwikkelingskosten worden gedekt uit de opbrengsten die voortvloeien uit deze ontwikkeling. Het gaat daarbij om kosten die worden gemaakt in het kader van het bouwrijp maken en de kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte die nodig is om de gewenste kwaliteitsslag te realiseren, zoals onder andere herinrichting van de Hoofddijk en de Universiteitsweg. Daarnaast gaat het ook om de bijdrages aan bovenplanse kosten, te weten de bijdrage voor de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen ('Casco van de Stad') en de bijdrage aan de maatregelen uit de Omgevingsvisie USP 2040 ('Casco van de Wijk').

Met het aangaan van de AOVK, is voldoende aannemelijk gemaakt dat het SPvE economisch uitvoerbaar is. Mochten tijdens de planuitwerking vraagstukken ontstaan t.a.v. de economische uitvoerbaarheid, dan treden partijen in overleg en moeten zo nodig heroverwegingen worden gemaakt.

5.2 Kostenverhaal

De gemeente is op grond van artikel 13.11 lid 1 Omgevingswet wettelijk verplicht om de kosten van bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie te verhalen op de initiatiefnemer. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst (AOVK). Door het sluiten van een AOVK kan van financiële regels in het Omgevingsplan worden afgezien, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het totale bouwprogramma bestaat deels uit de sloop van het oude en realisatie van een nieuw RMDH. Ten behoeve van de realisatie van het



RMDH worden met de Stichting RMDH (mede-initiatiefnemer) afspraken gemaakt, als onderdeel van de AOVK met het UMC Utrecht, waarbij geldt dat onder meer de plankosten, de bijdrage Bovenwijkse voorzieningen, de inrichting openbare ruimte en de nadeelcompensatie voor rekening van het UMC Utrecht komen.

5.3 Nadeelcompensatie en gronduitgifte

Ook afspraken over nadeelcompensatie (voorheen planschade) worden in de AOVK opgenomen. De initiatiefnemer laat een nadeelcompensatierisicoanalyse (NRCA) uitvoeren (door een onafhankelijk bureau), uit deze NRCA zal blijken hoe groot het verwachte risico op claims voor nadeelcompensatie zal zijn. Eventueel toegekende claims voor nadeelcompensatie worden aan de gemeente vergoed door de initiatiefnemer. De afspraken over nadeelcompensatie worden opgenomen in de AOVK met het UMC Utrecht en gelden voor het gehele bouwprogramma, dus inclusief de nieuwbouw RMDH.

De Gemeente en UMC Utrecht onderzoeken de optie om gemeentelijk grondeigendom te betrekken bij inpassing en optimalisatie van het nieuwe parkeergebouw met plintfuncties, inclusief de financiële consequenties hiervan. Voor de realisatie van het plan is verwerving van gemeentelijke grond nodig. Verwerving geschiedt tegen marktconforme uitgangspunten dan wel op basis van de Grondprijzenbrief 2026 van de gemeente Utrecht. Verdere afspraken over de uitgifte worden vastgelegd in een uitgifteovereenkomst (erfpacht). De gemeente beoordeelt of de opbrengsten de kosten dekken en het project hiermee economisch uitvoerbaar is. Het UMC Utrecht zal, als onderdeel van het Medical Campuspark, de Hoofddijk gaan herinrichten. Hierover zijn eveneens nadere afspraken gemaakt in de AOVK met het UMC Utrecht.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 18 oktober 2023 is een Intentie- en Plankostenovereenkomst en het intentiedocument 'Herontwikkeling UMC Utrecht, noordzijde' ondertekend voor de herontwikkeling. Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling waarin een nieuw parkeergebouw wordt gerealiseerd. De huidige parkeergarage 'P-zuid' aan de zuidzijde zal op termijn worden gesloopt. Het huidige RMDH staat op de plek waar het nieuwe parkeergebouw wordt gebouwd en verhuist daartoe naar een nieuwe plek, nabij het WKZ.

5.5 Technische uitvoerbaarheid

De technische uitvoerbaarheid van het plan wordt nog verder onderzocht, in deze fase lijkt dit niet tot problemen te leiden. Tijdens de bouw dient de bouwoverlast voor patienten, bezoekers, personeel en andere gebruikers van het gebied zoveel mogelijk beperkt te worden. Afspraken over beheer en eigendom worden in de AOVK opgenomen.

Hoofdstuk 6 Verantwoording proces

6.1 Het gevolgde proces

In september 2023 is een intentiedocument vastgesteld voor het initiatief van het UMC Utrecht en is een intentieovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over de samenwerking tussen UMC Utrecht en gemeente Utrecht. Dit SPvE, opgesteld door de gemeente in afstemming met het UMC Utrecht, is in goed overleg tot stand gekomen.

De afgelopen jaren zijn op grond van de toen geldende participatiekaders diverse stakeholders in het USP betrokken bij het project. Nadat de raad in 2025 het beleid van Samen Stad maken heeft aangenomen, wordt dit nieuwe beleid toegepast voor deze ontwikkeling. Daarvoor hebben we een Samenwerkingsplan gemaakt. In de periode van medio 2025 tot en met maart 2026 zijn diverse één-op-één gesprekken gevoerd met uiteenlopende betrokkenen op het USP. Hiervan zijn verslagen gemaakt, die nu samengevat zijn opgenomen in het Samenwerkingsverslag.

Op 24 november 2025 is door UMC Utrecht, in samenwerking met gemeente Utrecht, een goed bezochte inloopbijeenkomst georganiseerd in het Stadion Galgenwaard. Na een plenaire aftrap, kon men diverse thematafels bezoeken om inzicht te krijgen in de herontwikkeling, in gesprek te gaan over herontwikkeling (wat kan beter, anders) en men kon een schriftelijke reactie achterlaten. Deze reacties zijn allemaal verwerkt in het Samenwerkingsverslag.

Daarnaast was het mogelijk om digitaal via 'Denk Mee Herontwikkeling UMC Utrecht' een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag zijn de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast is aangegeven of, en zo ja hoe, de inzichten verwerkt zijn in de plannen.

6.2 Enthousiasme, zorgen en vragen

De informatiebijeenkomst werd goed bezocht door de diverse stakeholders in het USP en omgeving. De meeste aanwezigen zijn betrokken en geïnteresseerd in de herontwikkeling. Men snapt dat het UMC Utrecht toe is aan een nieuwe fase, waarin de zorg, onderwijs en onderzoek een nieuwe plek krijgen in een vernieuwd ziekenhuiscomplex.

Er zijn wel zorgen wat betreft de inrichting van de Hoofddijk en hoe de voetgangers vanuit het nieuwe parkeergebouw aan de noordzijde van de Hoofddijk, veilig een oversteek kunnen maken naar de overzijde, richting het nieuwe entreegebouw (aan de zuidzijde van de Hoofddijk). Vanuit de UU en het Hubrecht Laboratorium worden zorgen geuit over de massaliteit van het toekomstige parkeergebouw en de verkeersafwikkeling in het gebied. Hierover zijn het UMC Utrecht, UU en Gemeente Utrecht inmiddels met elkaar in overleg getreden. Op basis van deze gesprekken is in het SPvE opgenomen dat nog wordt onderzocht of wellicht een tweedeling van het parkeergebouw mogelijk is, waar een deel op de locatie aan de noordzijde van de Hoofddijk wordt gerealiseerd en een deel elders, bij voorkeur, aan de rand van het USP.

Hoofdstuk 7 Vervolgtraject

7.1 Vervolg

Na vaststelling van dit SPvE door de raad kan de volgende fase starten: de omgevingsplanfase. De wijziging van het omgevingsplan duurt ongeveer 12 maanden, tot en met de vaststelling door de raad. Op de omgevingsplanwijziging is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.2 Vervolg samenwerking en inspraak

Het samenwerkingsproces voor deze gebiedsontwikkeling wordt afgerond met de terugkoppeling, het samenwerkingsverslag en de vaststelling van het SPvE. Bij de wijziging omgevingsplan vindt nog formeel inspraak plaats en kan men zienswijzen op het omgevingsplan indienen. Zodra het omgevingsplan gereed is, wordt dat ter inzage gelegd en is het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Deze worden verwerkt en uiteindelijk is het aan de raad om het omgevingsplan vast te stellen.

7.3 Planologisch juridisch proces

Voor de gewenste ontwikkeling is een ruimtelijke procedure nodig. Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en worden alle bestemmingsplan opgenomen in één Omgevingsplan, dat stadsbreed geldt. Voor de herontwikkeling UMC Utrecht betekent dit dat een 'wijziging van het omgevingsplan' zal worden opgestart. Hierna kan de anterieure overeenkomst worden geactualiseerd en worden afgerond. Hierna dient initiatiefnemer een aanvraag in voor een wijziging omgevingsplan voor het plangebied van de ontwikkeling en daarnaast voor een (gefaseerde) omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw. Bij een omgevingsplanwijziging kan een omgevingsvergunning (dit kan ook voor een deel van het plan) mee worden gecoördineerd. De omgevingsvergunning volgt dan de omgevingsplanwijziging. De initiatiefnemer zal voor de wijziging van het omgevingsplan een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende

onderzoeken opstellen. Hierin worden alle ruimtelijke aspecten verwerkt, die in het SPvE zijn onderzocht. Het is aan de gemeente om deze ruimtelijke onderbouwing formeel te toetsen.

7.4 Planning

Naar verwachting zal de raad in het vierde kwartaal van 2026 dit SPvE vaststellen. Hierna kan de omgevingsplan procedure starten voor de herontwikkeling UMC Utrecht. De inspraak op de wijziging omgevingsplan zal naar verwachting in het tweede of derde kwartaal van 2027 kunnen plaatsvinden. Besluitvorming over het omgevingsplan vindt naar verwachting plaats in het vierde kwartaal 2027. Tegelijkertijd worden de bouwplannen door initiatiefnemer verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp. Hierover vindt afstemming plaats met de gemeente.

Ná vaststelling van dit SPvE door de raad, kan door het RMDH een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd, voorafgaand door een akkoord van de gemeente op het VO en DO. Na vergunningverlening BOPA, kunnen de voorbereidingen worden getroffen met de start bouw van het nieuwe huis voor het RMDH.

Na vergunningverlening voor de herontwikkeling van het UMC Utrecht, zal worden gestart met het slopen van een deel van de huidige bebouwing aan de noordzijde van het ziekenhuis. Hiermee kan dan een start worden gemaakt om de nieuwe hoofdentree van het UMC Utrecht te realiseren. De huidige insteek is dat praktisch tegelijkertijd zal worden gestart met de bouw van het nieuwe parkeergebouw, na sloop van het RMDH en de huidige personeelsgarage.

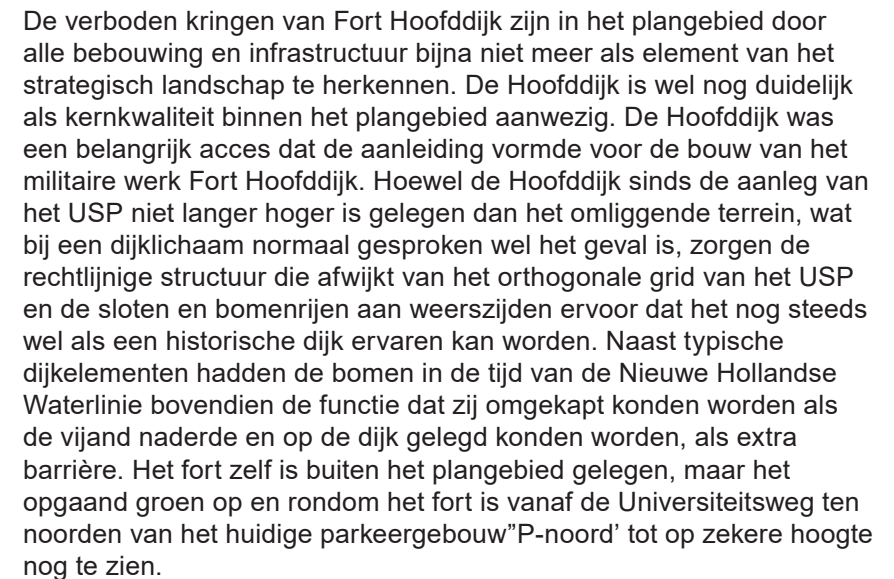
Na vaststelling van dit SPvE door de raad kan de volgende fase starten: de omgevingsplanfase. De wijziging van het omgevingsplan duurt ongeveer 12 maanden, tot en met de vaststelling door de raad.

Op de omgevingsplanwijziging is een formele inspraakprocedure van toepassing.

7.5 Vervolgstappen

De initiatiefnemer en de gemeente hebben in de uitwerking van het plan naar een beeldkwaliteitsplan aandacht voor o.a. de herinrichting van de Hoofddijk zowel qua uitstraling als beleving, alsmede aandacht voor een veilige oversteek van de Hoofddijk door voetgangers. Bij de nadere uitwerking wordt o.a. ook invulling gegeven aan het benutten van daken, invulling van het mobiliteitsconcepten de duurzaamheidseisen. Wanneer zich hierbij knelpunten voordoen treden initiatiefnemer en de gemeente in overleg.

De begrenzing van het werelderfgoed (de property) ligt grotendeels in het buitengebied van het USP, tegen de randen van het stedelijke gebied van het USP aan. Daarnaast liggen ook de Hoofddijk en het nabijgelegen Werk aan de Hoofddijk (verder: Fort Hoofddijk) binnen de property. De rest van het USP valt binnen de attentiezone van het werelderfgoed. In dit deel van het waterliniegebied waren de integriteit en authenticiteit van het erfgoed door de bouw van het USP al dusdanig verstoord, dat het niet meer voldeed aan de criteria van de werelderfgoedstatus. Bij ontwikkelingen in die zone is echter wel nog extra aandacht nodig om te voorkomen dat de visuele integriteit van het nabijgelegen werelderfgoed wordt aangetast, bijvoorbeeld door het blokkeren van belangrijke zichtlijnen richting het fort of marginalisatie ('verdwerging') van elementen van het werelderfgoed zoals de Hoofddijk. Bovendien is de attentiezone in het USP door de provincie aangewezen als Cultuurhistorische Hoofdstructuur militair. In deze Cultuurhistorische Hoofdstructuur moet rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Vanwege de sterke samenhang tussen het fort en de Hoofddijk, en de relatief authentieke en integere staat van de Hoofddijk, is de Hoofddijk door UNESCO binnen de begrenzing van het werelderfgoed opgenomen. De huidige verkeersdoorkruisingen van de Hoofddijk, in het bijzonder die met de Universiteitsweg en de Heidelberglaan, en overige onderbrekingen in de sloten en bomenrijen aan weerszijden van de Hoofddijk, vormen zwakke plekken en maken dit element relatief kwetsbaar. Vooral daar liggen dus kansen voor versterking en het robuuster maken van het werelderfgoed. Aan de andere kant vormen de aanleg van nieuwe, of het breder maken van bestaande doorkruisingen van de Hoofddijk (in samenhang met aanleg van de Parkring) risico's voor de authenticiteit en integriteit van de Hoofddijk. Daarnaast vormen de nieuwe bouwvolumes binnen het plangebied een risico voor de visuele integriteit van de Hoofddijk, als deze in volume, afstand, hoogte of architectuur de Hoofddijk dreigen te marginaliseren. Ook vormt het nieuwe parkeergebouw en de herinrichting van de Universiteitsweg ten noorden van dat verkeersgebouw een risico voor een verdere aantasting van wat er nog over is aan zichtlijnen richting het fort.

De eisen in dit SPVE ten aanzien van het werelderfgoed in en nabij het plangebied zijn er hoofdzakelijk op gericht om deze risico's te voorkomen. Mocht een bepaalde ingreep dat zo'n risico in zich draagt, niet helemaal te vermijden zijn, dan moet deze altijd zodanig gemitigeerd worden dat er uiteindelijk geen sprake zal zijn van een aantasting van het werelderfgoed. Als hier bij de uitwerking van de ontwerpen van de gebouwen en/of buitenruimte twijfel over blijft bestaan, kan de gemeente in afstemming met de Provincie Utrecht (en eventueel de Rijksdienst Cultureel Erfgoed) de initiatiefnemer vragen om met een Heritage Impact Assessment aan te tonen dat de ontwikkeling het werelderfgoed niet aantast.