

Intentiedocument

**High Five, Stichting Studenten Huisvesting
Cambridgelaan USP**

27 oktober 2020

Inhoudsopgave

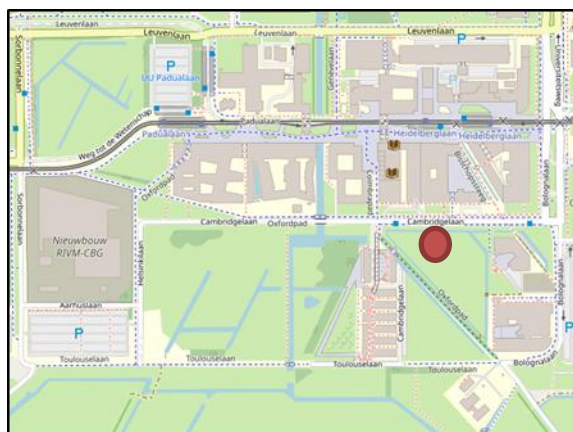
INTENTIEDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	3
a. Omschrijving van het initiatief	3
b. Omschrijving van het plangebied	5
c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid	7
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase.....	19
Deel II. Proces	22
e. Te doorlopen proces en gewenste planning.....	22
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie.....	22
Deel III. Financiële afspraken	24
g. Voorschot Plankosten	24

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

De Stichting Studenten Huisvesting Utrecht (verder: SSH) wil in het Utrecht Science Park een vijfde studentencomplex, genaamd 'High Five', ontwikkelen. De locatie van deze ontwikkeling is het gebied gelegen tussen de studentencomplexen Johanna en Cambridgelaan, aan de Cambridgelaan.



Figuur 1. Ligging initiatief

De aanleiding voor deze ontwikkeling komt voort uit de verwachting dat de komende 8 jaar het aantal Utrechtse studenten zal stijgen met circa 3.100. Dit leidt tot een extra huisvestingsvraag tussen de 400 en 1.900 kamers tot 2025. Daar bovenop stijgt ook de vraag naar kamers voor uitwisselingsstudenten met ruim 300 kamers.

De SSH wil vooralsnog één wooncomplex bouwen, bestaande uit twee woontorens op een gedeelde plint. In de gedeelde plint wenst de SSH voorzieningen te programmeren die 'samen werken', 'samen leren' en 'elkaar ontmoeten' moeten stimuleren. De SSH denkt hierbij onder andere aan horeca, wasserette, studieruimten, fietsenwerkplaats en eventueel sportvoorzieningen. Daarnaast is in de plint/kelder ruimte voor fietsparkeerplaatsen. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden van elektrische deelauto's voor de bewoners. Dit zal nader worden uitgewerkt in het parkeer/mobiliteitsconcept.

Het totale door de SSH beoogde woonprogramma bestaat uit circa 800–900 wooneenheden voor studenten. Het uiteindelijke woon- en voorzieningenprogramma zal in de komende fase nader worden onderzocht en ingevuld door de SSH in samenwerking met de gemeente Utrecht en in afstemming met de Universiteit Utrecht.

Raakvlakken met andere projecten en opgaven

De volgende projecten hebben raakvlakken met de ontwikkeling van het wooncomplex:

1. Omgevingsvisie provincie Utrecht
2. Omgevingsvisie Utrecht Science Park

3. Opgave Utrechtse Woonvisie en het convenant studentenhuisvesting

Ad 1. Omgevingsvisie provincie Utrecht

De provincie Utrecht bereidt een omgevingsvisie voor, voor de provincie Utrecht. De provincie geeft op dit moment aan dat de vaststelling van deze omgevingsvisie door Gedeputeerde Staten gepland staat in 2021. Deze omgevingsvisie zal mede bepalend zijn voor de koers en een belangrijke bouwsteen zijn van de gemeentelijke omgevingsvisie USP.

Ad 2. Omgevingsvisie Utrecht Science Park

Naast de provinciale omgevingsvisie wordt ook een gemeentelijke omgevingsvisie voorbereid: Omgevingsvisie USP. De tijdshorizon voor de omgevingsvisie is 2040. De verwachting is dat medio 2021 deze visie door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Met deze omgevingsvisie wordt een nieuw ruimtelijk kader opgesteld om richting te geven aan mogelijke nieuwe ontwikkelingen die zich in het gebied aandienen. Om te komen tot deze omgevingsvisie is inmiddels opgesteld de 'Uitgangspuntennotitie omgevingsvisie USP 2040' (d.d. 7 mei 2020). Eén van de hierin geformuleerde uitgangspunten betreft de woonfunctie in het Utrecht Science Park:

'We kiezen ervoor om extra woningen in het Utrecht Science Park mogelijk te maken, ook als basis voor een beter voorzieningenniveau en in het licht van de stedelijke en regionale woningbehoefte. Daarbij richten we ons op het sciencepark gerelateerd wonen. Dit zijn bijvoorbeeld studentenwoningen en woningen met (tijdelijke)huurcontracten voor mensen die een economische binding hebben met het Utrecht Science Park. De voorkeur voor het type woningen zal mede in relatie tot de stedelijke opgave en de woonvisie verder worden uitgewerkt.'

Vooruitlopend op de vaststelling van de provinciale omgevingsvisie, moeten uitgangspunten, keuzes en randvoorwaarden in de omgevingsvisie voor het Utrecht Science Park steeds in nauwe samenwerking met de provincie worden besproken en afgestemd, zodat de deze niet in strijd zijn/komen met de provinciale omgevingsvisie.

Ad 3. Utrechtse Woonvisie en Convenant studentenhuisvesting

Zoals hiervoor aangegeven is nog steeds sprake van een groot tekort aan studentenhuisvesting. Er is op dit moment een planvoorraad van ongeveer 3.500 studentenwoningen en er wordt actief gezocht naar mogelijkheden om daarnaast nog 2.000 eenheden toe te voegen. Vanwege de stijgende (internationale) vraag en het verdwijnen van tijdelijke eenheden, blijven extra investeringen in studentenhuisvesting noodzakelijk om een goede balans in de woningmarkt van de stad te krijgen.

In Utrecht werken verschillende partijen samen om deze balans na te streven: onderwijsinstellingen, SSH, Vidijs (belangenbehartiger van studenten en studentenorganisaties in Utrecht), gemeente Utrecht en de Universiteit Utrecht.

Op grond van de uitgangspunten op kwaliteit plus betaalbaarheid voor studentenhuisvesting en sociale huur uit de Utrechtse Woonvisie, en de afspraken over het toevoegen van studentenhuisvesting in het Convenant studentenhuisvesting, moet een initiatiefnemer ervoor zorgdragen dat in het wooncomplex sprake is van betaalbare studentenhuisvesting (zie voor definitie betaalbaarheid artikel 1 van het convenant), en bijdragen aan de zorg voor goede prijs-kwaliteitverhouding, waarbij doelmatigheid uitgangspunt is (geen onnodige luxe). Het huurbeleid moet hierop zijn afgestemd.

Daarnaast gelden afspraken uit het convenant over de kwaliteit, veiligheid, ruimte voor studenten met een beperking et cetera. Sociale huisvesting voor overige doelgroepen dient te voldoen aan de uitgangspunten die in de woonvisie zijn genoemd.

b. Omschrijving van het plangebied

De SSH wenst het wooncomplex te ontwikkelen ten zuiden van de Cambriggelaan tussen de reeds aanwezige wooncomplexen Cambriggelaan en Johanna (zie figuur 2).



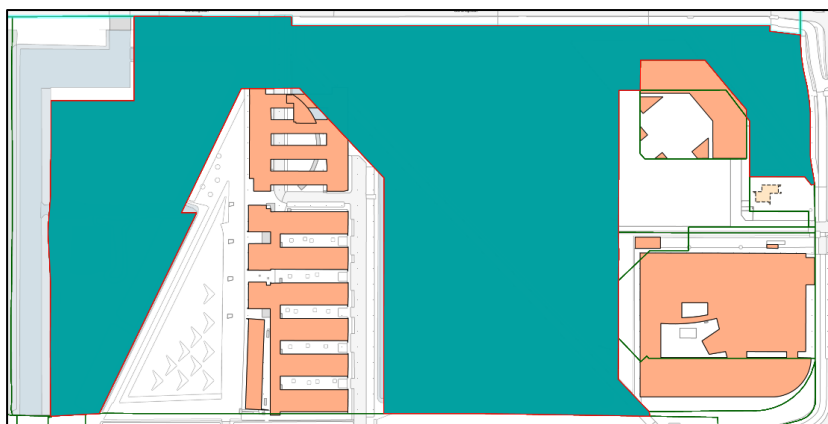
Figuur 2. Luchtfoto perceel 2017 (geel omlijnd) (rechts Johanna, links Cambriggelaan)

Eigendomssituatie

Het wooncomplex is geprogrammeerd op een deel van het perceel UTT00, sectie N, nummer 1538 (hierna: het perceel; zie figuur 2). Dit perceel is in volledig eigendom van Universiteit Utrecht (Heidelberglaan 8, 3584CS Utrecht). Op het perceel zijn twee opstalrechten gevestigd, te weten:

- Opstalrecht Nutsvoorzieningen; Stedin Netten Zuid-Holland B.V. (Blaak 8, 3011TA Rotterdam)
- Opstalrecht Nutsvoorzieningen; Vitens N.V. Oude Veerweg 1, 8019BE Zwolle)

Met betrekking tot de opstalrechten wordt, op basis van bestudering van luchtfoto's en 'streetview', aangenomen dat deze buiten het plangebied van de ontwikkeling van dit complex vallen. Voor de definitieve uitsluiting van de opstalrechten zullen bij het opstellen van de bouwenvelop de precieze locatie van de nutsvoorzieningen (tracés kabels en leidingen) en gevestigde opstalrechten worden onderzocht.

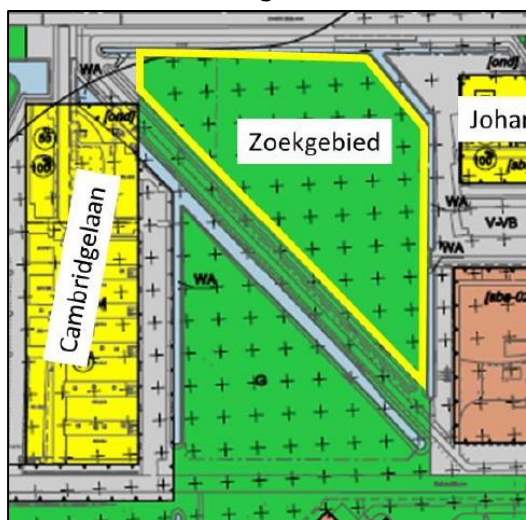


Figuur 3. Perceel UTT00, sectie N, nummer 1538.

Bestemmingsplan

Regelgeving bestemmingsplan

Het wooncomplex is geprojecteerd binnen het plangebied van het bestemmingsplan De Uithof (vastgesteld op 4 maart 2010). Binnen dit bestemmingsplan gelden voor het perceel de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'



Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan De Uithof

In artikel 5 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Groen' aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen, gazons en beplantingen, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, bermen en berm sloten, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging, speelvoorzieningen, recreatief gebruik en de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, waaronder duikers, bruggen en faunapassages.

Voorts schrijft artikel 19 van het bestemmingsplan voor dat de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en

verwachting. Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het handelen in strijd met de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg.

c. Inschatting haalbaarheid en wenselijkheid

De ontwikkeling van het wooncomplex kan bijdragen aan de verdere ontwikkeling van het Utrecht Science Park tot een volwaardige campus. De doelgroep van de ontwikkeling bestaat primair uit (Nederlandse en buitenlandse) studenten van zowel de Universiteit Utrecht als de Hogeschool Utrecht.

Door de toevoeging van woningen draagt de ontwikkeling bij aan het toevoegen van dynamiek en levendigheid in het Utrecht Science Park. Door het toevoegen van woningen wordt daarnaast het draagvlak voor voorzieningen eveneens vergroot en zijn marktpartijen (aanbieders van voorzieningen) waarschijnlijk meer geneigd om zich in het gebied te vestigen. Het versterken van het voorzieningenniveau in het Utrecht Science Park is een grote wens van de huidige bewoners, studenten en werknemers.

Doelgroep en programma

In Utrecht studeren momenteel circa 67.700 studenten. Utrecht is van oudsher populair onder Nederlandse studenten, maar de laatste jaren ook steeds meer in trek bij internationale studenten en promovendi. Het aantal internationale studenten steeg de afgelopen jaren fors, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 12%. Door deze aantrekkingskracht is de druk op de studentenwoningmarkt al jaren hoog, ondanks toevoeging van veel nieuwe wooneenheden. Vorig jaar bedroeg het kamertekort 7.600 eenheden. Vanwege de stijgende (internationale) vraag en het buiten het Utrecht Science Park verdwijnen van tijdelijke eenheden (in slooppanden of waar een andere eindbestemming is voorzien) blijven extra investeringen in studentenhuisvesting noodzakelijk om een goede balans in de stad te krijgen. Er is op dit moment een planvoorraad van circa 3.500 studenteneenheden. Naast de vraag naar studentenwoningen is er in het Utrecht Science Park en directe omgeving een tekort aan betaalbare woningen voor jonge medewerkers die werkzaam zijn in het Utrecht Science Park.

De verwachting is dat het aantal studenten dat een woonplek zoekt op het Utrecht Science Park, gaat toenemen. Steeds meer studenten wonen graag in de nabijheid van de onderwijsinstellingen. Daarnaast levert de groep internationale studenten een bijdrage aan de diversiteit in doelgroepen en leefstijlen in het Utrecht Science Park en versterkt dit de internationale aantrekkelijkheid van het gebied. Ongeveer een derde van de internationale studenten is uitwisselingsstudent en verblijft voor maximaal één jaar in Utrecht. Het andere deel is regulier student aan een Bachelor of Masteropleiding. Deze reguliere internationale studenten zoeken bij voorkeur betaalbare huisvesting. Daarbij kan het gaan om onzelfstandige eenheden of zelfstandige eenheden met huurtoeslag. Deze huurtoeslag geldt voor nationale en internationale studenten en kan ook voor tijdelijke huurcontracten verkregen worden tot 2 jaar, maar geldt niet bij zogenaamde short stay overeenkomsten.

Kwaliteit en betaalbaarheid studentenwoningen Utrecht Science Park

De gemeenteraad vindt lange termijn betaalbaarheid van studentenwoningen een belangrijk aandachtspunt en heeft daarom de wens geuit om, waar mogelijk, onzelfstandige studentenwoningen te realiseren in plaats van zelfstandige studentenwoningen. De reden hiervoor is dat de huidige wetgeving (Woningwaarderingssstelsel, verder WWS) het mogelijk maakt om voor zelfstandige woningen een (veel) hogere huur te vragen, waardoor deze woningen voor studenten onbetaalbaar kunnen worden, in het geval de huurtoeslag versoberd of afgeschaft wordt. Met huurtoeslag zijn zelfstandige woningen, voor de gemiddelde student (met weinig inkomen en zonder vermogen) goedkoper dan onzelfstandige woningen. Daarmee is de betaalbaarheid van zelfstandige woningen dus afhankelijk van het voortbestaan van de huurtoeslag, wat een risico op de langere termijn betekent.

Uitgangspunten studentenhuisvesting:

Zoals opgenomen in het Convenant studentenhuisvesting zal SSH ervoor zorgdragen dat in het wooncomplex sprake is van betaalbare studentenhuisvesting, zoals gedefinieerd in artikel 1 van het convenant, en bijdragen aan de zorg voor goede prijs–kwaliteitverhouding, waarbij doelmatigheid uitgangspunt is (geen onnodige luxe). Het huurbeleid moet hierop zijn afgestemd. Het merendeel van de studentenhuisvesting wordt bij voorkeur beschikbaar gesteld aan studenten jonger dan 23 jaar, maar is afhankelijk van het toewijzingssysteem van de SSH. Verhoudingsgewijs is de groep jongeren onder de 23 jaar binnen de totale studentenpopulatie grootst. De SSH garandeert deze betaalbaarheid conform artikel 1 van het Convenant studentenhuisvesting voor een exploitatietermijn van minimaal 20 jaar.

De SSH heeft als hoofddoel de realisatie van (betaalbare) sociale studentenhuisvesting en zet voor de High Five in op deels zelfstandige en deels onzelfstandige studentenwoningen. In totaal zal sprake zijn van circa 800–900 studentenwoningen. De onzelfstandige studentenwoningen zijn op verzoek van de gemeente Utrecht opgenomen in het plan, conform het Convenant studentenhuisvesting. Om dit te realiseren zullen de eerder in het plan opgenomen zelfstandige eenheden in de 2–3 lagen van de voet van het gebouw, worden omgezet naar onzelfstandige eenheden. Door deze samenstelling van zowel zelfstandige als onzelfstandige studentenwoningen, worden in High Five zowel startende studenten als oudere studenten bediend.

Bij het realiseren van studentenhuisvesting is de SSH erop gericht om ontmoeting, samenleving en ‘community building’ te stimuleren. Concreet denkt SSH dan aan een slimme mix van functies, die mogelijk zelfs gebouw–overstijgend zijn, dus toegankelijk voor alle SSH huurders of zelfs openbaar. Hier wordt onderzoek naar gedaan, in samenwerking met de Hogeschool Utrecht.

Conclusie

De toevoeging van extra wooneenheden, zowel zelfstandig als onzelfstandig, in het Utrecht Science Park is dus wenselijk om te kunnen voldoen aan de structureel grote vraag naar studentenhuisvesting.

De SSH zet hierbij in op studentenhuisvesting (circa 800–900 woningen) bestaande onzelfstandige studentenhuisvesting (circa 150–200) in combinatie met zelfstandige studentenhuisvesting:

1. Onzelfstandige studentenhuisvesting (ca. 14–16 m² GBO) met een huur die is vastgesteld conform het WWS;
2. Zelfstandige studentenhuisvesting (ca. 20 m² GBO) conform het WWS en
 - a. gericht op studenten van 23 tot 28 jaar met een huur tot de eerste aftoppingsgrens van €619,- (kale huur, prijspeil 2020);
 - b. waarbij studenten tot 23 jaar conform huurbeleid van SSH een tijdelijke huurkorting krijgen zodat de huur blijft onder de huurtoeslaggrens (kwaliteitskortingsgrens) van € 432,- (rekenhuur prijspeil 2020) en zij in aanmerking komen voor huurtoeslag;

In de plint van het gebouw wenst de SSH een diversiteit aan functies en voldoende gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. De uiteindelijke invulling van de plint en omgeving zal in de vervolgfase nader worden bepaald.

Ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen voor de studenten, onderzoekt de SSH voor de High Five mogelijkheden om ontmoeting, samenleving en 'community building' te stimuleren. Hoe deze (gemeenschappelijke) voorzieningen eruit komen te zien en waar dit mogelijk is (in en rond het gebouw), wordt de komende periode nader onderzocht door de SSH, samen met de Hogeschool Utrecht.

Stedenbouw

De ontwikkeling van het Utrecht Science Park is tot op heden gerealiseerd aan de hand van Stedenbouwkundig plan 'De Uithof' (2008). Dit plan is ook de basis geweest voor het bestemmingsplan De Uithof (2010). Het bestemmingsplan heeft de afgelopen jaren diverse mogelijkheden geboden voor herontwikkeling en uitbreiding, maar heeft nu nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden over. Dit terwijl de dynamiek in het Utrecht Science Park nog steeds toeneemt. Om de verdere ontwikkeling van het Utrecht Science Park mogelijk te maken en daarbij ook vraagstukken als energietransitie, mobiliteit en gezondheid mee te nemen, is er behoefte aan een ruimtelijke visie op de toekomst van dit gebied.

Inmiddels is een omgevingsvisie voor het Utrecht Science Park in voorbereiding. Het nu voorliggende initiatief van de SSH snijdt een aantal vraagstukken aan welke nog moeten worden uitgewerkt in de omgevingsvisie Utrecht Science Park.

Gezien de noodzaak tot bouw van studentenwoningen kunnen we echter niet wachten totdat het proces van de omgevingsvisie is afgerond.

Om het initiatief van de SSH goed te kunnen beoordelen en gezamenlijk met de SSH nader te kunnen uitwerken, wordt nu al een aantal vraagstukken parallel aan en/of vooruitlopend op de omgevingsvisie onderzocht. Het gaat daarbij met name om de uitwerking van de zuidrand van het Utrecht Science Park. Dit onderzoek zal enerzijds de basis en onderbouwing zijn voor de randvoorwaarden van het initiatief en anderzijds ook input geven aan de uiteindelijke omgevingsvisie voor het Utrecht Science Park. De Universiteit, als gronduitgever, is bij deze vraagstukken betrokken en neemt de resultaten mee in haar beeldkwaliteitsplan voor de uit te geven kavel.

De zuidrand van het Utrecht Science Park

Aan de zuidzijde van het Utrecht Science Park zijn verschillende ontwikkelingen en kansen. Aan de ene kant zijn er concrete ontwikkelingen zoals de Internationale School Utrecht (ISU). Aan de andere kant zijn er kansen voor wellicht meer woningbouw, ruimte voor groen en wellicht sport in de toekomst. Figuur 5. toont het studiegebied waarbinnen de ruimtelijke mogelijkheden zullen worden onderzocht.



Figuur 5. Afbakening studiegebied zuidrand Utrecht Science Park

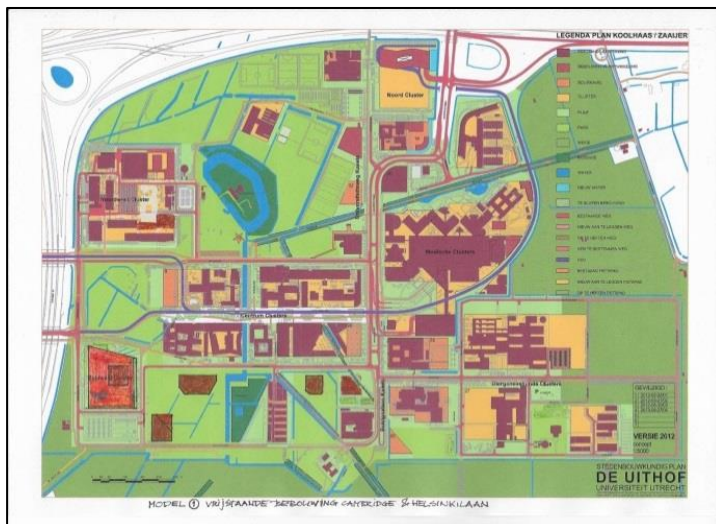
In het kader van de ISU zijn ruimtelijke schetsen gemaakt voor een grotere omgeving. Deze zijn mede input voor het onderzoek naar de lange termijn mogelijkheden van de zuidrand van het Utrecht Science Park. Dit onderzoek laat zien dat langs de Cambridgelaan vanuit het verleden altijd is ingezet op grote gebouwcomplexen, gesitueerd aan de Cambridgelaan en afgewisseld met grote groene ruimtes. Deze groene ruimtes zijn dusdanig gesitueerd dat de relatie met het open landschap richting Amelisweerd behouden blijft.

Deze opzet uit het verleden is doorgezet bij de ISU en zal ook randvoorwaarde zijn bij het nieuw te bouwen wooncomplex. Belangrijk is dat de bebouwing voldoende afstand houdt tot elkaar, zichtlijnen niet blokkeert en wat betreft rooilijnen en korrel aansluit bij bestaande bebouwing.

Dit betekent dat niet het gehele zoekgebied gebruikt kan worden voor bebouwing, maar dat binnen dit zoekgebied gezocht moet worden naar een compact gebouwcomplex dat afstand houdt tot naburige complexen en het zicht op het landschap intact laat.



Figuur 6. Ruimtelijke schets beeldkwaliteitsplan Internationale School Utrecht

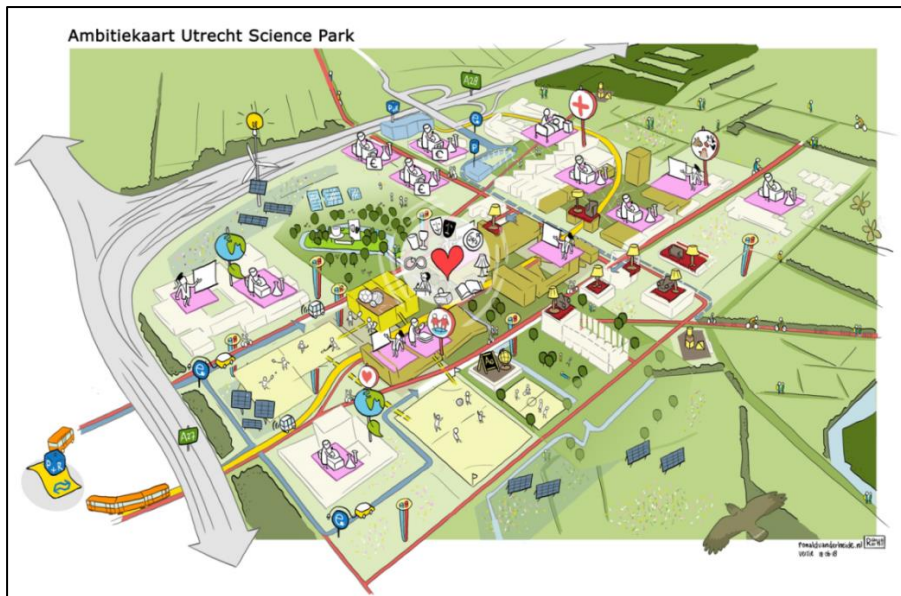


Figuur 7. Stedenbouwkundig Plan Utrecht Science Park

Ambitiedocument Utrecht Science Park

De Universiteit Utrecht heeft als grootste grondeigenaar van het gebied het initiatief genomen om een ambitiedocument voor het Utrecht Science Park op te stellen.

Dit Ambitiedocument wordt breed gedragen door andere partijen in het Utrecht Science Park. Het ambitiedocument dient als bouwsteen voor de op te stellen omgevingsvisie. Het initiatief van de SSH past binnen de woonambities die in dit document zijn geformuleerd.



Figuur 8. Ambitiekaart op het Utrecht Science Park, Universiteit Utrecht

Mobiliteit, verkeer en parkeren

In Utrecht is in 2016 het mobiliteitsbeleid 'Slimme Routes, Slim Regelen, Slim bestemmen' vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan dit beleid waardoor o.a. de op termijn gewenste aanpassing van de Cambridgelaan van 50 km/uur naar een verblijfsstraat met 30 km/uur niet belemmerd mag worden. De verwachting is dat de inrichting van een 30 km/uur straat beter aansluit bij gewenste voorzieningen in de plint van het nieuwe wooncomplex. In de plint worden voorzieningen geprogrammeerd die 'samen werken', 'samen leren' en 'elkaar ontmoeten' moeten stimuleren. Bij de nadere uitwerking van het initiatief moet worden aangegeven hoe de diverse in- en uitgangen in de plint aansluiten op de omgeving. Dit geldt voor zowel laad- en losvoorzieningen als voor parkeervoorzieningen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de vereiste inritvergunning(en) om aan te sluiten op de openbare weg.

Om de bereikbaarheid van het initiatief te kunnen beoordelen, moet de verkeers- aantrekkende werking van het initiatief aangetoond worden en moet daarbij worden aangegeven hoe de ontwikkeling aansluit op de netwerken voor fiets, voetganger en auto. Hierbij moet specifieke aandacht zijn voor de relatie van verbindingen tussen OV-haltes, voorzieningen voor bewoners op het Utrecht Science Park (winkels, horeca, sport, etc.) en verbindingen met de stad. De verwachting is dat de verkeersaantrekkende werking geen belemmering is voor de haalbaarheid van dit initiatief.

Het initiatief kan positief bijdragen aan de dagelijkse pendel van studenten en werknemers tussen het Utrecht Science Park en de stad/regio. Doordat mensen dicht bij studie en werk wonen kunnen de vervoersbewegingen worden beperkt.

Het onderdeel Parkeren wordt getoetst aan de vigerende beleidsnota Stallen en Parkeren 2013 (of opvolgers/aanpassingen daarvan) en het onlangs door de raad vastgestelde 'Addendum Nota parkeernormen fiets en auto'. Vanuit deze nota wordt er getoetst op zowel auto- als fietsparkeren. Ook wordt gekeken naar het parkeerbeleid in combinatie met het vigerende en in de maak zijnde mobiliteitsbeleid (SRSRSB).

In het parkeerbeleid zijn normen opgenomen voor bepaalde functies en woningtypen. In het beleid zijn tevens maatwerkgebieden opgenomen, waarin het mogelijk is om af te wijken van de normen en de parkeervraag op andere wijze in te vullen. Bijvoorbeeld door de inzet van extra fietsenrekken of deelauto's. In het nieuwe, nog vast te stellen parkeerbeleid, komt daar ook nog een 'OV-korting' bij waardoor de berekening nog lager uitvalt. Bij geormerkte studentenwoningen op het Utrecht Science Park gebeurt dat al door extra fietsenrekken en door deelauto's te plaatsen (zie wooncomplex Johanna). Voor geormerkte studentenwoningen is in het beleid een parkeernorm van 0,1 /eenheid opgenomen. Die norm is zo laag, omdat het voor studenten aannemelijk is dat zij geen auto bezitten. Zij hebben (doorgaans) weinig geld, geen kinderen, geen gezin, geen werk, wel een OV-kaart en studeren in het Utrecht Science Park. Een lage norm is daarmee logisch. In het Utrecht Science Park (maatwerk) is zelfs 0 parkeerplaatsen te onderbouwen, mits de parkeerbehoefte (of eigenlijk mobiliteitsbehoefte) op andere wijze ingevuld wordt, bijvoorbeeld met deelauto's en extra fietsenrekken.

In het parkeerbeleid staan deze regels voorgeschreven. Een ingroeimodel waarbij met fysieke en financiële reservering voor uitbreiding, is hier acceptabel. Het is aan de SSH om met een plan te komen, waarin wordt uitgelegd op welke wijze de SSH de parkeer-/mobiliteitsbehoefte invult. De gemeente toetst vervolgens het plan op haalbaarheid en realiteit. De mogelijkheid om gebruik te maken van de diverse reductiemogelijkheden (fiets, OV, deelauto's) en de wens van de gemeente om geen extra parkeerplaatsen op het Utrecht Science Park aan te leggen, passen goed binnen het mobiliteitsbeleid van de stad om het autogebruik/-bezit te beperken. Dit principe is ook toegepast bij de Merwedekanaalzone. Waar het om gaat is hoe aan de parkeer-/mobiliteitsbehoefte invulling wordt gegeven.

Vanuit bereikbaarheids- en mobiliteitsperspectief zijn op voorhand geen redenen om dit initiatief als onwenselijk of onhaalbaar te beoordelen.

Archeologie en de provinciale ruimtelijke verordening

Archeologie

Het gemeentelijk archeologiebeleid heeft tot doel bij te dragen aan de historische beeldvorming over Utrecht en zijn bewoners. Om dit doel optimaal te verwezenlijken, vervult de gemeentelijke archeologische dienst een actieve rol. De gemeente Utrecht heeft ter bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen ervoor gekozen om een verordening op te stellen voor het hele grondgebied van de gemeente: 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg'.

Deze verordening bevat een vergunningenstelsel ter bescherming van het archeologische erfgoed, waarmee de wettelijk vereiste bescherming kan worden geboden.

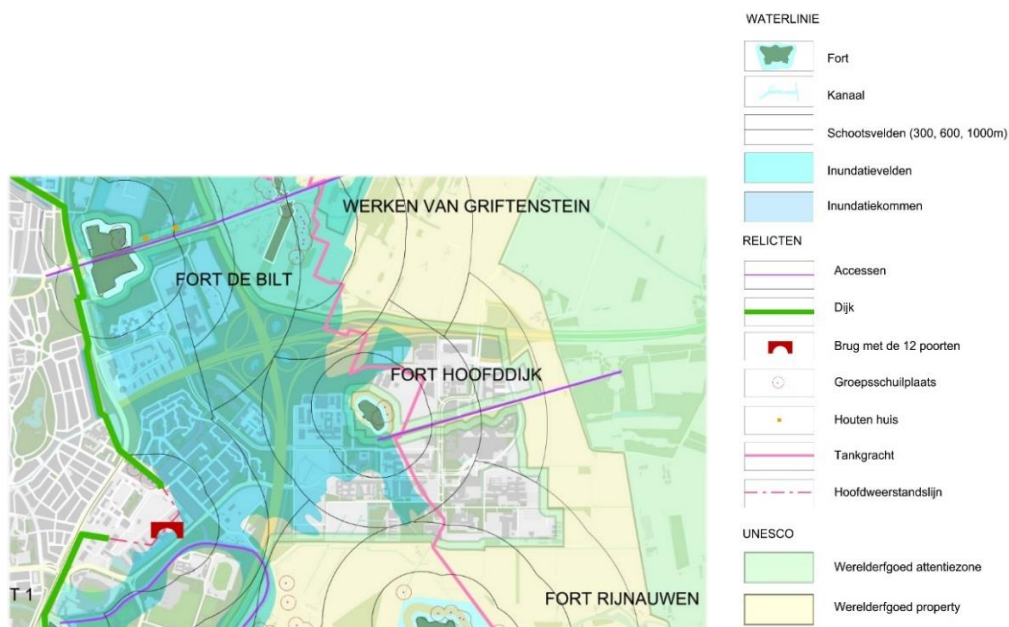
In het bestemmingsplan De Uithof wordt verwezen naar deze verordening via de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd en zijn verstoringen van de bodem vanaf een op de archeologische waardenkaart aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig.

In de vervolgfase moet door de initiatiefnemer inzichtelijk worden gemaakt wat de impact is van het initiatief op de archeologische waarde. Op dit moment is geen reden om vanuit de vakdiscipline archeologie het initiatief als ongewenst of onhaalbaar te duiden.

NB: het is niet onmogelijk dat bij de herziening van de archeologische waardenkaart een verzwaring ontstaat van de waarde Archeologie. Wanneer deze herziening wordt vastgesteld is nog niet bekend.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Aanvullend op het archeologische beleid worden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (verder: PRV) regels geformuleerd voor het gebied dat op kaart van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is aangeduid als 'militair erfgoed'. Het Utrecht Science Park valt binnen dit gebied.

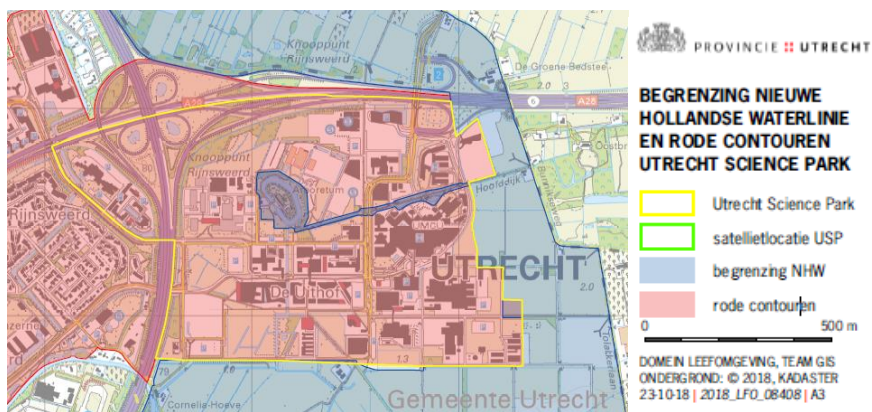


Figuur 9. Actuele kaart van de twee zones werelderfgoed: Werelderfgoed Property en Werelderfgoed attentiezone (50 meter).

In het kort zijn de provinciale regels:

- Een ruimtelijk besluit voor gronden aangewezen als militair erfgoed bevat bestemmingen en regels ter bescherming van de waarden van dat erfgoed
- Een ruimtelijk besluit voor gronden aangewezen als militair erfgoed bevat geen nieuwe bestemmingen en regels die leiden tot een onevenredige aantasting van in het plangebied voorkomende waarden van dat erfgoed.
- In afwijking van artikel 3.2 uit de PRV kan een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als militair erfgoed bestemmingen en regels bevatten die binnen het militair landschap bij de fortten verstedelijking toestaan, mits dit bijdraagt aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het militair landschap. De verstedelijking is kleinschalig en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving.
- De toelichting op een ruimtelijk besluit voor gronden die zijn aangewezen als militair erfgoed bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan, een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en het door de gemeente te voeren beleid ter zake en van de wijze waarop met de bescherming van deze waarden is omgegaan. Bij de beschrijving van de verschillende waarden wordt gebruik gemaakt van de bijlage Cultuurhistorie behorend bij de PRV.

In de vervolgfase wordt door initiatiefnemer inzichtelijk gemaakt wat de impact van het initiatief voor deze aanduiding is. Op dit moment is vanuit de vakdiscipline archeologie geen reden om het initiatief als ongewenst of onhaalbaar te duiden.



Figuur 10. Begrenzing NHW nominatie-dossier

Nominatiedossier UNESCO Werelderfgoed – Nieuwe Hollandse Waterlinie

Naast het beleid op het gebied van erfgoed en archeologie, heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 16 oktober 2018 zijn akkoord gegeven aan het nominatiedossier voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie en daarmee ook de begrenzing van het te nomineren gebied. UNESCO zal uiteindelijk besluiten of de status ook wordt toegekend.

Het initiatief valt binnen de rode contour en buiten de aangegeven UNESCO begrenzing.

Klimaat, energie en duurzaamheid

Partijen in het Utrecht Science Park (Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht en het UMC Utrecht), Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR) en de gemeente Utrecht ontwikkelen samen een routekaart richting aardgasvrij. De genoemde partijen hebben tijdens een bestuurlijk overleg op 23 november 2018 de volgende afspraak gemaakt:

In de routekaart moet verder uitgewerkt worden welke duurzame warmtebronnen toegepast gaan worden en welke infrastructuur hiervoor nodig is. Om klimaatneutraal te zijn, is energiebesparing en de opwek van duurzame elektriciteit van belang. De mogelijkheden voor het toepassen van duurzame elektriciteit opwekking maken daarom ook onderdeel uit van het vervolg. Ultradiepe Geothermie is daarbij een van de mogelijkheden die ook onderzocht wordt.

Het initiatief biedt voldoende kansen om aan de doelstellingen ten aanzien van energieneutraliteit, klimaatadaptatie, integrale duurzaamheid en circulariteit te voldoen. Zoals meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden zoals wadi's. Het groen is ook van belang voor de beleving van bewoners en kan tevens een plek worden om te recreëren en te ontmoeten. Ook een uitgangspunt, waar mogelijk, is het toepassen van slimme groene daken en gevels. Hoe en in welke mate deze maatregelen worden toegepast, moet in de volgende fase helder worden.

Dit jaar heeft het college het Utrecht Energieprotocol vastgesteld (24 maart 2020); hierin staan gemeentelijke ambities en richtlijnen voor het gebiedsgericht ontwikkelen van energieoplossingen. Het Utrechts Energie Protocol is een (bovenwettelijk) stappenplan voor het maken van klimaatneutrale plannen. Het is een hulpmiddel om te zorgen voor energiebesparing, hergebruik van energie en het opwekken van duurzame energie. Het Utrechts Energie Protocol stuurt aan op gebouwen of gebieden die in gebruik klimaatneutraal zijn.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op wettelijk beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde gebieden. Inzicht is gewenst in de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met de Wet natuurbescherming.

In 2019 is ten behoeve van de ontwikkeling een quickscan uitgevoerd. Daaruit bleek dat het plangebied niet van belang is als leefgebied voor beschermde soorten. De Wet natuurbescherming staat het plan niet in de weg. Wel dienen vanuit de zorgplicht maatregelen te worden getroffen om het onnodig doden en verstoren van dieren tijdens de werkzaamheden te voorkomen. Een nadere uitwerking van kansen en maatregelen voor

beschermde soorten is gewenst, ook gelet op de ambities voor biodiversiteit vanuit de Universiteit.

Dit kan onder meer door invulling te geven aan diervriendelijk bouwen, waarbij verblijf- en nestplaatsen voor bijvoorbeeld gierzwaluwen worden gerealiseerd in de gevel van het gebouw.

Utrechtse Soortenbeleid

Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad van Utrecht de Nota 'Utrechtse soortenlijst' vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad.

De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Dit beleid is van toepassing op gemeentelijke projecten en toepassing wordt gestimuleerd voor projecten van andere partijen.

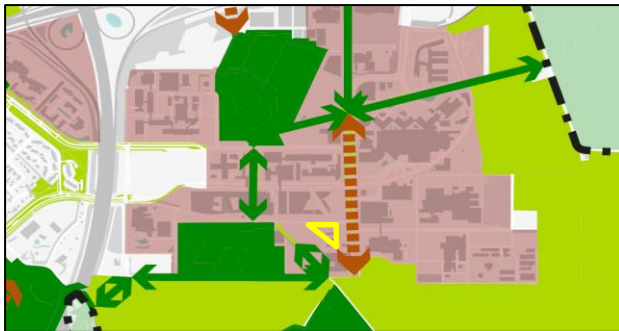
In 2019 is ten behoeve van de ontwikkeling onderzocht of in het plangebied Utrechtse soorten voorkomen. Het plangebied zelf is niet van betekenis, wel zijn de eikenstructuur langs het fietspad, de bermen van de Toulouselaan en de sloten met oevers rondom van belang als waardevol leefgebied voor diverse soorten. Bij verdere uitwerking van het plan kunnen maatregelen worden verkend ter bescherming en ontwikkeling van biodiversiteit in het project in de vorm van natuurinclusief ontwerpen. Daarbij kan invulling worden gegeven aan het biodiversiteitsactieplan dat momenteel in opdracht van en door de Universiteit wordt ontwikkeld.

Groen

Het initiatief ligt niet in de stedelijke groenstructuur (zie figuur 11) maar grenst wel aan een groene verbinding. Deze groene verbinding is onderdeel van de stedelijke groenstructuur (zie figuur 11). Het verbeteren/aanleggen van de wenselijke groene verbinding verdient daarom aandacht in de verdere uitwerking van dit initiatief.

Activiteiten in het Utrecht Science Park beïnvloeden niet alleen de ecologische waarden van dit gebied, maar hebben mogelijk invloed op de waarden van de nabij gelegen kerngebieden Amelisweerd en Oostbroek. Deze gebieden maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur van de provincie Utrecht. De aansluiting van het Utrecht Science Park op het omliggend gebied verdient daarom ook vanuit ecologie aandacht, dit geldt ook voor de verdere uitwerking van dit initiatief.

Voor het Utrecht Science Park geldt tevens het beleid dat de systematiek van Nature Based Solutions ingezet wordt bij de inrichting van de openbare ruimte en dat er natuurinclusief gebouwd wordt. Criteria voor gezonde verstedelijking in relatie tot groen zijn tevens het hebben van zicht op groen vanuit iedere woning, beschikbaarheid van een park op loopafstand (300–500 meter) en beschikbaarheid van een recreatiegebied op fietsafstand (2,5 km) (Motie 2018/045).



Water

Figuur 11. Uitsnede stedelijk groenstructuurplan. In het gele vlak is het plangebied aangegeven.

In het Utrecht Science Park wordt het afvalwater en overtollige hemelwater via aparte rioolstelsels ingezameld (gescheiden rioolstelsel). Overtollig hemelwater wordt geloosd op de watergangen in het Utrecht Science Park. Het realiseren van nieuwe waterberging bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is daarom erg belangrijk.

Bij ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak wordt uitgebreid, komt het hemelwater versneld tot afvoer. Om de waterhuishouding in het Utrecht Science Park niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen of gecompenseerd binnen, of in de directe nabijheid van het plangebied. Omdat de watergangen in het gebied veelvuldig worden onderbroken door wegen, worden watergangen door middel van duikers met elkaar verbonden. De aanleg en/of aanpassing van watergangen moeten, waar mogelijk, met natuurvriendelijke oevers worden uitgevoerd.

Gezond stedelijk leven

Het initiatief van de SSH kan bijdragen aan een gezond stedelijk leven. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016 is gezonde verstedelijking het leidende thema, waarbij onder andere wordt gedacht aan wonen en werken in een gezonde leefomgeving met o.a. schone lucht, bodem en beperkte overlast. Een omgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging, levendig is door de recreatieve en culturele functie en waar ontmoeting vanzelfsprekend is. De bijdrage van het ruimtelijk domein aan een duurzame en gezonde verstedelijking kent een aantal ingrediënten: duurzaamheid, milieu, bewegen, welbevinden en vooral wonen, werk en opleiding. Deze aspecten moeten terugkomen in de ontwikkeling van het complex.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is de gemeente voornemens om medewerking te verlenen aan de vervolgstap om een nadere planuitwerking van de High Five te maken (bouwenvelop). Bij de te maken keuzes en te doorlopen processen moeten initiatiefnemer en gemeente steeds afstemmen dat deze ontwikkeling in lijn is met de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie USP.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Omdat een omgevingsvisie wordt opgesteld voor het Utrecht Science Park, worden de vraagstukken die spelen bij de ontwikkeling van deze visie meegenomen in de onderzoeksvragen voor de ontwikkeling van dit initiatief. Dit om te voorkomen dat een initiatief uitontwikkeld wordt, welke niet aansluit bij de toekomstige omgevingsvisie.

De vraagstukken die spelen in de nieuwe omgevingsvisie zijn:

- Slimme mix van programma (functies, dichtheden, bouwvlekken, plintstrategie);
- Groene en gezonde plek voor de stad (openbare ruimte, recreatie, sport);
- Een goed bereikbare autoluwe campus (mobiliteit, routes, hubs, parkeren) en;
- Zichtbaar duurzaam (slimme energie, CO₂, circulair).

Voor de zuidrand van het Utrecht Science Park (de bredere omgeving van het initiatief) zijn de vraagstukken hieronder gespecificeerd. Bij de uitwerking van de bouwvelop voor dit initiatief wordt bepaald welke vragen vooruitlopend op de omgevingsvisie beantwoord moeten worden. Deze vragen maken ook deel uit van de Nota van uitgangspunten die bestuurlijk is vastgesteld door de gemeente, Universiteit Utrecht en het UMC Utrecht.

Slimme mix van programma

- Welke programmamix is in de toekomst wenselijk in de zuidrand van het Utrecht Science Park?
- Hoe kan wonen worden ingepast en welke woonmilieus en woningtypes/categorieën worden nagestreefd?
- Hoe kan worden voldaan aan de voorwaarden in het Convenant Studentenhuisvesting en de gemeentelijke woonvisie? Daarbij is het de vraag of er zowel in de woningen, kamers, gezamenlijke ruimtes en de buitenruimte voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd om de aandachtspunten uit de woonvisie waar te maken en daarmee maatwerkafspraken voldoende te onderbouwen.
- Wat is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden het maximaal inpasbare woningbouwprogramma in het plangebied?
- Hoe kan het woningbouwprogramma helpen in de tekorten (doelgroepen/ huursegmenten) van de stad?
- De zuidrand van het Utrecht Science Park ligt tussen twee heel verschillende gebieden: het centrale deel van het Utrecht Science Park en het open landschap met weides en landgoederen. Hoe kan ook in het programma de relatie tussen deze gebieden worden versterkt?
- Een levendige en aantrekkelijke plint is belangrijk voor de relatie van het gebouw en haar omgeving, zeker in het geval van hoogbouw. Hoe kan de plint ruimtelijk en functioneel optimaal zorgen voor een prettige en levendige campus? Hierbij dient onderzocht te worden welke functies hieraan bijdragen, gedacht kan worden aan horeca, een werkplint, sportvoorzieningen et cetera. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het

onderzoek wat in de 2020 wordt uitgevoerd naar gewenste voorzieningen in het Utrecht Science Park.

- Is het mogelijk om in de plint een supermarkt te vestigen? Bij de uitwerking van dit intentiedocument naar een bouwenvelop worden de mogelijkheden hiervan onderzocht.
- Uitgangspunt is een compact gebouwcomplex dat zich voegt in de reeks complexen aan de Cambridgelaan, zodat zoveel mogelijk groen en doorzicht kan worden gespaard. In samenspraak met de Universiteit is een beperkte footprint overeengekomen, realisatie van de bebouwing binnen deze footprint is een uitgangspunt. Dit betekent dat ruimte gezocht zal worden in de hoogte. Bij het realiseren van hoogbouw moeten de effecten van deze hoogbouw door de initiatiefnemer worden onderzocht (zoals onder andere windhinder, uitzicht en bezonning), zodat een goede afweging kan worden gemaakt voor de inpassing van de hoogbouw.
- In hoeverre is het haalbaar en wenselijk om een dakterras/'topbar' te realiseren? Verlevendiging van het straatniveau is een belangrijk uitgangspunt in de omgevingsvisie, dit heeft prioriteit boven voorzieningen op hogere niveaus.
- Creëert een woongebouw op deze locatie een belemmerende werking op de toekomstige vestigingsmogelijkheden van bedrijven? En zo ja, in welke mate?
- Aan welke doelgroepen moet gedacht worden als het gebouw 'aanpasbaar gemaakt' wordt t.b.v. de levensduurverlenging van het gebouw?

Groene en gezonde plek voor de stad

- Hoe kan de verbinding tussen het groen rond het Utrecht Science Park (waaronder Amelisweerd) en op het Utrecht Science Park worden verbeterd? Hoe kan (de zuidrand van) het Utrecht Science Park gaan functioneren als een entree voor recreanten in het groene gebied rond Amelisweerd?
- Wat wordt de betekenis van het groen op en rondom het complex en hoe maakt dit onderdeel uit van het groene netwerk in het Utrecht Science Park, en daar buiten? Op dit moment is het gebied in gebruik als weide voor een boerenbedrijf. Welke waarden heeft het landschap precies en welke nieuwe betekenis krijgt het resterende groen in de toekomst? Hierbij is het wenselijk dat meerdere kwaliteiten worden verenigd, bijvoorbeeld: recreatief, ecologisch, cultuurhistorisch en functioneel. De aansluiting van het nieuwe complex op de buitenruimte is een belangrijke ontwerp-opgave. Het gaat hierbij zowel om de aansluiting van het gebouw op het landschap als om de functionele relaties tussen binnen en buiten. Uitgangspunt voor alle gebouwen in het Utrecht Science Park is een levendige plint rondom en groen tot aan de gevel. Bij de inrichting van de buitenruimte dienen zowel de bewoners uit het wooncomplex makkelijk vanuit het gebouw naar buiten te kunnen als gebruikers van de omgeving gebruik te kunnen maken van de buitenruimte.
- Door het toevoegen van bebouwing in het gebied gaat groen verloren. Hoe wordt dit groen gecompenseerd? Dit kan door kwaliteitsverbetering van het groen, toevoegen van groen op een andere locatie en/of door toevoegen van groen op/aan de bebouwing.

- Indien hoogbouw wordt gerealiseerd, dan dient onderzoek te worden gedaan naar mogelijke windhinder en bezonning. De hoogbouw dient zo te worden vormgegeven dat op maaiveld sprake is van zo min mogelijk windhinder en voldoende verblijfskwaliteit ontstaat in de directe omgeving van de bebouwing.
- Op welke manier wordt biodiversiteit in het plangebied bevorderd, en voor welke beschermde of bedreigde soorten kan het plan leiden tot verbetering van het leefgebied?
- Hoe wordt voldaan aan de wateropgave en eventuele compensatie als gevolg van het toevoegen van verhard oppervlak en wijze van afvoer van het hemelwater?
- Hoe wordt de systematiek van 'Nature Based Solutions' meegenomen bij de inrichting van het vastgoed, de buitenruimte en de openbare ruimte?
- Erfgoed en archeologie: hoe wordt omgegaan met archeologische waarden van het gebied? En op welke wijze wordt voldaan aan de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (Herijking 2016) geformuleerde uitgangspunten ten aanzien van het behoud van het Militair Erfgoed dat aanwezig is in het gebied?

Een goed bereikbare autoluwe campus

- Hoe wordt het gebied optimaal aangesloten op het voetgangersnetwerk, naar voorzieningen en OV haltes?
- Hoe wordt de ontsluiting en stalling voor fietsers optimaal gefaciliteerd?
- Hoe wordt het gebouw ontsloten op de bestaande wegenstructuur, waarbij meegenomen moet worden dat de inrichting van de Cambridgelaan gaat veranderen in de toekomst. Vanuit de omgevingsvisie bestaat de ambitie om deze laan om te vormen tot een levendige laan met de nadruk op voetgangers en fietsers, waarbij de auto te gast is.
- Hoe wordt autoparkeren georganiseerd voor bewoners en bedrijven in de plint? Waar komen de deelauto's te staan?
- Welke parkeernormen worden gebruikt en hoe kan hierbij worden aangesloten op de lange termijn ambities voor het parkeerbeleid in het Utrecht Science Park waarbij gestreefd wordt naar minder (geparkeerde) auto's op het Utrecht Science Park?
- Hoe wordt tijdelijk parkeren opgelost? Denk hierbij aan bezoekersparkeren, laden & lossen etc.
- Hoe wordt voorkomen dat na ingebruikname van de woningen de gemeente verzocht wordt parkeervoorzieningen te creëren ten behoeve van gebruikers van het complex?
- Hoe worden bovenstaande verkeerstechnische eisen zo opgelost dat deze zoveel mogelijk bijdragen aan een levendige en prettige inrichting met een verblijfskwaliteit en met zoveel mogelijk behoud van het groen (dus zo min mogelijk verharding).

Zichtbaar duurzaam

- Het Utrecht Science Park wil het toonbeeld van duurzaamheid zijn, hoe wordt in dit plangebied vormgegeven aan dit thema?
- Hoe wordt invulling gegeven aan de ambities op het gebied van duurzaamheid van de gemeente en de Universiteit en wat zijn hiervan de ruimtelijke gevolgen?
- Hoe worden de ambities van circulair bouwen ingevuld?

- In hoeverre worden klimaatadaptieve technieken toegepast in en om het gebouw heen?
- Van welke energiebronnen en energierugwinningsmogelijkheden wordt gebruik gemaakt?
- Kan conform het Utrecht Energieprotocol tot een klimaatneutrale ontwikkeling worden gekomen, en zo ja, hoe?
- Hoe dragen de plannen bij aan de ambities van het college voor diervriendelijk bouwen?
- Hoe voldoet het pand aan de milieueisen?
- Wordt duurzaam gedrag van de toekomstige gebruikers van de panden gestimuleerd?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces en gewenste planning

Het bestemmingsplan De Uithof biedt geen mogelijkheid voor de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan: een wooncomplex is niet mogelijk binnen de op deze locatie geldende bestemming 'Groen'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet afgeweken worden van het bestemmingsplan. Gezien de omvang en mate van complexiteit van de ontwikkeling is er sprake van de UPP-2-variant (bouwvlekontwikkeling) uit het Utrechts Plan Proces. Dit betekent dat na ondertekening van de intentieovereenkomst en het intentiedocument door de gemeente een bouwvelop (BE) wordt opgesteld als ontwikkelkader.

De inhoud van de bouwvelop zal aansluiten bij de uitgangspunten van het coalitieakkoord en stuurt aan op een hierbij passend programma. De bouwvelop wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Nadat de bouwvelop is vastgesteld zal een bestemmingsplan/omgevingsplan worden opgesteld.

Voorgenoemde procedures uitgezet in de tijd levert onderstaande indicatieve planning op:



f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

Rolverdeling

De gemeente is kaderstellend. Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de bouwvelop. De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Beide producten zijn op grond van het UPP nodig om te komen tot de realisatie van het plan.

22

Tussen de SSH en de gemeente Utrecht zal achtereenvolgens een intentieplankosten- en een anterieure overeenkomst worden gesloten. De anterieure overeenkomst zal tegelijk met het vaststellen van de bouwvelop worden getekend.

De grondeigenaar is de Universiteit Utrecht. De SSH sluit met de Universiteit Utrecht een erfpachtcontract om gebruik te kunnen maken van de gronden. Omdat de Universiteit Utrecht de grond in eigendom heeft, zijn zij een partij en spelen een rol in de verdere planontwikkeling. De SSH en de Universiteit Utrecht zijn inmiddels een reserveringsovereenkomst overeen gekomen. Uit de reserveringsovereenkomst komt naar voren dat het College van Bestuur van de Universiteit Utrecht instemt met de ontwikkeling en medewerking wil verlenen. Deze reserveringsovereenkomst is een bijlage van de plankosten-intentieovereenkomst.

Als grondeigenaar zal de Universiteit Utrecht een kwaliteitskader opstellen voor de ontwikkeling. Dit kwaliteitskader geldt als toetsingskader voor de vormgeving van het gebouw en buitenruimte. De bouwvelop en het kwaliteitskader van de Universiteit Utrecht zullen op elkaar afgestemd worden.

Samenwerking

Het proces om te komen tot een bouwvelop en een bestemmingsplan voor dit initiatief van de SSH, vergt een nauwe samenwerking tussen de SSH en de gemeente. Voor de samenwerking zal een overlegstructuur worden opgemaakt die steeds passend is bij de te doorlopen fases binnen het ontwikkelingsproces van dit initiatief. Dit overleg zal onder andere worden gebruikt om tot een bouwvelop te komen en om elkaar over en weer te informeren en de laatste stand van zaken van het project te bespreken.

Naast de samenwerking met de SSH is het van belang om met de Universiteit Utrecht tijdig en structureel overleg te plegen over de voortgang en consequenties van het initiatief.

Projectstructuur

Het project voor de nieuwbouw wordt begeleid door een gemeentelijke projectmanager. Het kernteam zal in ieder geval bestaan uit stedenbouwkundigen, groen-/milieuadviseurs, erfgoedadviseur, mobiliteit-/verkeersadviseur en een projectmanager. De gemeente zal structureel overleg voeren met de SSH. Dit zal op ambtelijk niveau plaatsvinden. Voorgesteld wordt bij de overleggen regelmatig de Universiteit Utrecht uit te nodigen omdat ook met hen overlegd en afgestemd moet worden. Indien afspraken gemaakt moeten worden op bestuurlijk niveau, zal dit tussen de partijen nader worden bepaald.

Participatie

Het project zal in een open planproces in samenwerking met de SSH en de Universiteit Utrecht worden uitgewerkt, waarbij de uitvoering van de onderzoeken volledig in handen

ligt van de SSH. De onderzoeken worden door de gemeentelijke adviseurs getoetst aan het gemeentelijke beleid en de adviseurs zullen waar nodig sturing geven op het project.

Als onderdeel van de participatieaanpak binnen het project zal in ieder geval een krachtenveldanalyse gemaakt worden. In deze krachtenveldanalyse wordt aangegeven wie de (belangrijkste) stakeholders zijn en wat hun belangen zijn. Vanuit deze analyse zal bepaald worden wie, hoe en in welke mate de partijen in de (in)directe omgeving betrokken zullen worden. Waar mogelijk kan samenhang worden gezocht bij de participatie rondom de omgevingsvisie.

Communicatiemiddelen en participatiemiddelen

De keuze voor communicatiemiddelen en participatiemiddelen welke kunnen worden ingezet om betrokkenen te informeren over de voorgestane ontwikkelingen worden bepaald aan de hand van de krachtenveldanalyse en de insteek voor de participatie. Dit kan variëren van een wijkbericht, consultatie- en/of informatieavond of het inzetten van social media, internetpanel en dergelijke.

Deel III. Financiële afspraken

g. Voorschot Plankosten

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht haar kostenverhaal als gevolg van planontwikkeling op de betrokken initiatiefnemer te verhalen. In principe geldt dat de gemeente alleen haar medewerking aan (particuliere) planontwikkeling kan verlenen wanneer het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd.

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die na de vaststelling van het Intentiedocument worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer zal een Intentie- en Plankostenovereenkomst ter dekking van de ambtelijke plankosten worden gesloten. Deze Intentie- en Plankostenovereenkomst zal samen met dit Intentiedocument aan het college van B&W ter besluitvorming worden aangeboden.

Na vaststelling van het Intentiedocument zal als voorschot op de totale gemeentelijke plankosten, een voorschotbedrag van EUR 75.000,- in rekening worden gebracht bij initiatiefnemer, zoals afgesproken in de intentie- en plankostenovereenkomst. De kosten voor de begeleiding en toetsing van vergunningsaanvragen, zullen te zijner tijd worden gedekt met het heffen van leges.

Initiatiefnemer

Gemeente Utrecht

Door:
Datum:

Door:
Datum: