

Herontwikkeling IBB complex



30 januari 2024



Gemeente Utrecht

Indeling presentatie

1. Toelichting studentenhuysvesting in Utrecht
2. Proces voorgenomen herontwikkeling IBB Complex in Rubenskwartier



Studentenhuisvesting in Utrecht

- Covenant Studentenhuisvesting en Actieplan Studentenhuisvesting: Q2 2024 stand van zaken brief
 - Informatie over voortgang gelijktijdig met het MPR
- Bijna 3.700 studenteneenheden, waarvan 1.400 onzelfstandig, in de planvoorraad (Peilstok, 2023)
- Sociale huur = corporatiehuur. Studentenhuisvesting= sociale huur
- De SSH is bij veel projecten de ontwikkelaar of de (beoogde) afnemer.
- Onzelfstandige eenheden realiseren blijft een hele grote uitdaging
 - Lobby modernisering puntensysteem voor kamers (WWSO)

Gebied Rubenskwartier: meerdere initiatieven



Vanaf 2020:

- Diakonessenhuis **transformatieopgave**
- SSH IBB-laan 1300 **+ 700**
- UMC Zusterflats: 180 **+ 50+**
- IBB hof: **toevoegen** winkels en woningen **+ 60**
- De kwekerij: **+1168**
- Gemeente: **openbare ruimte**

Verdubbeling aantal woningen heeft grote impact: ruimtelijk programmatische verkenning



Ruimtelijk programmatische verkenning

Verkenning met alle initiatiefnemers:

- Wat is de impact van de verdichting, meer bewoners, intensiever gebruik openbare ruimte en voorzieningen?
- Welke kansen voor meerwaarde door samenwerking (parkeren, energie, toevoeging gebouwd programma, functiemenging) ?
- Inzet: versnellen van planproces
- Vervolgstap: Idocs voor deelprojecten

Uitkomst: de meerwaarde van samenhang

- Aandachtspunten:
 - Aantrekkelijke woonomgeving (vergroenen, verbinden)
 - Gemengd stedelijk gebied (divers programma)
- Onderzoek Parkeren:
 - Gebouwde oplossingen bieden mogelijkheden voor verdichten en vergroenen.
 - Halvering van aantal parkeerplaatsen is mogelijk door dubbelgebruik
- Onderzoek Energie:
 - Stedin gasleidingen vervangen in 2026, gebied gasloos?
 - Energieuitwisseling tussen gebruikers is kansrijk
 - Gebruik bodemwarmte vraagt om gecombineerde oplossingen.
- Financien:
 - Individuele oplossingen (energie, parkeren) zijn kostbaar
 - Subsidie bij gebiedsgerichte aanpak vanwege synergie kansrijker



Vervolg na RIB en cie. Wonen maart 2023

- April: concept intentiedocument naar initiatiefnemers
Verkenning met 2 scenario's
 - Op eigen plot met bijbehorende beleidsuitgangspunten
 - Gebiedsontwikkeling met samenhangende keuzes
- Mei: besluit SSH om herontwikkeling IBB uit te stellen tot 2030
- Juni: gesprek met SSH over vervolg
- Juli: raadsbrief
- Sept: beantwoording SV



Stand van zaken Rubenskwartier



- Initiatiefnemers maken pas op de plaats
- Fase 4 van de Kwekerij wordt gestart; oplevering 2027/2028
- Gemeente start met IPvE/FO openbare ruimte
- Gemeente wil graag starten met initiatiefnemers

