

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Maarten Voortman
Kenmerk	10257442
Vergaderdatum Raad	Volgt
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP, met daarin de beantwoording van de zienswijze en een beschrijving van de wijzigingen in het bestemmingsplan.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSTUDHGFIVECAMBRI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPSTUDHGFIVECAMBRI-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om een complex voor 925 studentenwoningen te bouwen in het USP.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de SSH een studentenwooncomplex bouwen aan de Cambridgelaan in het Utrecht Science Park (USP). Het complex biedt ruimte aan maximaal 925 studenteneenheden, met in de plint van het complex verschillende gemeenschappelijke functies, waaronder sportruimten, horeca, studieplekken, een wasserette en een fietsenstalling. De realisatie van het studentencomplex past in de Omgevingsvisie USP 2040.

Context

Aanleiding

De SSH wil in het USP studentenwoningen bouwen om te voorzien in de vraag naar woonruimte voor studenten dichtbij de Hogeschool Utrecht en de Universiteit Utrecht. Om dit mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 27 mei 2022 tot en met donderdag 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad. Er is 1 zienswijze ingediend. Het is nu zover dat een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan moet worden genomen.

Juridische context

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

Voor iedereen is het mogelijk geweest om tijdens de zes weken dat het ontwerp ter inzage lag, zijn zienswijze te geven. Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Duurzaamheid

Initiatiefnemer is in de bouwvelopfase gevraagd om in de uitwerkingsfase maatregelen voor verdere verduurzaming te onderzoeken die verder gaan dan de minimale eisen in het bouwbesluit. Initiatiefnemer heeft dit goed opgepakt en in de eisen in de aanbesteding meegenomen. Zo is een hogere score op BREEAM als eis gesteld en wordt de aannemer uitgedaagd om op woningeenheidniveau tot hogere energielabels te komen. Deze eisen en maatregelen hebben reeds geresulteerd in een betere duurzaamheid- en BENG score ten opzichte van het eerdere vertrekpunt.

Ook zet de SSH in op een grote WKO ('Clusternet SSH'), waarbij de woningen in High Five, maar ook de circa 2.200 bestaande woningen in drie omliggende complexen van SSH op het USP (Johanna, de Bisschoppen en Cambridge) vanuit High Five gevoed kunnen worden met duurzame warmte. Dit als onderdeel van een, toekomstig, groter WKO collectief, waarop ook gebouwen van UMCU, HU, ISUtrecht (nieuwbouw) en UU zullen worden aangesloten.

Beoogd effect

Met het vaststellen van het bestemmingsplan kan de SSH een studentenwooncomplex bouwen aan de Cambridgelaan in het USP en wordt de ruimtelijke inpassing en programmatische kaders juridisch-planologisch vastgelegd, inclusief de publiek toegankelijke ruimten in en om het gebouw.

Het complex heeft een bruto vloeroppervlakte van ongeveer 35.000 m² en een voetprint van ongeveer 2.220 m². Het betreft een U-vormig gebouw met 6 bouwlagen, met op de vleugels twee torens met 16 extra bouwlagen. In totaal zal het complex maximaal 925 studenteneenheden bevatten. In de plint worden diverse gemeenschappelijke functies gerealiseerd, waaronder sportruimten, horeca, studieplekken en een wasserette. De halfverdiepte kelder wordt gebruikt als fietsenstalling, technische ruimte en er is ruimte gereserveerd voor keuken en opslag voor de op de begane grond gelegen horeca.

Met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan wordt de bouw van het studentencomplex mogelijk gemaakt en wordt de ruimtelijke inpassing en programmatische kaders juridisch-planologisch vastgelegd, inclusief de publiek toegankelijke ruimten in en om het gebouw.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

Op 6 juli 2021 heeft het college een bouwvelop voor dit (bouw)plan vastgesteld. Het bestemmingsplan is de juridisch planologische vertaling van deze bouwvelop. Via het MPR is de raad eerder over deze planontwikkeling geïnformeerd. Ook is de raad met deze [raadsbrief](#) geïnformeerd over de vaststelling van de bouwvelop.

De bouw en inpassing van het studentencomplex High Five past in de Omgevingsvisie USP 2040. De High Five is expliciet in de omgevingsvisie op deze locatie aangekondigd. De omgevingsvisie is door de raad op [15 september 2022 vastgesteld](#).

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP, met daarin de beantwoording van de zienswijze en een beschrijving van de wijzigingen in het bestemmingsplan.
Argumenten	
1.1	<u>In het vaststellingsrapport is de binnengekomen zienswijze beantwoord en is aangegeven dat dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid.</u> Er is 1 zienswijze op het bestemmingsplan ingediend door de Hogeschool Utrecht. De zienswijze is in het vaststellingsrapport samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
1.2	<u>De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om het bestemmingsplan aan te laten sluiten bij de actualiteit.</u> In hoofdstuk 3 van het vaststellingsrapport zijn de wijzigingen beschreven. De tekst over het (oude) coalitieakkoord in paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd en vervangen door een actuele tekst die ingaat op het nieuwe coalitieakkoord. In het ontwerpbestemmingsplan waren de algemene regels uit het in voorbereiding zijnde Chw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht opgenomen. De bedoeling was dat dit paraplubestemmingsplan (dat voor het grootste deel van de stad gaat gelden) eerder zou worden vastgesteld dan het bestemmingsplan voor de High Five in USP. De besluitvorming over het paraplubestemmingsplan Algemene regels is vertraagd. Daarom zijn in het bestemmingsplan High Five weer de voorheen gebruikelijke algemene regels toegevoegd ter vervanging van de nieuwe algemene regels die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. De toelichting en de verbeelding zijn hierop ook aangepast. Dit zorgt er voor dat de gemeenteraad eerst een besluit kan nemen over het paraplubestemmingsplan Algemene regels Utrecht alvorens deze nieuwe regels in de bestemmingsplannen voor de projectontwikkelingen generiek worden toegepast. Deze wijzigingen hebben geen inhoudelijk effect op de bouw van het studentencomplex.
Beslispunt	

2	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
2.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan moet worden vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). Met de SSH is een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en de exploitatieplanplicht voor het kostenverhaal vervalt. Ook is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen omdat het niet nodig is een tijdvak (waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden) of fasering (van de uitvoering) te bepalen en het is niet nodig om eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen.
Beslispunt	
3	Het bestemmingsplan <i>Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP</i> dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPSTUDHGFIVECAMBRI-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPSTUDHGFIVECAMBRI-VA01.dgn vast te stellen, waarmee het mogelijk wordt gemaakt om een complex voor 925 studentenwoningen te bouwen in het USP.
Argumenten	
3.1	Het plan draagt bij aan een gezonde en duurzame groei van de stad Utrecht, zoals uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht, de Woonvisie en de Omgevingsvisie USP 2040. In de Woonvisie en de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) zijn passend en betaalbaar wonen belangrijke doelstellingen. Met dit initiatief wordt invulling gegeven aan een aantal speerpunten op het gebied van wonen, zoals onder andere verwoord in het Convenant studentenhuysvesting. De druk op de Utrechtse studentenwoningmarkt is al jaren hoog en de bouw van betaalbare woonruimte voor studenten is gewenst. Door de toevoeging van extra wooneenheden voor studenten in het Utrecht Science Park, kan worden voorzien in de structureel grote vraag naar studentenhuysvesting. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan maximaal 925 studenteneenheden en legt de verhouding zelfstanding/onzelfstandig niet vast. In de anterieure overeenkomst met de SSH is echter opgenomen dat van de 925 studentenwoningen sprake moet zijn van minimaal 200 onzelfstandige studentenwoningen. 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 nieuwe eenheden wordt 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.
Kanttelingen/risico's	
3.1	<u>In het coalitieakkoord is aangegeven dat sprake is van een grote behoefte aan studentenhuysvesting, op basis waarvan vaart moet worden gemaakt met het realiseren hiervan en waarbij de prioriteit ligt bij het realiseren van meer onzelfstandige studentenhuysvesting.</u> Met de SSH zijn eerder bestuurlijke afspraken gemaakt om in de High Five van de maximaal 925 studenteneenheden minimaal 200 onzelfstandige eenheden te

	realiseren. Deze afspraken zijn gemaakt op 26 augustus 2020 en hebben daarna een plek gekregen in het intentiedocument (vastgesteld 27 oktober 2020), in de bouwvelop (collegevaststelling 6 juli 2021) en in de anterieure overeenkomst met de SSH (ondertekening 21 april 2022). Ook het bestemmingsplan is in deze lijn opgesteld. Dit bestemmingsplan is als ontwerp ter inzage gelegd voordat het nieuwe coalitieakkoord is gepresenteerd en het plan is passend binnen de gemaakte afspraken onder het vorige college en tevens in overeenstemming met het convenant studentenhuysvesting. Gelet op het voortraject van het project is het niet opportuun om de afspraken over het aantal onzelfstandige eenheden open te breken en een hoger aantal onzelfstandige eenheden aan SSH op te leggen met als argument dat er inmiddels een nieuw coalitieakkoord tot stand is gekomen. Wijzigingen leiden bovendien in dit stadium tot aanzienlijke extra kosten én vertraging wat de haalbaarheid van het project onder druk zet. In het coalitieakkoord staat verder ook dat we vaart moeten maken met realisatie van studentenhuysvesting, waardoor ook druk moet worden gelegd op deze realisatie. Start bouw van het project staat nu gepland voor Q1 2023.

Financiën

Financiële afspraken met SSH zijn vastgelegd in IPOK en Anterieure overeenkomst. Financiële uitvoerbaarheid: er is sprake van een tekort. Dit tekort wordt opgevangen door de SSH vanuit haar algemene middelen/reserve.

Voor het plankostenverhaal heeft de gemeente op 19 mei 2022 een anterieure overeenkomst (AO) met SSH gesloten. In de AO is onder andere opgenomen dat van de 925 studentenwoningen minimaal 200 onzelfstandig moeten zijn. Verder zijn in de AO afspraken gemaakt over onder andere de kwaliteitskortingsgrens (23 jaar en jonger), eerste aftoppingsgrens (23 jaar en ouder en rolstoelbewoonbare woningen) en over (onder andere de hoogte van) de servicekosten. Een overzicht van de servicekosten is opgenomen in de bijlage bij de AO.

Met de UU is eveneens een overeenkomst gesloten, om te borgen dat ook de UU medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Denk hierbij onder andere aan het inrichten van de gronden rondom de High Five, maar ook aan een inspanningsverplichting om een erfpachtovereenkomst te sluiten met de SSH voor de gronden waarop de High Five wordt gebouwd. De UU is op dit moment nog volledig eigenaar van de gronden, en geeft de bouwkaavel in erfpacht uit aan de SSH. Deze erfpachtovereenkomst moet nog worden gesloten. Bij de uitgifte (in erfpacht) van de gronden van de Universiteit Utrecht aan SSH is met Universiteit Utrecht en gemeente Utrecht (in een aparte overeenkomst) een meerwaarde overeengekomen op basis van de nieuwe bestemming van de High Five conform het Protocol uit 1993. Dit bedrag wordt gereserveerd voor de nog uit te voeren werkzaamheden c.q. bovenwijkse voorzieningen in het Utrecht Science Park zoals genoemd in de omgevingsvisie USP 2040.

Ter uitvoering van de anterieure overeenkomst hebben Universiteit Utrecht en gemeente Utrecht inmiddels een concept-ruilovereenkomst opgesteld voor de levering van het fietspad (van GU naar UU) dat vervolgens door Universiteit Utrecht zal worden aangelegd als voorzieningstrook en daarmee ook zorgt voor een aansluiting van de High Five op de Cambridgelaan.

Vervolg

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/bestemmingsplan en ruimtelijkeplannen.nl. Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd.

Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen worden via een brief op de hoogte gebracht van het vaststellingsbesluit. In

de brief en in de publicatie staat aangegeven hoe belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Participatie

Participatie is gedaan in het voortraject, in zijn algemeen in het kader van de voorbereiding van de Omgevingsvisie USP en specifiek in het kader van de door het college vastgestelde bouwenvelop. De belanghebbenden in de directe omgeving zijn actief betrokken (geïnformeerd en er zijn 'keukentafelgesprekken' gevoerd om te horen hoe tegen de nieuwbouw werd aangekeken) tijdens het afronden van de bouwenvelop. Hierbij gaat het om o.a. de woonbesturen van de omliggende studentencomplexen (Cambridgelaan, de Johanna en de Bisschoppen) en de Hogeschool Utrecht. Daarnaast is de UU, als grondeigenaar, steeds meegenomen in het traject om te komen tot een bestemmingsplan en hebben ook met het bestemmingsplan meegelezen. Deze partijen zijn dus rechtstreeks geïnformeerd over de bouw van het wooncomplex en de inpassing ervan aan de Cambridgelaan en hebben aandachtspunten kunnen meegeven.

In het kader van de wettelijke bestemmingsplanprocedure, heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen op de gebruikelijke wijze. Daarnaast zijn bovenvermelde partijen persoonlijk geïnformeerd over de ter visie legging (inclusief een extra reminder) en is een mededeling geplaatst in de nieuwsbrief Utrecht Science Park om meerdere gebruikers te bereiken en te informeren.

Communicatie

De indiener van zienswijze is op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op hun zienswijze aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. Zie verder hierboven onder het kopje 'vervolg' over de wijze van communicatie over het vaststellingsbesluit. Er is geen aanvullende communicatie voorzien.

Niet-Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft over de vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Digitaal *Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP* in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport *Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP*

Bijlagen informatief

- Pdf van het *Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP*