

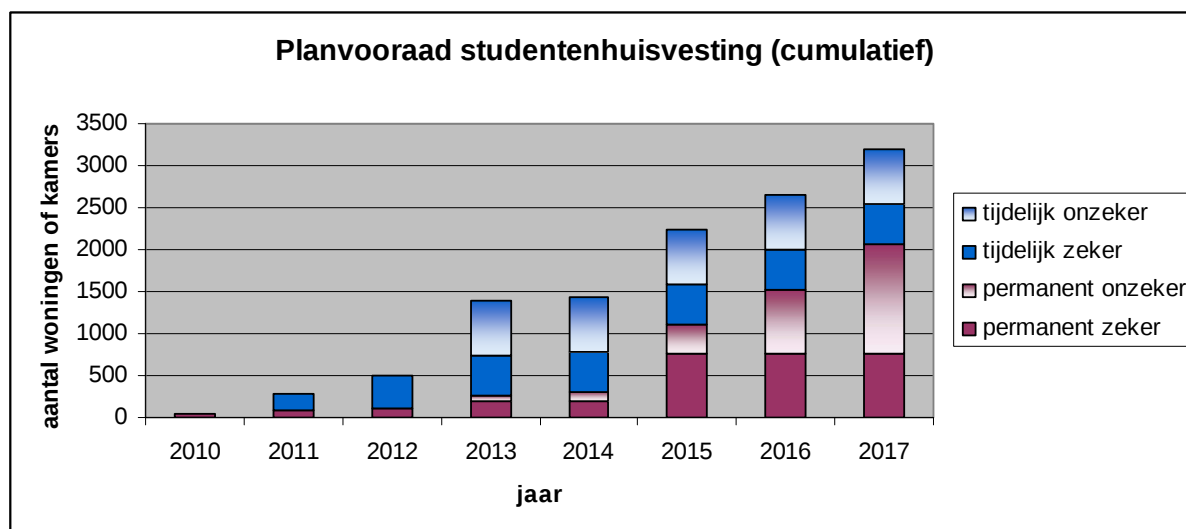
BIJLAGE 1: QUICKSCAN LOCATIESTUDIE (TIJDELIJKE) STUDENTENHUISVESTING

Inleiding

Utrecht heeft een tekort van ongeveer 9000 studentenwoningen¹. Op dit moment hebben wij een planvoorraad voor het realiseren van 3200 studentenwoningen. Dit sluit aan op de ambitie van het Actieplan Studentenhuisvesting Utrecht, dat erop gericht is om 4000 woningen voor studenten- en starters te realiseren. De focus ligt hierbij op studentenwoningen.

Woningen die in de toekomst gesloopt of gerenoveerd worden, worden nu gebruikt voor tijdelijke studentenhuisvesting. Op dit moment gaat het om ongeveer 1900 kamers. Dit aantal zal in de loop der jaren gaan afnemen, omdat de panden gefaseerd gerenoveerd of gesloopt gaan worden.

Voor wat betreft de planvoorraad moet er rekening mee gehouden worden, dat het nog een tijd duurt voordat er werkelijk grote aantallen opgeleverd kunnen worden. Het ontwikkelen van plannen kost nu eenmaal tijd. Ook kennen sommige locaties nog onzekerheden, waardoor plannen kunnen vertragen of misschien zelfs uitvallen. Onderstaande grafiek illustreert dit. Hierin is afgebeeld hoe het aantal studentenwoningen in de loop der jaren zal groeien. Duidelijk af te lezen is, dat de permanente projecten pas op grote schaal vanaf 2015 opgeleverd zullen worden. Het gaat om Johanna (Uithof), Aurora, Ziekenhuis Oudenrijn, het KPN-gebouw en mogelijk het Belastingkantoor. Niet alle projecten zijn al zeker. Voor het Belastingkantoor bijvoorbeeld moet het Rijk nog instemmen met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Daarna zal via een tender de markt worden benaderd voor deze locatie. Pas als er een nieuwe eigenaar is met een uitgewerkt bouwplan, kan de bestemmingplanprocedure worden opgestart en vervolgens pas een aanvang worden gemaakt met de bouw.



Vanwege de onzekerheden in de planvoorraad en de geleidelijke afname van de hiervoor genoemde tijdelijke studentenwoningen, is de zoektocht naar nieuwe locaties hard nodig. Ook dan is er met de realisatie van de gehele planvoorraad en alle tijdelijke studentenwoningen meegerekend, nog steeds een fors tekort van ongeveer 4000 studentenwoningen. Er wordt daarom zowel gezocht naar transformatiekansen als nieuwbouwmogelijkheden. Locaties voor tijdelijke of semi-permanente huisvesting zijn hierbij tevens een kans. De spaceboxen van de SSH, containerwoningen of andere systeembouwconcepten, kunnen op korte termijn voor een vermindering van het tekort zorgen. Deze projecten zijn door de korte bouwtijd snel te realiseren.

¹ bron: Studentenwoonmonitor, 2011

Het college kiest er daarom voor om alle locaties waar deze tijdelijke huisvesting mogelijk is op haalbaarheid te onderzoeken en te ontwikkelen, om het tekort zo snel mogelijk in te lopen. De gemeente is hierbij afhankelijk van de medewerking van particuliere grondeigenaren en particuliere investeerders. Vanwege de crisis is een aantal geplande ontwikkelingen uitgesteld. Dit biedt kansen om op gereserveerde ontwikkelgronden tijdelijk studentenhuysvesting te realiseren.

Mogelijke locaties voor tijdelijke studentenhuysvesting

I. Van Lieflandlaan

De grond is eigendom van de gemeente en gereserveerd ten behoeve woningbouwontwikkeling. Uit de eerder in 2007 vastgestelde Nota van Uitgangspunten blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Gelet op de aanhoudende onzekerheid op de woningmarkt is de voorgenomen ontwikkeling met ongeveer 38 woningen op basis van de vastgestelde grondexploitatiekaders voorlopig niet haalbaar gebleken. De locatie Van Lieflandlaan is op dit moment dus beschikbaar voor een tijdelijke invulling met studentenhuysvesting.

De locatie is goed gelegen ten opzichte van voorzieningen en niet te ver van de Uithof.

Bewoners hebben zich uitgesproken tegen tijdelijke studenteneenheden; die weerstand bestond er ook bij de vaststelling van de NvU voor ca. 38 woningen. Min of meer dezelfde argumenten zijn toen ook gebruikt. De bewoners hebben tijdens de RIA van 22 januari jl. en in hun biedboek wel aangegeven voorkeur te hebben voor woningbouw op deze plek.

II. Overtuin, Leidsche Rijn (naast Rode Doos van Vredenburg):

Ook hier is de gemeente grondeigenaar. Overtuin is in de "Ontwikkelingsvisie Centrale Zone" aangewezen als locatie voor 'wonen en overige bebouwing in het groen'. Gezien de huidige marktomstandigheden is een tijdelijke invulling voor Overtuin mogelijk. De locatie ten oosten van het parkeerterrein van de Rode Doos en pal ten zuiden van de Touringcarbussen is geschikt voor woningbouw (buiten de geluidscontouren van Lage Weide).

De locatie ligt in een nu niet bewoond gebied en verder van de Uithof, maar wel net over de 'Gele Brug' en in de nabijheid van een bushalte. Voorzieningen zijn goed bereikbaar.

III. Archimedeslaan 16.

De grond is eigendom van Aprisco. De eigenaar is wellicht bereid de locatie tijdelijk beschikbaar te stellen ten behoeve van studentenhuysvesting. De gesprekken hierover lopen nog.

Wel moeten de ruimtelijke inpasbaarheid en milieuaspecten nog worden onderzocht. De termijn waarop de locatie beschikbaar komt, vormt dus nog een risico. De tijdelijke invulling vergt overleg met de bewoners aan de overzijde van de locatie. De locatie ligt dicht bij de Uithof en de inpassing op deze plek sluit goed aan bij de reeds aanwezige tijdelijke studentenhuysvesting.

IV. Cartesiusdriehoek:

Het terrein is eigendom van NS. Er loopt al een initiatief voor tijdelijke studentenhuysvesting. Dat initiatief gaat uit van 550 eenheden. Er bestaat in een aangrenzend gebied ruimte om meer eenheden te realiseren (nog ongeveer 300). Er is echter nog geen groen licht vanuit de NS om met de planvoorbereiding aan de slag te gaan. Rekening moet worden gehouden met hindercontouren (spoorbaan, weglawaai en gasvulpunt).

V. Tweede Daalsedijk:

Terrein is eigendom van de NS. Er loopt al een initiatief voor tijdelijke studentenhuysvesting. NS zou in januari laten weten of zij voor een permanente of tijdelijke invulling wil gaan. Voor beide invullingen heeft de NS gesprekken met mogelijke investeerders. Ondanks onze pogingen om hier zo snel mogelijk uitsluitel over te krijgen, hebben wij nog geen definitief bericht ontvangen.

Aandachtspunten in de verdere uitwerking zijn de bereikbaarheid (geen autobezit mogelijk vanwege nu al te hoge verkeersdruk), geluidswerende maatregelen en bodemsanering.

Er moet rekening gehouden worden met een intensief participatietraject met de buurt.

Tijdens en na de raadscommissie van 29 januari jl. zijn nog de volgende locaties als zoekrichting naar voren gebracht, waar wij heel kort op willen ingaan.

VI. Lunetten driehoek

Het terrein is zeker nog tot en met 2015 een opgerooid bouwterrein in verband met de spoorverdubbeling en de HOV.

VI Schapenweide faculteit Dierengeneeskunde (Uithof)

Grond is eigendom van de Universiteit en het weiland is nodig voor de zogeheten weidebalans (hoeveelheid weide, vee, mest e.d). Bovendien ligt het in het groene gebied ten Oosten van de Uithof.

Algemeen ten aanzien van het gebied de Uithof:

Het bestemmingsplan De Uithof werd vooraf gegaan door de Visie De Uithof, vastgesteld in het college van B&W op 6 november 2007. In deze visie heeft B&W o.a. vastgelegd dat bij de verdere groei van De Uithof er meer ruimte voor een sciencepark- ontwikkeling moet komen en dat behoud en versterking van de groene kwaliteiten van De Uithof uitgangspunt is. Deze visie is vertaald in een stedenbouwkundig plan en is door de raad op 4 maart 2010 vastgesteld in het bestemmingsplan. Toen is expliciet gevraagd om concentratie van de bebouwing t.b.v. het behoud en de versterking van landschappelijke kwaliteiten. Dit geldt vooral voor het groen binnen het plangebied.

VII Winkelcentrum Overvecht

De openbare ruimte bij het winkelcentrum is gemeentelijk eigendom. Dit terrein is nodig als parkeerruimte voor het winkelcentrum. Er is al een tekort aan parkeerruimte op de spitsmomenten. Daarnaast hebben we gebouwen en terrein in bezit, die betrokken zouden worden bij herontwikkeling. Op dit moment zitten bedrijfjes en Sophia/kunstenaars in het gebouw van de voormalige Nederlandse Pakketdienst. Als dit gesloopt zou worden, ontstaat er ruimte voor iets anders. Dat zal echter niet op korte termijn lukken. De gemeente heeft hier ook nog het gebouw van voormalige drukkerij Spectrum. Dit is een traditioneel kantoorgebouw, nu ook aan stichting Sophia verhuurd. Op zowel de locatie van de Ned. pakketdienst als op de locatie van het Spectrum gebouw was woningbouw gedacht. De ontwikkeling stagneert als gevolg van de crisis. Er bestaat op dit moment nog te veel onzekerheid om deze locatie op zeer korte termijn als kansrijk te reserveren voor de spaceboxen.

VIII Papendorp

Het hele gebied Papendorp bevindt zich in een geluidsgevoelige zone, waardoor woningbouw niet mogelijk is.