

Raadsbesluit

Raadsbesluit Vaststelling Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
Zaaknummer	10257442
Jaargang en nummer	2022, nr. 165
Vergaderdatum Raad	22 december 2022
Geheim	Nee

De raad besluit:

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.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 december 2022.

De griffier,

De voorzitter,

Merel van Hall

Sharon A.M. Dijkma

Signed By: van Hall, Merel <m.van.hall@utrecht.nl>
30/12/2022 12:35:26 CET
Id: 06dedcc0-382c-4dad-915c-e344ef7fb960
Auth: Scribble



Signed By: Zwanenberg, Pepijn <pepijn.zwanenberg@utrecht.nl>
30/12/2022 11:24:10 CET
Id: 06dedcc0-382c-4dad-915c-e344ef7fb960
Auth: Scribble



Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting High Five, Cambridgelaan USP

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	
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.
Kanttekeningen/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*

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan Studentenhuisvesting
High Five, Cambridgelaan USP

september 2022

Inhoud vaststellingsrapport

1	INLEIDING	3
1.1	PLANGEBIED VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.2	DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
1.3	DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT	3
2	DE VASTSTELLINGSPROCEDURE	4
2.1	TERMIJN VOOR HET INDIENEN VAN ZIENSWIJZEN	4
2.2	ZIENSWIJZEN OVER HET BESTEMMINGSPLAN	4
2.3	WIJZE VAN BEOORDELING VAN ZIENSWIJZEN	4
2.4	PROCEDURE VOOR DE VASTSTELLING	4
2.5	BELANGRIJKSTE WETTELIJKE BEPALINGEN	5
3	WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP	6
3.1	WIJZIGING VAN DE TOELICHTING; NIEUW COALITIEAKKOORD	6
3.2	WIJZIGING VAN ALGEMENE REGELS EN TOELICHTING OP DEZE REGELS	6
4	BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN	7
ZIENSWIJZE 1	HOGESCHOOL UTRECHT (HU)	7

1 Inleiding

1.1 Plangebied van het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het Utrecht Science Park, in het oosten van Utrecht. Het plangebied wordt begrensd door de Cambridgelaan in het noorden, het studentencomplex Johanna aan de oostkant en aan de zuid- en westkant door het Oxfordpad (het fietspad in het verlengde van de Zandlaan).

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan is het mogelijk maken van een nieuw wooncomplex met bijbehorende buitenruimte voor ruim 900 studenten. In de plint en halfverdiepte kelder worden verschillende gemeenschappelijke functies gerealiseerd, waaronder sportruimten, horeca, studieplekken en een fietsenstalling.

1.3 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** wordt de vaststellingsprocedure beschreven, dat is de fase van het bestemmingsplan die volgt op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat het bestemmingsplan ambtshalve is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt de ingekomen zienswijze van de Hogeschool Utrecht behandeld. De school verzoekt om haar zorgpunten over de mobiliteit op waarde te schatten en hieraan aandacht te besteden in de verdere uitwerking van de plan.

2 De vaststellingsprocedure

2.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 27 mei 2022 tot en met donderdag 7 juli 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan aanbieden aan de gemeenteraad.

2.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de Hogeschool Utrecht. In hoofdstuk 4 van dit vaststellingsrapport is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De behandeling van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet.

2.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan aangepast moet worden. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.

In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

2.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast moet worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.

Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

2.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.

Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

3.1 Wijziging van de toelichting; nieuw coalitieakkoord

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er een nieuw coalitieakkoord tot stand gekomen. 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 coalitieakkoord *'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'*.

3.2 Wijziging van Algemene regels en toelichting op deze regels

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was er ook een nieuw bestemmingsplan Algemene regels Utrecht in procedure. 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.

Om deze reden waren de nieuwe Utrechtse algemene regels aan het bestemmingsplan High Five al toegevoegd in plaats van de algemene regels die tot dusver in de bestemmingsplannen werden gebruikt. Dit om te voorkomen dat het bestemmingsplan High Five de nieuwe Utrechtse algemene regels juridisch zouden overschrijven. 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.

4 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1 Hogeschool Utrecht (HU)

1. Verkeersveiligheid

Met de komst van de High Five komen er substantieel meer verkeersbewegingen in een reeds druk bezet gebied. Met name in de ochtendspits. De druk neemt toe op de Cambridgelaan en op één punt komen de entree HL7, entree parkeergarage Cambridgelaan, toegang expeditie HL7 en entreegebied High Five samen. De HU maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van fietsers en voetgangers en missen in het ontwerp een uitwerking van de toekomstige verkeerssituatie.

Reactie

Als gevolg van de High Five zullen de aantallen voetgangers en fietsers inderdaad sterk toenemen. De autoverkeersaantrekkende werking van de High Five daarentegen is verwaarloosbaar. Er worden geen parkeerplekken gerealiseerd bij of rond het gebouw, anders dan een aantal laad- en losplaatsen en eventueel plekken voor mindervaliden. Fietsers en voetgangers steken over nabij het gebouw. Hiervoor komt een nieuwe oversteekmogelijkheid die past bij het type weg en de intensiteiten die daar nu rijden.

Op een gemiddelde werkdag maken ruim 6.000 motorvoertuigen gebruik van de Cambridgelaan, waarvan circa 900 tijdens de 2-uursochtendspits. Dat zijn waarden die passen bij de intensiteiten van een drukke woonstraat, maar die nog ver onder de waarden van een wijk-ontsluitingsweg liggen, die tot wel 10.000-15.000 motorvoertuigen per etmaal kan afwikkelen. Bij dit soort wegen zijn erfaansluitingen, (ongeregelde) oversteken voor langzaam verkeer en parkeervakken gebruikelijk, zonder dat dit tot verkeersonveilige situatie leidt.

Waarin de Cambridgelaan wel afwijkt, is het grote aantal overstekende voetgangers binnen een kort tijdsbestek. Hoe de oversteek exact vorm krijgt (bijvoorbeeld met een zebrapad of middengeleider) en hoe deze zich verhoudt tot de reeds bestaande oversteek bij de Johanna, wordt nader uitgewerkt door de SSH. De oversteek zal worden ingepast/aangepast als onderdeel van de integrale herinrichting van de Cambridgelaan, in relatie tot de nog te realiseren knip (zie Mobiliteitsplan 2040 en Omgevingsvisie USP 2040). Deze knip zorgt ervoor dat het doorgaande verkeer via de Cambridgelaan niet meer mogelijk is, waardoor de auto-intensiteiten afnemen en meer een verblijfsgebied kan ontstaan. Als onderdeel van dat onderzoek wordt ook de inrichting van de functiestrook bij de High Five meegenomen, in relatie tot de overige logistiek en verblijfsruimten aan weerszijden van de Cambridgelaan. Als de planvorming hiervoor start zullen wij betrokken stakeholders, waaronder de HU, in dit proces betrekken.

2. Bereikbaarheid

De HU verzoekt tevens om behoud van de bereikbaarheid te garanderen van de parkeergarage in de Cambridgelaan, inclusief het kruispunt Cambridgelaan, Bolognalaan-Yalelaan.

Reactie

Omdat de autoverkeersaantrekkende werking van de High Five te verwaarlozen is, zal er vanuit deze ontwikkeling geen effect zijn op de bereikbaarheid van de parkeergarage, noch op de kruising Cambridgelaan, Bolognalaan-Yalelaan.

3. Parkeercapaciteit

De HU geeft aan dat uit de parkeeronderbouwing volgt dat de autoparkeervraag wordt opgelost door middel van extra fiets parkeerplekken in combinatie met het gebruik van vrije autoparkeerplaatsen in de nabijheid van High Five (op het maatgevende dagdeel). Daarnaast wordt aanvullend ingezet op deelmobiliteit, waarbij voor de High Five de combinatie wordt gezocht met het naastgelegen studentencomplex Johanna. Realisatie van extra c.q. nieuwe parkeerplaatsen is

daarom niet nodig, geeft u aan. Er is op dit moment echter al een beperkte parkeercapaciteit op het USP. De HU maakt zich zorgen over deze theoretische berekening versus de praktische realiteit, die ook kan gaan leiden tot onveilige verkeerssituaties en beperking in doorstroming van verkeer.

Reactie

Zoals altijd, is de voorgestelde parkeeroplossing getoetst aan de hand van het vigerende parkeerbeleid en de reductiemogelijkheden daarin (zoals de inzet van deelmobiliteit en extra fietsparkeerplaatsen) van de gemeente Utrecht. Dat beleid staat in dit geval bovendien maatwerk toe, aangezien het USP als maatwerkgebied is aangewezen. Om de bereikbaarheid, de leefbaarheid en kwaliteit van het USP zoveel mogelijk te waarborgen, zijn wij terughoudend met toevoegen van nieuwe parkeergelegenheid en de daarmee gepaarde extra autoverkeersbewegingen.

De ontwikkelaar heeft via de adviesmemo Parkeeronderbouwing studentenhuysvesting High Five (BonoTraffics juli 2021) in voldoende mate aangetoond hoe de parkeer-/mobiliteitsbehoefte wordt ingevuld, zonder dat dit tot extra parkeerplaatsen op het USP leidt. Wij zijn van mening dat het plan voldoende basis vormt om te mogen aannemen dat de komst van de High Five niet leidt tot een onevenredige belasting van de infrastructuur van en naar het USP, dan wel de parkeerplaatsen op het USP.

Bezoek aan woningen, en dus ook aan studentenwoningen, gebeurt hoofdzakelijk in de avond, met de hoogste parkeervraag op zaterdagavond. Op die momenten zijn diverse parkeerplaatsen in het USP onbezet en kan dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen plaatsvinden. Voor bewoners van studenteneenheden zelf geldt geen parkeereis. Echter, omdat in de praktijk toch behoefte kan zijn om zo nu en dan beschikking te hebben over een auto, kunnen bewoners van High Five gebruik maken van de bestaande en eventueel uit te breiden deelmobiliteit onder het naastgelegen Johanna-complex. Doordat de door de High Five veroorzaakte parkeervraag en automobiliteit beperkt is, zich hoofdzakelijk voordoet in de avond en in het weekend (wanneer het sowieso al rustiger is), en bovendien tegengesteld is aan de stroom forenzen die in de avondspits juist het USP uit wil, is er geen negatief effect te verwachten op de bereikbaarheid van en de parkeerdruk op het USP. Zie voor meer onderbouwing en beschikbaarheid aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte de eerder vermelde memo.

4. Goederenvervoer / functiestrook

De functiestrook die dient om onder andere goederenvervoer te accommoderen via parkeerruimte voor laden/lossen en ruimte biedt aan parkeerruimte voor mindervaliden, opstelruimte voor hulpdiensten en ruimte voor ondergrondse afvalcontainers, moet nog verder worden ontwikkeld. De HU gaat ervan uit dat deze op het eigen terrein van de High Five gerealiseerd wordt en de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt. Of dat er gekozen wordt voor een alternatief. Studentencomplex Johanna heeft de ontsluiting via de Bolognalaan. Het advies van de HU is om deze ontsluiting door te trekken naar de High Five. Zo wordt de Cambridgelaan ontzien en kan het laden/lossen, verhuisbewegingen en parkeren via de Bolognalaan plaatsvinden en kunnen de fietsers en voetgangers via de Cambridgelaan ontsluiten.

Reactie

In overleg met de Universiteit Utrecht is gekozen voor een voorzieningenstrook langs de Cambridgelaan voor het gebouw. Het gebruiken van deze strook beïnvloedt het verkeer op de Cambridgelaan nauwelijks. Over de voorzieningenstrook (en de oversteken op de Cambridgelaan) zijn duidelijke afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden hierin, en de inrichting en realisatie hiervan; in de afgesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente Utrecht en de SSH, en in de afgesloten overeenkomst tussen de gemeente en de Universiteit Utrecht.

In de toekomst, bij het maken van een nieuw ontwerp voor de Cambridgelaan (met knip), gaan we ook kijken naar een optimale plek voor de huidige functies aan weerszijden van de Cambridgelaan. We kijken daarbij onder andere naar het efficiënt gebruik van de ruimte en de mogelijkheden om voorzieningen te combineren. Hierbij streven wij ernaar om de ambities uit de Omgevingsvisie USP

voor de 'Groene lanen' zoveel mogelijk hier toe te passen. Dus bijvoorbeeld doorgaand verkeer mijden en veel ruimte voor fietsers en voetgangers plus groen. Uiteraard nemen wij de HU en andere belanghebbenden te zijner tijd mee in de planuitwerking van deze herinrichting.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.