Rubenskwartier, RIB 14 maart 2023



14 maart 2023

Joeri van der Lee, Gé van Dam

Gemeente Utrecht

inleiding

- Aanleiding: werkbezoek van de commissie en beantwoording schriftelijke vragen SV205 'IBB bouwen aan studentenhuisvesting'
- Urgentie van studentenhuisvesting in relatie tot de ruimtelijke plannen
- Toelichting hoofdlijn woonbeleid studentenhuisvesting
- Toelichting stand van zaken 'de Kwekerij'
- Toelichting stand van zaken Rubenskwartier
- resumé

Woonbeleid studentenhuisvesting

- Utrecht is een studentenstad met een tekort aan studentenhuisvesting
- Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS)
- Woonvisie Utrecht beter in balans
  - Prestatieafspraken met de STUW (ook met de SSH)
- Convenant Studentenhuisvesting 2020-2025
  - lokale samenwerking met SSH, Universiteit Utrecht, Hogeschool Utrecht, Hogeschool voor de Kunsten Utrecht, ROC Midden Nederland, MBO Utrecht, BoKS en VIDIUS
  - afspraken die de positie van studenten op de woningmarkt moeten verbeteren
- Coalitieakkoord: inzet op meer onzelfstandige eenheden
- Lokaal Actieplan Studentenhuisvesting: einde 1e kwartaal 2023 (zie collegebrief)
- Uitvoering van de opgave landt in gebieden
- Prestatieafspraken 2022: Rubenskwartier zoekgebied voor 700 extra studenteneenheden

De Kwekerij



- Dit is een actueel project in uitvoering, UPP proces doorlopen
- fase 1 opgeleverd, fase 2 gerealiseerd, fase 3 wordt gebouwd
- Woningen fase 1: 318 studenten, fase 2: 244 starters, fase 3 studenten: 206 studenten = totaal 768 woningen
- sinds januari 2016 bestemmingsplan onherroepelijk
- Bezwaar en beroep van de buurt over parkeren tot Raad van State
- Anterieure Overeenkomst 18.07.2014, wijziging 27.05.2015
  - Onder andere het aantal 800 woningen vastgelegd
- Verzoek 27 januari 2023 van Jebber om 400 woningen toe te voegen binnen bestemmingsplan

Gemeente Utrecht

De Kwekerij



- SSH /Jebber wil in fase 4 binnen de ruimtelijke-, en beleidskaders zoals opgenomen in het bestemmingplan 400 onzelfstandige studenteneenheden extra ontwikkelen
- College positief over het verzoek, en vraagt aan SSH de oplossing voor parkeren

Parkeren

- Voor fase 1,2 en 3 is door Jebber nog geen definitieve parkeeroplossing gerealiseerd. Het gaat om in totaal 125 plekken bezoekersparkeren, 8 deelauto's
- Op de beoogde locatie van fase 4 is in het bestemmingsplan verdiept parkeren voorzien
- Het parkeren voor eigen gebruik is nu tijdelijk geregeld op eigen terrein, op beoogde locatie voor fase 4
- Bezoekersparkeren is tijdelijk voor 3 jaar contractueel vastgelegd tussen Jebber en Diakonessenhuis, in de parkeergarage van Diakonessenhuis. Daarbij is monitoring afgesproken.
- Voor de gewenste fase 4 moeten ongeveer 40 parkeerplaatsen extra worden toegevoegd, terwijl de plek van fase 4 nu de tijdelijke parkeerplek is. Die tijdelijke parkeerplek kan niet gehandhaafd blijven tijdens de bouw, en is niet gewenst op het overige eigen terrein van De Kwekerij
- Een verdiepte parkeergarage op eigen terrein is onderdeel van het bestemmingsplan. Met een aanvraag omgevingsvergunning kan direct een bouwplan met parkeeroplossing op eigen terrein worden ingediend.
- SSH / Jebber wil eerst alternatieve mogelijkheden voor het parkeren verkennen

Gemeente Utrecht

Gebied Rubenskwartier



Gemeente Utrecht

De initiatieven

- SSH IBB-laan nu 1300 studenteneenheden, wens om 2000 eenheden te ontwikkelen, conform de prestatieafspraken
- UMC Zusterflats nu 180 woningen, wens om 230 winingen te ontwikkelen
- Diakonessenhuis wil vastgoed tot 2055 in fases transformeren
- Syntrus Achmea wil winkelcentrum aan IBB-hof uitbreiden en woningen toevoegen.
- Lopend project: De Kwekerij nu 800 eenheden, wens om 400 onzelfstandige studenteneenheden toe te voegen
- Gemeente Utrecht heeft vervangingsopgave voor riolering en verharding, Eneco onderzoekt warmtenet

Beleid Stedelijk niveau en gebiedsniveau

Stedelijk niveau:

- tot 2040 prognose toename 100.000 inwoners, groei binnenstedelijk op te vangen
- Gezond stedelijk leven, 10 minutenstad
- RSU 2040 Rubenskwartier gemengd stedelijk gebied
- Coalitieakkoord: groei is geen doel op zich, we groeien met kwaliteit en in balans, in de uitvoering alles in één keer goed.

Gebiedsniveau:

- slimmer omgaan met beschikbare ruimte, stapelen en menging van functies, meer kwaliteit en levendig gebied
- Rubenskwartier: samenhang tussen verschillende initiatieven, kansen voor meerwaarde, waar versterken ze elkaar, wat is nog meer nodig?

Gebiedsniveau: Samenhangende opgave

- RSU: Ambitie om Rubenskwartier door te ontwikkelen tot aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied.
- Woonprogramma na initiatieven van 2234 naar 3994 woningen, toename 1760 woningen, factor 1,78
- samenhangende opgave: groen, werken, voorzieningen, energie, mobiliteit in balans met meer woningen in dit gebied
- Leefbaarheid en kwaliteit voorop: een toename van programma betekent samenhang in ruimtegebruik en programma
  - groen, bebouwing, ondergrondse ruimte: hoe versterken ze elkaar?
  - Welk programma past op welke plek en zorgt voor goede menging?
  - Hoe kan de verblijfswaarde van het gebied versterkt worden?
  - Waar kan meerwaarde worden gecreëerd door op gebiedsniveau samen te werken?
    - Onderzoek gestart door gemeente naar gecombineerd parkeren, daardoor meer ruimte voor groen
    - Onderzoek gestart door gemeente naar uitwisseling energie tussen gebruikers
    - Verbindingen in het gebied,
    - Ruimtelijke en functionele kracht in de samenhang van plekken, bebouwing, programma, functies
- Vervolgstap:
  - Het opstellen van één IDOC voor alle initiatieven:
    - Inhoudelijk: wenselijkheid van het initiatief, en de bijbehorende onderzoeksvragen
    - Proces: eerst samenwerken aan gezamenlijke belangen, vervolgens op de eigen plot SPvE
    - een collectieve, integrale en inclusieve aanpak gevraagd van alle initiatiefnemers

Resumé

- studentenhuisvesting
  - is een zeer belangrijk speerpunt van deze coalitie
  - Rubenskwartier in de prestatieafspraken zoekgebied voor ca 2000 studenteneenheden

- De Kwekerij:
  - Kaders en afspraken sinds begin 2016 voor 800 woningen
  - Verzoek van Jebber in 2023 voor toevoegen van 400 woningen bovenop de 768 aanwezige woningen
  - College positief over het verzoek, en vraagt aan SSH de oplossing voor parkeren

- Rubenskwartier:
  - Leefbaarheid en kwaliteit voorop
  - Samenhangende opgave: groen, werken, voorzieningen, energie, mobiliteit in balans met 1760 meer woningen in dit gebied
  - We werken nu aan één intentiedocument voor alle initiatieven. Het IDOC is het startpunt.
  - Na het vaststellen van het intentiedocument aan de slag met alle initiatiefnemers om de onderzoeksvragen uit te werken
  - Een collectieve, integrale en inclusieve benadering is nodig om tempo en keuzes te maken voor de ambities van alle opgaves rekening houdend met de belangen van initiatiefnemers en de omgeving.