



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Stedenbouwkundig Programma van Eisen Archimedeskwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Linda Kuik
Kenmerk	32363428
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

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

1. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Archimedeskwartier (SPvE) vast te stellen, waarmee een gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met:
 - a. circa 1.600 woningen, bestaande uit circa 1.000 woningen met een verdeling van circa 30% sociaal, 40% midden en 30% vrijesector; en circa 600 onzelfstandige studentenwoningen. Als de 600 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeteld bij het totale programma, dan bestaat het programma uit 80% betaalbare woningen;
 - b. detailhandel, horeca, leisure en commerciële dienstverlening van ca. 4.250 m² bvo waaronder een full service supermarkt;
 - c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum van 700-1.200 m² bvo;
 - d. twee bovengrondse parkeergarages conform het parkeerbeleid voor zone B1;
 - e. hoofdzakelijk autoluwe en groen ingerichte openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) Archimedeskwartier maakt de ontwikkeling van een levendig woongebied mogelijk met circa 1.600 woningen en voorzieningen waaronder een full-service supermarkt en een gezondheidscentrum.

In dit SPvE worden de ruimtelijke en functionele ambities en randvoorwaarden beschreven van de bebouwing en de openbare ruimte. Het gebied sluit aan op het USP, de woonwijk Rijnsweerd Zuid en het kantorenpark Rijnsweerd.

Context

Aanleiding

In december 2015 is het startdocument voor het initiatief vastgesteld. In 2019 heeft ontwikkelaar Kondor Wessel Projecten (KWP) het initiatief overgenomen. Gemeente en KWP kwamen eind 2020 een geactualiseerd Intentie- en plankostenovereenkomst overeen voor herontwikkeling van het plangebied. In de periode hierna is gewerkt aan een plan dat aan de gemeentelijke ambities voldoet, financieel haalbaar is en kan voldoen aan de wettelijke geluid- en luchteisen van zowel het Tracébesluit A12/A27, het Alternatief Ring Utrecht (ARU) en de situatie zonder TB. De herontwikkeling van dit gebied is erop gericht om invulling te geven aan de RSU.

Op 20 november 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met Raadsvoorstel Wijziging verordening parkeerbelastingen, planning invoeren betaald parkeren gebieden in blok 2. In de planning staat dat gemeente in 2029 betaald parkeren invoert in Rijnsweerd, waarin onder andere het Archimedeskwartier gelegen is. Daarmee verandert op dat moment de zone van B2 naar B1. Conform artikel 4.5 uit de Beleidsregel parkeernormen auto 2021 mag nu al worden uitgegaan van zone B1, met alle bijbehorende regels.

Juridische context

Voor de realisatie van de ontwikkeling is een aanpassing van het vigerend omgevingsplan nodig. Vooruitlopend daarop is conform Utrechts Planproces het SPvE uitgewerkt, en wordt met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld. Het vaststellen van het SPvE is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Inmiddels heeft de gemeenteraad een nieuw planproces vastgelegd: Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Dit project is echter gestart in de fase van het oude planproces en dat is de reden dat voor deze gebiedsontwikkeling nog met een SPvE wordt gewerkt. Het SPvE is wel in de geest van het nieuwe planproces uitgewerkt door de principes van Samen stad maken toe te passen. Partijen leggen de afspraken vast in de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst staan onder andere de voorwaarden voor het realiseren van het bouwprogramma, het verhalen van plankosten, afspraken omtrent het bouw- en woonrijpmaken van het exploitatiegebied (inclusief de financiële zekerheden die dit moeten waarborgen) en afspraken over de inrichting van het openbaar gebied. Het kostenverhaal wordt hiermee anderszins verzekerd, en daarom is het niet nodig om financiële regels op te nemen in het Omgevingsplan.

Beslistermijn

Gezien de hoge woningnood en het voorkomen van hogere kosten is voor de voortgang van het project het gewenst dat de gemeenteraad zo snel mogelijk en bij voorkeur voor 1 maart 2026 een besluit neemt. Daarna wordt het plan door de ontwikkelaar en de gemeente verder uitgewerkt tot een Stedenbouwkundig Plan voor het gebied. En vervolgens kan de planologische procedure worden gestart en wordt een Omgevingskwaliteitsplan (OKP) opgesteld. Deze worden gezamenlijk voorgelegd aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Beoogd effect

Door ontwikkeling van Archimedeskwartier wordt een levendig gebied met woningen en voorzieningen (waaronder een supermarkt) gerealiseerd dat bijdraagt aan de gezonde verstedelijking van Utrecht.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- [Commissiebrief S&R: Startdocument Archimedeslaan 16 Utrecht](#) – 17 december 2015
- [Motie M452/2020 Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf](#) – 17 december 2020
- [Raadsbrief Alternatief voor Tracébesluit Ring Utrecht](#) - 7 juli 2022

- [SV 2023 nr. 21 De wooncrisis tegengaan aan de Archimedeslaan \(met antwoord\)](#) - 2 februari 2023
- [SV 2023 nr. 29 Vervolgfragen De wooncrisis tegengaan aan de Archimedeslaan \(met antwoord\)](#) - 13 februari 2023
- [Raadsbrief Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier](#) - 23 juni 2023
- [Raadsbrief Kraak Biltstraat en illegale rave Archimedeslaan](#) – 12 mei 2024
- [Raadsbrief Ontwikkelkansen Stichting Studentenhuisvesting \(SSH\)](#) - 21 november 2024
- [Raadsbesluit MPR 2025 en Meerjaren Perspectief Ruimte 2025 en 5^e tranche maatregelen](#) – 10 juli 2025
- [Raadsbesluit Wijziging verordening parkeerbelastingen, planning invoeren betaald parkeren gebieden in blok 2](#) – 20 november 2025

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	<p>Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Archimedeskwartier (SPvE) vast te stellen, waarmee een gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt met:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. circa 1.600 woningen, bestaande uit circa 1.000 woningen met een verdeling van circa 30% sociaal, 40% midden en 30% vrijesector; en circa 600 onzelfstandige studentenwoningen. Als de 600 onzelfstandige studentenwoningen worden opgeteld bij het totale programma, dan bestaat het programma uit 80% betaalbare woningen; b. detailhandel, horeca, leisure en commerciële dienstverlening van ca. 4.250 m2 bvo waaronder een full service supermarkt; c. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een gezondheidscentrum van 700-1.200 m2 bvo; d. twee bovengrondse parkeergarages conform het parkeerbeleid voor zone B1 e. hoofdzakelijk autoluwe en groen ingerichte openbare ruimte.
Argumenten	
1.1	<p><u>Middels voorliggend SPvE kan de raad kaders stellen aan de herontwikkeling van het gebied met een stedenbouwkundige kwaliteit.</u></p> <p>Het SPvE geeft invulling aan de gemeentelijke ambities van gezond stedelijk leven, gezonde mobiliteit en duurzaamheid. De gemeente heeft de ambitie om in dit gebied woningen toe te voegen. Het gebied vormt de overgang van de stad naar USP met een hoogwaardige en duurzame inrichting van de openbare ruimte met veel groen. Ook kan het nu nog ontoegankelijke gebied doorwaadbaar gemaakt worden, met verbindingen voor voetgangers naar het omliggende gebied. In dit SPvE worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Archimedeskwartier verder ontwikkeld kan worden, zodat een gezonde ontwikkeling mogelijk is met circa 1.600 woningen en voorzieningen.</p>
1.2	<p><u>Het SPvE biedt de kaders voor het realiseren van een levendig gebied met woningen en voorzieningen in een gebied dat jaren niet toegankelijk is geweest en dat aansluit op het USP, conform RSU 2040.</u></p> <p>In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (15 juli 2021) is Archimedeskwartier aangewezen als één van de stedelijke knooppunten waar de groei van de stad wordt geconcentreerd, met nadruk op functiemenging, verdichting, bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving.</p> <p>Dit SPvE geeft een nadere uitwerking van deze kaders en legt vast hoe de gebiedsontwikkeling vorm krijgt. Het schetst de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten waarmee Archimedeskwartier zich kan ontwikkelen tot een nieuw stedelijk knooppunt. Tegelijkertijd vormt Archimedeskwartier een fysieke en functionele schakel tussen Rijsweerd en USP met een levendige gevel en actieve functies aan de Archimedeslaan en naast de bushalte 'Rijsweerd Zuid'.</p>

	<p>Dit vergroot de veiligheid voor grote stromen fietsers van en naar het USP en reizigers die wachten op de bus.</p> <p>De (toekomstige) inwoners/gebruikers van USP en Rijnsweerd kunnen in het gebied terecht voor de dagelijks benodigde boodschappen, goederen en diensten. Daarbij is er ruimte voor speelplekken en fijne ontmoetingsplekken, zowel inpandig als in de openbare ruimte.</p> <p>Een full-service supermarkt in Archimedeskwartier draagt bij aan het voorzieningenniveau in dit deel van de stad en staat een volwaardige supermarkt in het USP niet in de weg; uit onderzoek blijkt dat er voldoende marktbehoefte is voor twee supermarkten.</p>
1.3	<p><u>Met het voorliggende SPvE kan een ontwikkeling plaatsvinden onafhankelijk van de situatie voor de ring Utrecht.</u></p> <p>De ontwikkeling van woningen in de nabijheid van de snelweg is een uitdagende opgave. Met dit SPvE mogelijk om hier een goede leefomgeving te realiseren in de verschillende scenario's voor de ring Utrecht, te weten: tracé-besluit, Alternatief Ring Utrecht (ARU) en de huidige situatie. Als het tracébesluit wordt vernietigd door de RvS dan geldt de huidige situatie (ook wel aangeduid als pré-tracébesluit).</p> <p>Het plan van de ontwikkelaar kan in alle geschetste situaties voldoen aan de wettelijke geluid- en luchteisen.</p>
1.4	<p><u>De activiteiten in het kader van Samen Stad Maken hebben overwegend positieve reacties opgeleverd</u></p> <p>Sinds 2025 passen we het beleid Samen Stad Maken toe. Daarvoor hebben we een Samenwerkingsplan gemaakt (zie bijlage). In juli 2025 heeft terugkoppeling aan de Utrechters plaatsgevonden over de aangepaste plannen. Voor de terugkoppeling organiseerden we een goed bezochte inloopbijeenkomst op 8 juli 2025. Bij de centrale tafel konden bezoekers hun vragen en opmerkingen achterlaten. Hier werd veel gebruik van gemaakt. Verreweg de meeste bezoekers waren enthousiast over de plannen. Het meest gehoorde geluid was wanneer de bouw gaat beginnen en dat men graag daar zou willen wonen (doorstromen vanuit Rijnsweerd zuid).</p> <p>Verder was het mogelijk om van 2 juli tot en met 14 september 2025 digitaal via Denk Mee Archimedeskwartier een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag hebben we de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast hebben we aangegeven of, en zo ja hoe de inzichten verwerkt zijn in de plannen.</p>
1.5	<p><u>De stad heeft nieuwe woningen en vooral betaalbare nodig, en dit SPvE draagt daar in ruime mate aan bij.</u></p> <p>In het Archimedeskwartier worden 80% van de woningen betaalbaar. Het overtreft daarmee de recent vastgestelde uitgangspunten in de beleidsnota Wonen van 75% betaalbaar (40% sociaal en 35% midden).</p> <p>Bij de tot standkoming van het SPvE voor deze complexe locatie zijn veel middelen ingezet om tot een haalbaar plan te komen om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood.</p> <p>Mede door de besluitvorming over de 5e tranche is het mogelijk om hier een woningbouwprogramma te realiseren met 80% betaalbare woningen, bestaande uit studentenkamers, sociale huurwoningen en woningen in het middensegment (huur en koop).</p> <p>Met dit SPvE kan KWP invulling geven aan motie 2020/M452 "Compensatie sociale huurwoningen Wilhelminawerf", waarin wordt opgedragen dat bij een volgend project van KWP de percentages sociale huur en middenhuur minimaal in lijn zijn met het op dat moment geldende beleid. Dit houdt in dat er heldere en</p>

	<p>eenduidige afspraken gemaakt gaan worden over huurniveaus en eventueel bijkomende kosten.</p> <p>Voor de betaalbare huurwoningen zijn door KWP afspraken gemaakt met STUW-corporaties.</p> <p>Op dit moment wordt onderzocht of het mogelijk is om betaalbare koopwoningen langjarig onder de categorie <i>betaalbaar</i> kunnen blijven.</p>
1.6	<p>Het SPvE sluit aan bij de mobiliteitstransitie voor de stad</p> <p>In binnenstedelijke ontwikkelingen zoals het Archimedeskwartier zetten we in op een mobiliteitsconcept dat voorziet in de mobiliteitsvraag van de nieuwe bewoners en gebruikers en waarbij gelijktijdig het autogebruik zoveel mogelijk wordt beperkt. Zo blijft de toename van autobewegingen vanuit nieuwe ontwikkelingen zo klein mogelijk en werken we gelijktijdig aan de mobiliteitstransitie voor de gehele stad zoals is vastgesteld in het Mobiliteitsplan 2040.</p> <p>Het mobiliteitsconcept van het Archimedeskwartier draagt bij aan deze Utrechtse ambitie door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aantal auto's van/naar het gebied zoveel mogelijk te beperken - goede en veilige verbindingen te maken voor langzaam verkeer - het plangebied autoluw in te richten - gebouwde parkeervoorzieningen aan te bieden <p>een plek te maken waar lopen, fietsen, deelmobiliteit, ov-gebruik prioriteit krijgen, het gebruik en bezit van de auto wordt beperkt.</p>
1.7	<p><u>Met het voorliggende SPvE kan een ontwikkeling plaatsvinden met een aanvaardbare verkeersafwikkeling.</u></p> <p>Hoewel het Archimedeskwartier, net als de functies die hier voorheen zaten, veel autoverkeer genereert, is de bijdrage aan de autonome verkeersknelpunten beperkt. Een groot deel van de ruim 3.600 verkeersbewegingen per etmaal, waarvan ca. 500 tussen 7-9 uur en ca. 650 tussen 16-18 uur, vinden namelijk plaats in de 'tegenrichting' van het gros van de bestaande verkeersbewegingen. Dat komt doordat er in het plan Archimedeskwartier functies zitten (woningen, supermarkt) die verkeer genereren op een ander moment en in een andere richting dan de vele arbeidsplaatsen die zich rondom het plan bevinden (Daltonpark, USP en kantorenpark Rijnsweerd). Er wordt als het ware een 'tegenspits' gecreëerd ten opzichte van de huidige spitsrichting in de rijrichting waar nog veel capaciteit zit.</p> <p>Ondanks die 'tegenspits' zal er ook verkeer bijkomen in de richting van de Pythagoraslaan/Waterlinieweg, waar het nu al druk is. Er is berekend dat het plan in het drukste avondspitsuur zorgt voor circa 130 extra auto's in deze richting. Hoewel hoger dan in de situatie zonder het plan, blijven de berekende waarden onder de normen die voor een weg als de Archimedeslaan worden gehanteerd. Dit soort wegen is ontworpen en ingericht (o.a. 50 km/uur en vrijliggende fietspaden) om 10.000-15.000 motorvoertuigen per etmaal af te wikkelen en in de 2-uursspits ca. 3.000 motorvoertuigen op doorsnede. Met circa 7.500 mvt/etmaal, 1.200 mvt in de 2-uurs ochtendspits en 1.300 mvt in de 2-uurs avondspits is de capaciteit van de Archimedeslaan voldoende om deze aantallen verkeer te verwerken. In de avondspits zal er, net zoals nu het geval is, regelmatig enkele minuten vertraging voor het autoverkeer kunnen optreden.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<p><u>Het SPvE maakt het mogelijk dat aan de stedelijke groenstructuur wordt gebouwd en er zullen bomen moeten worden gecompenseerd.</u></p> <p>Het initiatief is in 2015 gestart en lag aan de toen geldende groenstructuur. In 2018 is de groenstructuur uitgebreid waarmee een iets grotere overlapping is ontstaan met de stedelijke groenstructuur langs de Archimedeslaan. Het initiatief was er dus al eerder dan de uitbreiding groenstructuur.</p>

	<p>Voor het realiseren van de nieuwe woonbuurt met voorzieningen zullen circa 170 bomen moeten worden gekapt en gecompenseerd. Na realisatie van de gebouwen worden zoveel mogelijk bomen geplant binnen het plangebied, hiermee ook in de stedelijke groenstructuur. Niet alle te kappen bomen kunnen in het plangebied worden teruggebracht. We compenseren die elders in de nabijheid van het plangebied bijvoorbeeld aan de Archimedeslaan of bij het Daltoncluster.</p> <p>Het doel is dat alle bomen worden gecompenseerd. De exacte aantallen te compenseren bomen en deze locaties daarvoor worden in het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt. Als blijkt dat de bomen in aantal niet volledig kunnen worden gecompenseerd zal moeten worden uitgelegd waarom dit niet mogelijk is, en hoe kwalitatieve compensatie eruit komt te zien. Bij besluitvorming over het omgevingsplan is deze compensatie gedetailleerd uitgewerkt.</p> <p>Daarbij wordt de openbare ruimte van het nu ontoegankelijke plangebied zo groen mogelijk ingericht, en is dit groen publiek toegankelijk. Tevens wordt de ecologische waarde van de watergang aan de zuidwest kant van het plangebied versterkt.</p>
1.2	<p><u>De technische haalbaarheid van de ontwikkeling die dit SPvE mogelijk maakt, staat onder druk, onder andere door netcongestie</u></p> <p>Een volwaardige bodem-WKO voor alle gebruikers is als eis opgenomen in het SPvE, hiermee is het plan in de basis netbewust. De ruimtelijke inpassing van de WKO is reeds deels onderzocht, met een positieve conclusie. De ontwikkelaar neemt maatregelen voor innovatieve contractvormen (zoals netcongestieverzachtters) mee in overwegingen en flexibel ruimte beschikbaar te stellen om verdere piekverlaging te realiseren. Hiermee kan het risico van tegenvallende resultaten op de WKO gemitigeerd worden.</p> <p>Het grootste resterend risico is dat er geen zekerheid is op contractvorming met Stedin. Uitgifte van nieuw transportvermogen is afhankelijk van hoe beleid en regelgeving door o.a. de ACM en wetgever zich ontwikkelen. Tegenover dit risico staat de bereidheid van de ontwikkelaar om het opzetten van een netcongestieverzachter propositie te overwegen; bij een tegenvallend resultaat van een beroep op algemene prioritering van woningen en gerelateerde voorzieningen, zou hiermee alsnog een beroep op hogere prioriteit gedaan kunnen worden. De ruimtelijke en financiële consequenties hiervan zijn nog niet uitgezocht.</p>
1.3	<p><u>Door de ontwikkeling die dit SPvE mogelijk maakt zal het verkeer toenemen in de Archimedeslaan en omgeving</u></p> <p>Verkeer/bereikbaarheid: Om de groei van de stad en Utrecht Oost in het bijzonder op een verantwoorde manier te kunnen blijven faciliteren is onderzocht welk maatregelenpakket nodig is om ruimte te bieden aan de verdere verdichting en daarbij de bereikbaarheid op peil te houden. Dit betreft een fors maatregelenpakket (in lijn met het Mobiliteitsplan 2040 en de studie MIRT OV en Wonen), waarbij niet alle kosten gedekt zijn. Deze studie laat zien dat met het uitvoeren van het maatregelenpakket het mogelijk is om de ruimtelijke groeiambitie mogelijk te maken met zo goed als gelijkblijvend autoverkeer. Als vervolg hierop werken we nu aan een strategie met prioriteitskeuzes van mobiliteitsmaatregelen die in de tijd nodig zijn om de ingezette koers voor verstedelijking (vanuit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 en Mobiliteitsplan 2040) in samenhang en gefaseerd te realiseren en welke inzet van middelen hiervoor vereist zijn. Het gaat om aanzienlijke bedragen, waaronder de maatregelen Utrecht-oost die nu onderdeel zijn van de studie MIRT OV en Wonen waarvoor nog geen financiële middelen beschikbaar zijn gesteld. Om in balans te kunnen groeien zijn dus keuzes onvermijdelijk; groeien als stad vraagt om investeringen die afgewogen moeten worden in de toekomstige programmering en prioritering. Voor Utrecht-oost is op dit moment niet duidelijk of</p>

	<p>en wanneer de maatregelen uitgevoerd kunnen worden. Deze maatregelen zijn echter niet randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van Archimedeskwartier (zie argument 1.7).</p> <p>Parkeren</p> <p>De herontwikkeling van het Archimedeskwartier zal autoverkeer en dus vraag naar parkeren aantrekken. Deze groei mag niet gepaard gaan met onevenredige hinder voor de bestaande omgeving.</p> <p>Doordat er ook in de omgeving van het Archimedeskwartier betaald parkeren geldt, is het risico op 'waterbed-effect' klein. Mensen moeten, net zoals in het Archimedeskwartier betalen voor een parkeerplek. De gevoeligheid kan liggen in het feit dat in de woonwijk Rijnsweerd-Zuid betaald parkeren geldt van 06.00 tot 11.00 uur op werkdagen. Het is voorstelbaar dat bezoekers van Archimedeskwartier gratis gaan parkeren na 11.00 uur en in het weekend, in de woonwijk verkiezen boven betaald parkeren in de garages van Archimedeskwartier. Indien uit monitoring/parkeertellingen blijkt dat dit risico optreedt is de beheersmaatregel dat we de venstertijden uitbreiden.</p>
--	--

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Archimedeskwartier is een private ontwikkeling van Archimedeskwartier B.V., dat onderdeel is van Kondor Wessels Projekten (KWP). Daarom komen alle kosten en opbrengsten van deze ontwikkeling voor rekening van KWP. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat KWP de gemeentelijke plankosten betaalt. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat KWP het risico van claims voor nadeelcompensatie (voorheen "planschade") draagt. KWP zal nog een nadeelcompensatierisicoanalyse laten uitvoeren.

Het grootste deel van het plangebied is uitgegeven in erfpacht. In de anterieure overeenkomst is een procesafspraken gemaakt over het via taxatie bepalen van de hoogte van de economische meerwaarde, die mogelijk ontstaat als gevolg van de wijziging van de private bestemming (functie onderwijs wijzigt in gemengd woonprogramma met voorzieningen). Er kan geen sprake zijn van verrekening van een negatieve meerwaarde, in zo'n geval wordt conform de AV1989 de meerwaarde op nihil gesteld. Voor de bestemmingswijziging is een notariële akte nodig, een mogelijke meerwaarde zal worden verrekend bij het passeren van de notariële akte. Daarmee is de betaling van de meerwaarde ook verzekerd, want zonder gewijzigde private bestemming kan het bouwplan niet starten.

Omdat de ontwikkeling van Archimedeskwartier is gestart ruim voor 1 januari 2024, geldt in dit geval geen verplichting tot een bijdrage aan het "Casco van de Stad" vanwege de Nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen. Als uit de resultaten van de taxatie blijkt dat er een economische meerwaarde ontstaat door de bestemmingswijziging, zal op dat moment een voorstel worden gedaan om (een deel van) deze economische meerwaarde aan te wenden voor een storting in de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Via de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Voor de naleving van de financiële verplichtingen door KWP zijn diverse boetebedingen opgenomen. Gemeente zal de plankosten regelmatig bij voorschot declareren bij KWP. Daarom loopt de Gemeente met dit voorstel geen financiële risico's.

Vervolg

Na vaststelling van het SPvE wordt de wijziging Omgevingsplan voorbereid. En er wordt een Omgevingskwaliteitsplan opgesteld.

Samen stad maken

Het project Archimedeskwartier loopt al geruime tijd, waarbij in overleg met de gemeente de kaders, randvoorwaarden en doelen van het project zijn vastgelegd waaronder ook participatie. De afgelopen jaren zijn op grond van de toen geldende participatiekaders omwonenden en andere stakeholders op

diverse manieren betrokken bij het project. Daarbij hebben omwonenden zowel aan het begin als in de loop van het proces hun nadrukkelijke wens voor nieuwbouw uitgesproken.

Sinds 2025 passen we het beleid Samen Stad Maken toe. Daarvoor hebben we een Samenwerkingsplan gemaakt (zie bijlage). In juli 2025 heeft terugkoppeling aan de Utrechters plaatsgevonden over de aangepaste plannen. Daarnaast is toegelicht hoe projectontwikkelaar KWP de eerdere reacties op de plannen heeft ingepast binnen de eerder vastgestelde uitgangspunten. Voor de terugkoppeling is een goed bezochte inloopbijeenkomst op 8 juli 2025 georganiseerd. Tijdens deze avond konden bezoekers hun opmerkingen/reactie achter laten. Hier werd veel gebruik van gemaakt. Daarnaast was het mogelijk om van 2 juli tot en met 14 september 2025 digitaal via Denk Mee Archimedeskwartier een reactie achter te laten. In het Samenwerkingsverslag (zie bijlage) zijn de reacties en inzichten per thema beschreven. Daarnaast is aangegeven of, en zo ja hoe de inzichten verwerkt zijn in de plannen.

Bijgevoegd het Samenwerkingsplan en het Samenwerkingsverslag. In dit laatste document zijn alle reacties en inzichten van de gehele participatieperiode verwerkt.

Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd aan de direct omwonenden met een wijkbericht. Vanuit de ontwikkelaar wordt een e-mail verstuurd naar de mensen die zich hebben aangemeld als geïnteresseerde in dit project. De websites van de gemeente en ontwikkelaar over dit project worden geactualiseerd en er wordt informatie toegevoegd over de volgende stappen en planning. Eventueel wordt er (in samenwerking met de projectontwikkelaar) een persbericht opgesteld over het besluit en de vervolgstappen.

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is niet van toepassing omdat dit een raadsvoorstel betreft inzake de vaststelling of wijziging van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Stedenbouwkundig Programma van Eisen Archimedeskwartier

Bijlagen informatief

- Samenwerkingsplan Archimedeskwartier
- Samenwerkingsverslag Archimedeskwartier