Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

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 studentenhuisvesting 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.