aestate /ontrafel experts

Haalbaarheidsonderzoek

Realisatie tijdelijke supermarkt in het Utrecht Science Park

opdracht Universiteit Utrecht
datum 30-07-2024
auteur Tim van Hoek

versie 1.1

aestate /ontrafel experts

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Doel haalbaarheidsonderzoek 3

2 Locaties voor tijdelijke supermarkt 4

2.1 Educatorium 4

2.2 Perceel Langeveld 4

2.3 ParkeerHUB-West 4

3 Perspectieven voor Educatorium 5

3.1 Ruimtevraag 5

3.2 Huidige functie en ruimteclaims 5

3.3 Wettelijk en/of contractueel 5

3.4 Installatietechniek 6

4 Conclusie 7

1 Inleiding

Voor het Utrecht Science Park (USP) worden de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een volwaardige supermarkt. Hiervoor is onderzocht hoeveel vierkante meter levensvatbare supermarkt kan worden toegevoegd aan het USP. Dit onderzoek is uitgevoerd door Sweco in opdracht van de Universiteit Utrecht (UU)

De conclusie van dit onderzoek is dat er marktruimte is voor een volwaardige supermarkt van minimaal (of tenminste) 900 m2 BVO in 2040.

Universiteit Utrecht wil meewerken aan de wens van de gemeenteraad en de studenten voor een volwaardige supermarkt met een aanbod afgestemd op de gebruikers op het USP. In verband met de beperkte beschikbaarheid van locaties in het USP is het voorstel om de uitbreiding van het supermarktaanbod in twee stappen te doen. De eerste stap is het onderzoeken van de haalbaarheid om de huidige 400m² BVO-supermarkt te vergroten naar 750 m² BVO in een bestaand gebouw in het centrum van het USP, als tijdelijke oplossing. Deze stap zal worden onderzocht in dit haalbaarheidsonderzoek. Stap 2 zal zijn om een definitieve supermarkt van circa 900 m² BVO op te nemen in de ontwikkelopgave van het USP centrumgebied.

1.1 Doel haalbaarheidsonderzoek

Het doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om te bepalen of het haalbaar is om een tijdelijke supermarkt van circa 750 m² BVO te realiseren op het Utrecht Science Park met betrekking tot de ruimtelijke vraag, bestaande functies en ruimteclaims, wetgeving en installaties.

2 Locaties voor tijdelijke supermarkt

2.1 Educatorium

Het Educatorium is een verzamelgebouw voor de universiteit en het verbindt het Marinus Ruppertgebouw met het Willem C. van Unnikgebouw en is één van de weinige universitaire gebouwen die in aanmerking komt voor de verkenning. Het gebouw is ontworpen door het architectenbureau OMA onder leiding van Rem Koolhaas.

De totale omvang van het Educatorium is 11270 m² BVO en bestaat uit twee collegezalen van 400 en 500 stoelen, 3 tentamenzalen voor 150, 200 en 300 personen en cateringruimte voor bijvoorbeeld lunch/borrel of een informatiemarkt.

De potentiële ruimte in het Educatorium is het uitgifte- en zitgedeelte van het huidige restaurant op de begane verdieping onder de collegezalen, een totale ruimte van thans 1465 m² FNO.

Om te bepalen of het mogelijk is om deze ruimte als supermarkt te gebruiken is het onder andere van belang om te kijken naar het bestaande gebruik van de ruimte.

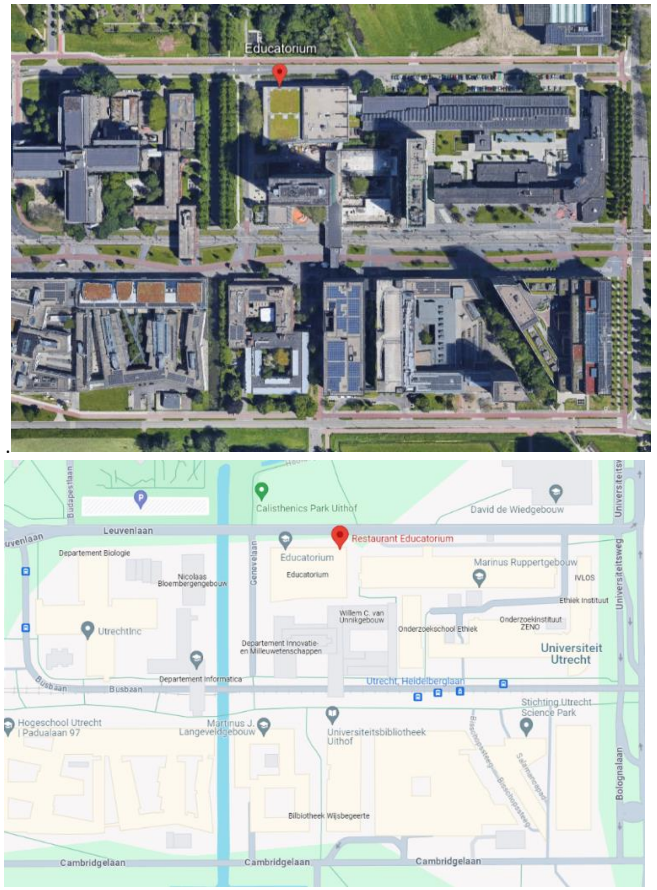
2.2 Perceel Langeveld

Het souterrain van het huidige Langeveld gebouw wordt deels gebruikt als fietsenstelling en deels als supermarkt. Er is gekeken of het mogelijk is om de bestaande supermarkt uit te breiden door het opofferen van de achtergelegen fietsenstalling . Deze functie is hier nodig tot aan de herontwikkeling van het gebied. Hierdoor valt deze locatie af als mogelijkheid voor een tijdelijke (uitbreiding van de bestaande) supermarkt.

2.3 ParkeerHUB-West

De parkeerhub-West is een toekomstig ontwikkelingsproject en zal op z'n vroegst beschikbaar komen in 2028, dit is te laat voor de tijdelijke supermarkt. Daarnaast trekt het ongewenst meer auto's naar de autoluwe campus en zorgt het voor een verschuiving van de levendigheid op de campus naar de buitenkant in plaats van het centrale plein zoals gewenst.

Om deze redenen valt de locatie parkeerhub-west af als mogelijkheid voor een tijdelijke supermarkt.



Afbeelding 1. Google maps - Educatorium

3 Perspectieven voor Educatorium

3.1 Ruimtevraag

Voor de eerste stap van een volwaardige supermarkt op het USP is een ruimte van 750 m² BVO benodigd. Deze ruimte zou mogelijk in 2024-2026 kunnen worden gerealiseerd. De potentiële ruimte in het Educatorium bedraagt 1465 m² FNO. Deze ruimte is opgebouwd uit 3 ruimtes: KAPPA1 (365 m²) waar de uitgifte van het restaurant plaats vindt. KAPPA2 (846 m²) en KAPPA3 (253 m²) worden gebruikt als zitgedeelte van het restaurant.

Rekenkundig gezien is het mogelijk om een supermarkt in deze ruimte te realiseren.



Afbeelding 2. Gedeeltelijke plattegrond Educatorium – het donker groene deel is het de betreffende ruimte

3.2 Huidige functie en ruimteclaims

Onderwijsfunctionaliteit

De huidige functie van het gebied is het zitgedeelte van het restaurant waar gelunchen kan worden. Buiten de lunch heeft dit gebied een studeer, samenwerk en ontmoetingsfunctie voor studenten. Dergelijke nevenruimte is van belang bij grote onderwijs- en tentamenzalen zoals deze zijn gerealiseerd op de 2e verdieping van het Educatorium. Binnen het Educatorium is er geen andere ruimte die deze functie standaard kan vervullen.

Congresfunctionaliteit

Het Educatorium wordt eveneens gebruikt voor congressen. Het restauratieve deel is een van de ruimtes die hiervoor wordt gebruikt.

Facilitaire ondersteuning en Logistiek

Tussen het Van Unnikgebouw en het Educatorium ligt een logistiek hof. Deze buitenruimten in combinatie met de ruimten achter de gesloten plint in het Educatorium maken onderdeel uit van de facilitaire infrastructuur. Vanuit deze zogenaamde 'facilitaire ruggengraat' wordt veel facilitaire dienstverlening voor het centrumgebied georganiseerd. Vanuit de keukens in het Educatorium wordt nu bijvoorbeeld de banqueting in omliggende gebouwen georganiseerd. Planvorming voor omliggende gebouwen zetten in op verlevendiging van het centrumgebied met o.a. veel open plinten en verblijfsgebied. Dat heeft als consequentie dat facilitaire dienstverlening zich in toenemende mate moet concentreren rondom het logistiek hof en de gesloten plinten die daar nog zijn. Ofwel: de ruimten in het Educatorium die daarvoor geschikt zijn, zullen in de toekomst ook zeker nodig zijn voor facilitaire dienstverlening. Die functie kan niet vervallen. Evenmin is het wenselijk dat logistiek rondom een supermarkt wordt georganiseerd vanuit het hof waar facilitaire dienstverlening op is aangewezen. Dit omdat het hof maar zeer beperkte capaciteit heeft. De logistiek ruimte voor o.a. bevoorrading van een supermarkt is mogelijk niet te regelen.

3.3 Wettelijk en/of contractueel

Contract leverancier

Naast het gebruik van de ruimte zijn er contractuele afspraken over het gebruik van het Educatorium. De universiteit heeft een contractuele overeenkomst met Eurest als leverancier en exploitant van de cateringlocaties. Het restaurant in het Educatorium maakt deel uit van deze overeenkomst. Als in dit gebied een supermarkt gerealiseerd wordt dan kan het restaurant niet uitgebaat worden. Het

is niet mogelijk om het Educatorium uit het vigerende contract te halen aangezien deze onderdeel is van de het programma van eisen waar Eurest aan dient te voldoen.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan gaat uit van het bestemmingsplan zoals deze op 06-05-2010 is vastgesteld. Daarin is zichtbaar dat het Educatorium valt onder het gebied Maatschappelijk – Onderwijs (M-ON). Dit gebied heeft een focus op onderwijsdoeleinden met enkele aanvullende functies waaronder ook detailhandel. Voor detailhandel is maximaal 700 m² BVO toegestaan conform artikel 8.1.i van de toelichting bestemmingsplan de Uithof.

(Bron: Microsoft Word - 250_vastgesteld_1.rtf (ruimtelijkeplannen.nl))

Jong monument

Het Educatorium is bestempeld als gemeentelijk Jong monument. Deze status geeft het gebouw al bescherming als jong erfgoed. Andere functies zijn in het gebouw nog mogelijk maar Erfgoed van de Gemeente geeft al aan dat een goede balans benodigd is tussen de gewenste ingrepen en de monumentale waarden van het gebouw.

(Bron: Raadsbrief Start procedure aanwijzen Jong Erfgoed Utrecht - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl))

Auteursrechten

Het Educatorium is een ontwerp met een auteursrechtelijke bescherming. Het is zichtbaar een uniek ontwerp met een eigen karakter, een intellectuele schepping van de maker. Door de auteursrechtelijke bescherming heeft de architect (Rem Koolhaas) het exploitatierecht van het ontwerp en het persoonlijkheidsrecht wat inhoudt dat de architect zich mag verzetten tegen een wijziging of aantasting van zijn werk.

De betreffende ruimte in het Educatorium, en het gebruik van de ruimte, is onderdeel van het ontwerp van Rem Koolhaas en is specifiek zo ontworpen. Om hier een supermarkt te realiseren zullen er hoogstwaarschijnlijk wijzigingen moeten worden aangebracht aan de ruimte en het interieur. Op basis van het persoonlijkheidsrecht kan Rem Koolhaas zich dus verzetten tegen deze wijziging. Een architect kan zich succesvol verzetten tegen dergelijke wijzigingen als dit leidt tot reputatieschade. De mate van reputatieschade wordt bepaald door de aard en ernst van de aantasting, de mate van bekendheid van het werk van de maker, de reden van wijzigingen, de waarneembaarheid daarvan voor het relevante publiek en de tijd tussen voltooiing van het werk (1995) en de aantasting (2024).

Bepalend is ook om een goed beeld te hebben van de kwaliteit en essentie van het ontwerp. Dat het ontwerp van grote waarde is wordt al bevestigd door de status van ‘Jong monument’.

De auteursrechtelijke bescherming in combinatie met de status van jong monument betekent niet dat er geen enkele wijziging in het pand mogelijk is, maar het betekent wel dat deze in goed overleg met de maker en welstand besproken dienen te worden. Het is belangrijk om de belangen van beide kanten te bespreken, de reden van aanpassen en het behoud van het ontwerp.

Het is aannemelijk om te zeggen dat het realiseren van een kleine supermarkt in het Educatorium inbreuk maakt op het auteursrecht van de architect. Deze wijziging zal dus met Rem Koolhaas besproken moeten worden.

Afstemming daarover zal resulteren in een tijdsintensief traject waarbij een aanzienlijke kans is dat ontwerpbelangen vanuit een supermarkt zeer lastig te verenigen zijn met de auteursrechtelijke bescherming als ook de status van jong monument. Bovendien is er een groot risico dat de duur en de kosten van het te doorlopen traject niet meer in verhouding staan tot de tijdelijke aard van de oplossing.

(Bron: Handreiking Auteursrecht voor opdrachtgevers | Publicatie | College van Rijksadviseurs)

3.4 Installatietechniek

Utrecht heeft last van netcongestie. Op dit moment is er dus een zeer beperkte ruimte voor nieuwe aansluitingen. Als de supermarkt extra aansluitingen nodig heeft dan zal dit een grote uitdaging zijn om te realiseren.

4 Conclusie

De vraag of het mogelijk is om een supermarkt te realiseren op de begane grond in het restauratieve deel van het Educatorium is te bekijken vanaf meerdere perspectieven. Rekenkundig gezien past het. Maar functioneel gezien past het niet op deze locatie. Dit gebied is een belangrijke hub voor alle gebouwen van de universiteit in het Science Park. Daarnaast wordt de ruimte gebruikt als ondersteunende functie voor de overige functies in het gebouw. Het biedt studenten en medewerkers onder andere een plek om te lunchen, te studeren en te ontmoeten na een college of tentamen, dit zijn belangrijke functies voor een universiteit.

Daarnaast zijn er al contractuele afspraken over het gebruik van deze ruimte. Om voor een tijdelijke situatie het contract te wijzigen is niet een reële situatie.

Het omgevingsplan staat geen supermarkt van 750m² BVO toe. Hiervoor zal ontheffing aangevraagd moeten worden. Het is nu niet zeker wat de invloed van Erfgoed is op de keuze om in dit herkenbare gebouw een mogelijke supermarkt te realiseren. Daarnaast dient er afstemming plaats te vinden met de architect van het gebouw, Rem Koolhaas, om te bespreken hoe hier een supermarkt gerealiseerd kan worden zonder het auteursrecht wordt aangetast en er een akkoord van de architect is.

Over het totaal bezien is het niet haalbaar om voor een tijdelijke situatie een supermarkt in het Educatorium te realiseren. De bestaande functies van deze ruimte zijn van een hoger belang voor de Universiteit Utrecht.