

# Ambitiedocument Utrecht Science Park

Een vitale omgeving voor leren,  
werken, zorgen en verblijven

November 2018



## Inhoudsopgave

<b>1. Introductie</b>	3
1.1 Waarom een gezamenlijke ambitie?	3
1.2 Doel ambitiedocument	3
1.3 Voorbereid op de toekomst	4
1.4 Gezamenlijk proces	4
1.5 Leeswijzer	4
<b>2. Centrum van innovatieve regio</b>	5
2.1 Ontstaansgeschiedenis	5
2.2 Healthy Urban living	6
2.3 De kracht van het Utrecht Science Park	6
2.4 Een vitale omgeving	7
2.5 Belangrijke thema's	7
<b>3. Ambities</b>	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten	15
3.3 Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam	17
3.4 Groen als verbindend element	19
3.5 Goed bereikbaar en autoluw Utrecht Science Park	21
3.6 Dynamisch centrum met mix van functies	23
3.7 Science Park gerelateerd wonen en voorzieningen	25
3.8 Sportieve omgeving	27
3.9 Ruimte voor bedrijvigheid	29
<b>4. Gebieden</b>	30
4.1 Noordwest	31
4.2 Noord	32
4.3 Oost	33
4.4 Zuidoost	34
4.5 Zuid	35
4.6 Centrum	36
<b>5. Organisatie en vervolg</b>	37
5.1 Een gezamenlijke opgave	37
5.2 Ontwikkeling én beheer	37
5.3 Vervolgproces	37
5.4 Uitvoeringsagenda	38
<b>6 Bijlagen</b>	39

# Introductie

Voor u ligt het ambitiedocument Utrecht Science Park. Een mooi resultaat waarbij veel betrokken organisaties en personen meedachten over de gewenste ontwikkeling van dit unieke gebied als centrum voor leren, werken, zorgen en verblijven.

## 1.1 Waarom een gezamenlijke ambitie?

Het Utrecht Science Park is een dynamisch gebied waar dagelijks meer dan 70.000 mensen naar toe reizen om te leren, werken, onderzoeken, ontwikkelen en zorg te verlenen. Een gebied met een unieke concentratie van kennisinstellingen en bedrijven waar ontmoeten, samenwerken, kennis delen en innoveren centraal staan.

Door de snelle maatschappelijke veranderingen op het gebied van klimaat, demografie, mobiliteit en ICT-toepassingen worden we meer dan ooit gedwongen na te denken over de wereld van morgen. Deze veranderingen hebben ook gevolgen voor de huisvesting van functies, de inrichting, energievoorziening en bereikbaarheid van het Utrecht Science Park.

Centrale vraag is vervolgens hoe het Utrecht Science Park zich in de toekomst wil manifesteren en hoe de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied er de komende jaren uit zal zien. Voor het antwoord op deze vraag is het zinvol om als gezamenlijke partners van het Utrecht Science Park een

ambitiedocument op te stellen. Vanuit haar rol als grootste grondeigenaar nam de Universiteit Utrecht het initiatief voor dit ambitiedocument.

## 1.2 Doel ambitiedocument

Dit document dient als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie voor Utrecht Oost, dat naar verwachting vanaf 2021 de plaats inneemt van het huidige bestemmingsplan.

Dit document is geen vastomlijnd plan of eindbeeld, maar beschrijft de ambities, de gewenste ontwikkelrichting voor het gebied en wat er nodig is om die te realiseren. Het is een perspectief waar alle partijen gezamenlijk naar toe willen werken. Ook de positionering in de regio en de afstemming met de regionale partners, zoals met de provincie en omliggende gemeenten is daarbij van belang.

De aansluiting op het ambitiedocument Rijnsweerd is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

Als horizon voor dit document is gekozen voor het jaar 2030. Dit valt samen met de door de Universiteit Utrecht uitgesproken ambitie om in dat jaar energieneutraal te zijn. Een andere reden is dat de voorbereiding en uitvoering van ruimtelijke ingrepen in gebouwen, infrastructuur en openbare ruimte zich over het algemeen over een langere periode uitstrekken.

Met dit document is er tegelijkertijd een toetsingskader beschikbaar voor de afweging van strategische keuzes: past een bepaald initiatief wel of juist niet binnen de gezamenlijke ambitie voor het Utrecht Science Park?

In de aanloop naar de nieuwe omgevingsvisie is het daarbij van belang om voldoende ruimte te krijgen om te experimenteren met nieuwe initiatieven en plannen.

### 1.3 Voorbereid op de toekomst

Of het Utrecht Science Park nu campus wordt genoemd of als Science Park aan de weg timmert, belangrijk is dat er een vitale omgeving is – nu en in de toekomst – om te leren, te werken, zorg te verlenen en te verblijven. Een levendige plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en zich prettig voelen door de gezonde leefomgeving en schone lucht. Met gebouwen die geschikt zijn voor hun doel en die voldoen aan de eisen van deze tijd.

Omdat ontmoeten steeds belangrijker wordt, raken binnen en buiten steeds meer met elkaar verbonden. Daarom hoort ook een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte bij een vitale omgeving. Verduurzaming van het Utrecht Science Park is daarbij een vanzelfsprekend uitgangspunt, zowel op gebieds- als op gebouwniveau. Een vitale omgeving is tenslotte robuust en toekomstbestendig.

### 1.4 Gezamenlijk proces

Afgelopen tijd gingen de strategische partners van de Universiteit Utrecht, te weten: UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht en de Stichting Utrecht Science Park intensief met elkaar in gesprek over de ambities voor het gebied. Daarnaast is er op allerlei manieren nagedacht over de gewenste toekomstige ontwikkeling van het Utrecht Science Park: brainstormsessies, themabijeenkomsten, bestuurlijke conferenties en dat samen met de op het Utrecht Science Park gevestigde instellingen en bedrijven, studentenorganisaties, overheden, maatschappelijke organisaties en particuliere initiatiefnemers. Dit proces van co-creatie leverde veel input op voor dit ambitiesdocument.

### 1.5 Leeswijzer

Dit ambitiesdocument schetst in hoofdstuk 2 de kracht van het Utrecht Science Park als centrum van een innovatieve regio en geeft aan op welke onderwerpen er ingrepen nodig zijn om het Utrecht Science Park vitaal en toekomstbestendig te maken. Hoofdstuk 3 beschrijft welke ambities en keuzes zijn geformuleerd voor de ontwikkelrichting van het Utrecht Science Park. In hoofdstuk 4 worden specifieke opgaven benoemd voor de verschillende deelgebieden. Hoofdstuk 5 beschrijft tot welke acties en maatregelen dat leidt op korte en middellange termijn. In de bijlage is meer achtergrondinformatie te vinden over trends en ontwikkelingen van campussen in Nederland (i), huisvesting (internationale) studenten (ii), een SWOT-analyse van het Utrecht Science Park (iii) en een samenvatting van regionaal en stedelijk beleid (iv).

# Centrum van innovatieve regio

Het Utrecht Science Park draagt met zijn enorme concentratie van kennis in belangrijke mate bij aan het imago van Utrecht als stad met een hoogopgeleide bevolking. Daar profiteert de hele regio van mee. Regio en stad zijn aantrekkelijk als vestigingsplaats voor kennis-intensieve bedrijven en kenniswerkers. Het Utrecht Science Park is het kloppend hart van een innovatieve regio. Deze succesvolle ontwikkeling brengt wel extra uitdagingen met zich mee: de beschikbare ruimte wordt schaarser, de druk op het omliggende landschap neemt toe en de bereikbaarheid staat onder druk.

## 2.1 Ontstaansgeschiedenis

In de voormalige Johannapolder werden in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw de eerste gebouwen van de Universiteit Utrecht gerealiseerd. In het destijds nieuwe universiteitscentrum De Uithof vestigden zich ook onderzoeksinstituten zoals het Hubrecht Institute en Westerdijk Fungal Biodiversity Institute.

In de jaren tachtig volgden SRON, het UMC Utrecht en het Centraal Militair Hospitaal en in de jaren negentig het Wilhelmina Kinderziekenhuis en onderdelen van de Hogeschool Utrecht. Daarna volgden spin-offs zoals Genmab, Merus en GendX.

### Samenwerking intensiveren

In het verlengde hiervan is het plan opgevat om deze unieke kennisconcentratie optimaal te benutten en de samenwerking tussen instellingen en bedrijven te intensiveren. Daarbij is de ambitie uitgesproken dat nog meer instellingen en bedrijven met een duidelijke meerwaarde voor het gebied zich in het Utrecht Science Park kunnen vestigen.

Ook de komst van partijen als Nutricia (Danone) en het Prinses Máxima Centrum draagt bij aan de concentratie van kennis. Ook het RIVM en het College Beoordeling Geneesmiddelen die zich in 2022 in het Utrecht Science Park vestigen, zijn een belangrijke toevoeging aan het ecosysteem van het Utrecht Science Park.

### Maatschappelijke meerwaarde

Samenwerking en een multidisciplinaire aanpak leidt tot een verbetering van onderwijs, onderzoek en zorg. Kennisinstellingen kunnen met hun onderzoek een doorbraak tot stand brengen. De wisselwerking met de in de nabijheid gevestigde (R&D) bedrijven stimuleert innovatie en valorisatie en bevordert dat kennis wordt vertaald naar concrete producten en diensten.

### Grootste science park van Nederland

In het gebied studeren meer dan 50.000 studenten, waarvan circa 30.000 aan de Hogeschool Utrecht en ruim 20.000 aan de Universiteit Utrecht. Daarnaast heeft het gebied met meer dan 24.000 medewerkers een aanzienlijke economische impact voor de regio. Met de satellietlocatie in Bilthoven heeft het USP zelfs meer dan 27.000 medewerkers. Qua aantal medewer-

kers is het USP het grootste science park van Nederland. Zo draagt het ecosysteem van het Utrecht Science Park bij aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken en dragen de partners van het Utrecht Science Park gezamenlijk bij aan een gezonder en duurzamer leven.

## 2.2 Healthy Urban living

De centrale gedachte achter Healthy Urban Living is gezond leven in een stedelijke omgeving. Het is goed wonen in een gezonde leefomgeving met schone lucht en bodem, een toegankelijk landschap en beperkte overlast. Een leefomgeving die uitnodigt tot een gezonde levensstijl, aanzet tot beweging en participatie, levendig is en waar ontmoeting vanzelfsprekend is. Dat is groen, gezond en slim!

Utrecht wordt beschouwd als één van de meest competitieve regio's van Europa en heeft een uitstekend leef- en vestigingsklimaat. Utrecht is de afgelopen jaren sterk gegroeid en blijft dit naar verwachting ook de komende jaren doen. De uitdaging is om die groei te accommoderen en tegelijkertijd de hoge kwaliteit van leven te behouden en de concurrentiekracht te versterken. De uitgangssituatie is goed: de Utrechtse kenniseconomie excelleert op het gebied van life sciences, gezondheid en duurzaamheid.

De koers van Healthy Urban Living is erop gericht de aanwezige kennis nog meer in de regio toe te passen. Ook met de kennisinstellingen en innoverende bedrijven die zijn gevestigd in het Utrecht Science Park willen we bijdragen aan een regio die voor alle bewoners zowel werk als een hoge kwaliteit van leven biedt, met gezonde mensen, een duurzame leefomgeving en een innovatieve economie.

## 2.3 De kracht van het Utrecht Science Park

### Verbinding stad en regio

Het Utrecht Science Park ligt ten oosten van de stad Utrecht en centraal in Nederland. Het gebied is door zijn ligging aan A27 en A28 direct bereikbaar met de auto. OV-gebruikers kunnen gebruik maken van diverse busverbindingen met stad en regio en eind 2019 de tram.

Het Utrecht Science Park is ook voor fietsers goed bereikbaar zowel vanuit de stad Utrecht, als ook uit omliggende plaatsen Zeist, De Bilt, Bilthoven en Bunnik. De stad en de omliggende gemeenten en de rest van de regio zijn daarbij belangrijke partners om te zorgen voor een goede bereikbaarheid van de regio en het Utrecht Science Park in het bijzonder. Ook woningbouw voor de werknemers en studenten van het Utrecht Science Park in stad en regio is daarbij van groot belang.

### Kernkwaliteiten

Het gebied kenmerkt zich door wijdheid en weidsheid. Enerzijds is er nog ruimte voor ontwikkeling, waarmee het Utrecht Science Park aantrekkelijk is voor de vestiging van instellingen en bedrijven. Anderzijds is er door de aanwezige openbare (groene) ruimte ook voldoende 'lucht'.

Het Utrecht Science Park is een bron van kennis en de populatie studenten en kenniswerkers is omvangrijk en divers. Er bevindt zich binnen een straal van 1,5 kilometer een veelheid aan bedrijven en instellingen dat zich bezighoudt met – grensverleggend – onderzoek rondom één van de strategische thema's life sciences, gezondheid en duurzaamheid.

Een andere kernkwaliteit van het Utrecht Science Park is het aanwezige groen in en rondom de Botanische Tuinen. Ook de verbinding met het zuidelijk en oostelijk gelegen groene landschap en het natuurlijk

erfgoed in de directe omgeving. Amelisweerd, Fort Rijnauwen en landgoed Oostbroek liggen dichtbij en zijn binnen enkele minuten bereikbaar voor fiets en voetganger.

Aan de andere kant ligt het Utrecht Science Park slechts op enkele kilometers van de binnenstad van Utrecht met een historisch centrum en veel voorzieningen.

Het Utrecht Science Park heeft door zijn gebouwen van verschillende leeftijden een rijkdom aan architectuur. Doordat een aantal gebouwen – zowel van het UMCU als van de UU – gedateerd of aan het einde van hun levensduur is, bestaat de mogelijkheid om (een deel van) het centrumgebied te herontwikkelen tot een levendige en aantrekkelijke omgeving als toonbeeld voor het nieuwe leren en werken met moderne faciliteiten, architectuur en buitenruimte.

## 2.4 Een vitale omgeving

Een vitale omgeving is essentieel bij en ondersteunend aan het primair proces van onderwijs, onderzoek, de ontwikkeling van producten en diensten en patiëntenzorg: een gastvrije omgeving waar (internationale) studenten, docenten, onderzoekers, zorgverleners, het bedrijfsleven en andere kennisintensieve organisaties gezamenlijk kunnen werken aan oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. De kenmerken die horen bij een vitale omgeving zijn: verbindend, inspirerend, duurzaam en gastvrij.

*Verbindend*, zodat een netwerk van ontmoetingsplaatsen ontstaat in gebouwen en in de buitenruimte. Daarmee wordt bijgedragen aan de interdisciplinariteit en communityvorming, aan uitwisseling van kennis tussen verschillende actoren, wat leidt tot innovatie.

*Inspirerend*, zodat een uitdagende en aanmoedigende leer- en werkomgeving wordt geboden voor top-onderwijs, toponderzoek en ontwikkeling van producten en diensten, alsook een bruisende omgeving met een dito uitstraling, aanbod en kwaliteit.

*Duurzaam*, zodat een autoluwe en groene leer- en werkomgeving ontstaat waarmee wordt bijgedragen aan het welzijn van mens en milieu en de transitie naar een samenleving die energieneutraal is.

*Open en gastvrij*, zodat een aantrekkelijke, sociaal veilige en leefbare omgeving wordt geboden aan de (internationale) gemeenschap van studenten en kenniswerkers.

De genoemde profielkenmerken van een vitale omgeving zijn van invloed op de gewenste ontwikkeling (wat), de inrichting (waar) en het programma (hoeveel). Naast de functies van het primair proces – onderwijs, onderzoek, ontwikkeling van producten en diensten, patiëntenzorg – zijn ook ondersteunende voorzieningen en dienstverlening nodig voor een vitale omgeving.

## 2.5 Belangrijke thema's

Het Utrecht Science Park is als het ware een magneet die nieuwe activiteiten aantrekt en waar dagelijks meer dan 70.000 studenten, werkenden en bezoekers naar toe reizen. Naar verwachting neemt dat aantal de komende jaren alleen maar toe. De ambitie van verdere groei van al op het science park gevestigde instellingen en bedrijven en de gewenste aantrekkingskracht die het Utrecht Science Park uitoefent op instellingen en bedrijven die zich hier graag willen vestigen, leidt ook tot een extra uitdagingen. De beschikbare ruimte wordt schaarser, de druk op het waardevolle omliggende

landschap neemt toe en de bereikbaarheid staat – vooral in spijtstijden – sterk onder druk. Hier moeten oplossingen voor komen.

De gesprekken en discussies die afgelopen jaren met stakeholders zijn gevoerd over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het Utrecht Science Park, concentreren zich rond een aantal thema's dat hiermee samenhangt. Deze kernthema's zijn:

- Focus op onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten – de ontwikkelopgave van de Universiteit Utrecht, het UMC Utrecht en de Hogeschool Utrecht
- Duurzaamheid en energie
- Verbindend landschap
- Bereikbaarheid
- Levendig centrum
- Wonen in het Utrecht Science Park
- Ruimte voor sport en ontspanning
- Voldoende ontwikkelruimte voor bedrijvigheid

#### **Focus op onderwijs, onderzoek, zorg en valorisatie**

Dagelijks reizen duizenden mensen van en naar het Utrecht Science Park om daar onderwijs te volgen of te werken in één van de kennisinstellingen, ziekenhuizen en bedrijven. De komende jaren zal dit aantal nog verder toenemen. Vanuit verschillende invalshoeken en rondom specifieke thema's werken zij aan oplossingen voor diverse maatschappelijke problemen.

Dat gebeurt onder andere door het opleiden van bachelor- en masterstudenten. Studenten worden uitgedaagd niet alleen verdieping in de eigen opleiding te zoeken, maar ook over de grenzen van hun opleiding heen te kijken en ervaring op te doen met interdisciplinaire thema's en vraagstukken.

Ook (experimenteel) onderzoek en de ontwikkeling van nieuwe producten en toepassingen dragen volop bij aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. Onderzoekers werken samen in

interdisciplinaire verbanden. Dat leidt regelmatig tot nieuwe kansrijke diensten of producten die door startups en scale-ups worden ontwikkeld en op de markt worden gebracht. Inmiddels zijn er meer dan honderd – voornamelijk R&D – bedrijven gevestigd, zowel kleine als grote ondernemingen. Bekende voorbeelden zijn Nutricia, Genmab en Merus. Bij de ontwikkeling van nieuwe producten en diensten is het van levensbelang dat er een eerste afnemer is (*launching customer*). Dat wekt vertrouwen en is van groot belang voor de verdere ontwikkeling, financiering en het verkrijgen van vervolgoopdrachten.

In dit zogeheten primair proces van onderwijs, onderzoek, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten mag ook de zorg voor patiënten niet ontbreken. Naast het verrichten van onderzoek en het opleiden van mensen in de zorg, bestaat een belangrijk deel van de kerntaak van het UMC Utrecht, het Centraal Militair Hospitaal, het Wilhelmina Kinderziekenhuis en het Prinses Máxima Centrum uit de aan hen toevertrouwde dagelijkse zorg voor patiënten.

De functies van het primair proces – onderwijs, onderzoek, valorisatie, de ontwikkeling van producten en diensten en de zorg voor patiënten – vormen het hart van het Utrecht Science Park en het centrum van een innovatieve regio.

#### *Ontwikkelopgave Universiteit Utrecht*

Een groot deel van de gebouwen voldoet niet aan alle vastgoedoelstellingen van de universiteit. Vooral op het gebied van veiligheid, functionaliteit en duurzaamheid zijn er substantiële investeringen nodig om de portefeuille op niveau te brengen. Daarnaast heeft de universiteit in vergelijking met de markt een overmaat in kantoorhuisvesting.



De geformuleerde huisvestingsopgaven en projecten van de universiteit passen niet binnen de financiële kaders in de periode 2018-2028. Dit leidde tot de huidige portefeuille, met een achterstand in onderhoud. Dit vraagt om een strategie die uitgaat van het verkleinen van de portefeuille met de focus op compact en centraal.

#### *Ontwikkelopgave UMC Utrecht*

Delen van het UMC Utrecht zijn gedateerd en qua interne logistiek niet optimaal. Hierdoor is een technisch en functionele inhaalslag nodig is om het ziekenhuis fasegewijs te vernieuwen.

Onderdeel van deze opgave is het bereikbaarheids-vraagstuk en het creëren van ontwikkelruimte in de nabije omgeving van het UMC Utrecht voor de vestiging van onderzoeksbedrijven en zorg-functies. Ook het inrichten van een aantrekkelijk verblijfsgebied, huisvesting en voorzieningen voor patiënten, werknemers en studenten vragen om een integrale ontwikkeling van het gebied.

#### *Ontwikkelopgave Hogeschool Utrecht*

In de afgelopen jaren heeft de hogeschool een ontwikkeling ingezet om al haar onderwijs in het Utrecht Science Park te concentreren en te vertrekken van haar bestaande locaties in de binnenstad. De bestaande gebouwen van de HU zijn daartoe uitgebreid gerenoveerd. Daarnaast heeft de Hogeschool Utrecht nieuwbouw gerealiseerd in het Utrecht Science Park om dit allemaal mogelijk te maken. Dit heeft als gevolg dat de hogeschool bijna klaar is met haar ontwikkelingen in het Utrecht Science Park.

#### *Ontwikkelopgave Utrecht Science Park*

De instellingen en bedrijven in het Utrecht Science Park hebben er belang bij dat de al gevestigde instellingen en bedrijven voldoende ruimte hebben om zich door te ontwikkelen en te kunnen groeien.

Ook is het van belang dat er voldoende ruimte is voor de vestiging van instellingen die van toegevoegde waarde zijn voor het ecosysteem van het Utrecht Science Park. Daarvoor is niet alleen ontwikkelruimte nodig maar zal ook aan andere voorwaarde moeten worden voldaan om een beter vestigings- en verblijfsklimaat te realiseren.

#### **Duurzaamheid en energie**

Het overstappen van fossiele brandstoffen naar volledig duurzame energiebronnen – zoals zonne- en windenergie – is door de internationale gemeenschap als beleidsdoel neergelegd in het Klimaatakkoord van Parijs. Omdat we deze energietransitie als topprioriteit benoemen, moeten we alle ruimtelijke ontwikkelingen in het Utrecht Science Park langs de meetlat van de duurzame energie leggen.

Het gaat hierbij om het bij elkaar brengen van het aanbod (opwekking) en de vraag naar energie (gebruik in gebouwen). Beiden moeten duurzaam zijn. Welke keuzes maken we als we de energietransitie centraal stellen: gaan we alleen nog ontwikkelen op plekken waar hernieuwbare bronnen beschikbaar zijn of waar ruimte is voor energiewinning, opslag en experiment?

En hoe gaan we om met de gevolgen van klimaatverandering, zoals het zorgen voor voldoende waterberging en het voorkomen van hittestress? Ook de zorg voor biodiversiteit is een urgent thema, voldoende variatie in soorten is van belang voor het evenwicht in de natuur.

#### **Verbindend landschap**

Voor de internationale uitstraling van het Utrecht Science Park is een groene omgeving en verbinding van het science park met het aangrenzende landschap essentieel. Daarmee geven we invulling aan het idee van Healthy Urban Living: het ontmoeten,

een gezonde werk- en leeromgeving, een sportieve omgeving en het bieden van mogelijkheden voor rust en ontspanning.

In het noordelijk deel van het Utrecht Science Park liggen de Botanische Tuinen. Deze culturele parel ligt enigszins verscholen achter opgaand groen en de ingang is weinig zichtbaar. De toegankelijkheid is beperkt en door het hek om de Botanische Tuinen heeft het bovendien een gesloten karakter.

### **Bereikbaarheid**

Hoewel het Utrecht Science Park door zijn centrale ligging goed bereikbaar is, zorgt het in- en uitgaande verkeer in spijtoosende mate voor flinke vertraging. De voorgenomen verbreding van de A27/A28 in het kader van het project Ring Utrecht en de ingebruikname van de tram dragen bij aan het verbeteren van de bereikbaarheid. Tegelijkertijd laat het Utrecht Science Park een sterke ruimtelijk economische groei zien.

Uit studie blijkt dat met het huidige programma de bestaande infrastructuur in het Utrecht Science Park maar zeker ook daarbuiten – in het OV, op fietspaden en op (snel)wegen – vastloopt. Ook nu al zijn maatregelen nodig om bestaande knelpunten op te lossen en nieuwe knelpunten te voorkomen. Deze kunnen een remmende factor zijn bij de ambities tot verdere ontwikkeling van het gebied en de vestiging van nieuwe instellingen en bedrijven. Bovendien is de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het UMC Utrecht voor patiënten en bezoekers daarbij van belang. Essentiële vragen zijn welke mobiliteits- en ontsluitingsstructuur en bijbehorende maatregelen nodig zijn om het potentieel van het gebied volledig te benutten.

### **Levendig centrum**

De afgelopen jaren is de leefbaarheid van het Utrecht Science Park weliswaar verbeterd, maar in de huidige situatie ontbeert het Utrecht Science Park een

attractief en levendig centrum. In de avond is het er stil en valt er weinig te beleven. Er is een paar winkels en horecagelegenheden, maar die zorgen maar beperkt voor het nodige leven in de brouwerij. Bovendien liggen deze nogal verstopt tussen de gebouwen.

### **Wonen in het Utrecht Science Park**

Het Utrecht Science Park is in de eerste plaats een plek om te leren, te werken, te zorgen en te verblijven. Daarbij is er een grote vraag naar woonruimte voor (internationale) studenten, expats en voor werknemers verbonden aan het Utrecht Science Park.

Volgens de landelijke Monitor Studentenhuisvesting is de vraag naar woonruimte voor studenten onverminderd groot. Dat geldt voor de meeste studentensteden in Nederland. De Utrechtse Monitor Studentenhuisvesting bevestigt dit beeld voor de stad Utrecht. Er wordt daarbij een sterke stijging verwacht van het aandeel internationale studenten. De woonfunctie is daarnaast ondersteunend aan een levendige en vitale omgeving. Wonen zorgt voor verlevendiging en voor draagvlak voor de vestiging van nieuwe voorzieningen.

Sociale veiligheid is een belangrijk aandachtspunt bij het realiseren van nieuwe woonmilieus in het Utrecht Science Park. Ook de verbindingen voor fiets- en voetgangers van en naar het Science Park moeten sociaal veilig zijn.

### **Ruimte voor sport en ontspanning**

Sport is onlosmakelijk verbonden met het Utrecht Science Park. Dat speelt zich op dit moment voornamelijk af in en rondom Sportcentrum Olympos en de sportvelden.

Het huidige sportgebouw is over enkele jaren aan het einde van de technische levensduur, waarmee een (her)ontwikkelingsopgave aan de orde is.

Voor de sportvelden is de opgave om te zorgen voor voldoende kwaliteit en kwantiteit. Sportverenigingen kampen met wachtlijsten omdat er beperkte capaciteit is op de huidige velden voor voetbal, hockey en rugby. Deze velden zijn meestal alleen 's avonds in gebruik. Overdag zorgen deze niet echt voor levendigheid of een sportieve uitstraling op het science park. Onderzoek naar dubbelgebruik van de velden is wenselijk.

### **Voldoende ontwikkelruimte voor bedrijvigheid**

Vernieuwing van het Utrecht Science Park is essentieel voor het succes van het hele gebied. Transformatie moet zorgen voor een blijvend aantrekkelijk (internationaal) vestigingsmilieu en kennispark met voldoende ontwikkelruimte voor bedrijvigheid.

Een levendig gebied waar ontmoeten en waar interdisciplinair samenwerken en studeren centraal staan. Dit betekent een nieuwe kijk op programma, landschap en infrastructuur.

De (her)ontwikkelopgave van gebouwen is een sleutel voor de herschikking in het gebied. Het maakt het mogelijk om in het ene gebied ruimte voor sport en landschap te maken (weidsheid) en in een ander gebied voor programma (wijdheid).

# Een vitale omgeving voor leren, werken, zorgen en verblijven



# Ambities

De verdere ontwikkeling en vernieuwing van het Utrecht Science Park is essentieel voor het behouden en versterken van een vitale omgeving voor leren, werken, zorg verlenen en verblijven en daarmee voor het succes van het hele gebied. Herstructurering is nodig om een aantal problemen het hoofd te bieden en zorgen bovendien voor een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsmilieu en kennispark.

## 3.1 Inleiding

In 2016 is in het kader van de gebiedsverkenning Utrecht Oost (U Ned) als gezamenlijke doelstelling vastgesteld dat een 'schaalsprong' moet worden gemaakt voor de Utrechtse regio. Dit sluit aan bij de strategische doelstellingen van de kennisinstellingen en de economische ambities van gemeente en provincie.

Concreet leidde dit tot de volgende ambities voor het Utrecht Science Park:

- Met de speerpunten Life Sciences, Sustainability en Dynamics of Youth moet het Utrecht Science Park behoren tot de top-3 in Europa, waarbij de prognose van USP integraal onderdeel uitmaakt van een Nederlandse propositie.
- Het Utrecht Science Park draagt bij aan de top-3 plek van de regio Utrecht in de ranking van competitieve regio's van Europa en aan de top-3 plek van Europese regio's met de laagste werkloosheid.
- De werkgelegenheid bij de R&D-bedrijven in het Utrecht Science Park groeit verder van 1.600 tot

minimaal 3.000 banen. Daarmee ontstaat een uitgebalanceerd ecosysteem waarin de business community voldoende body heeft.

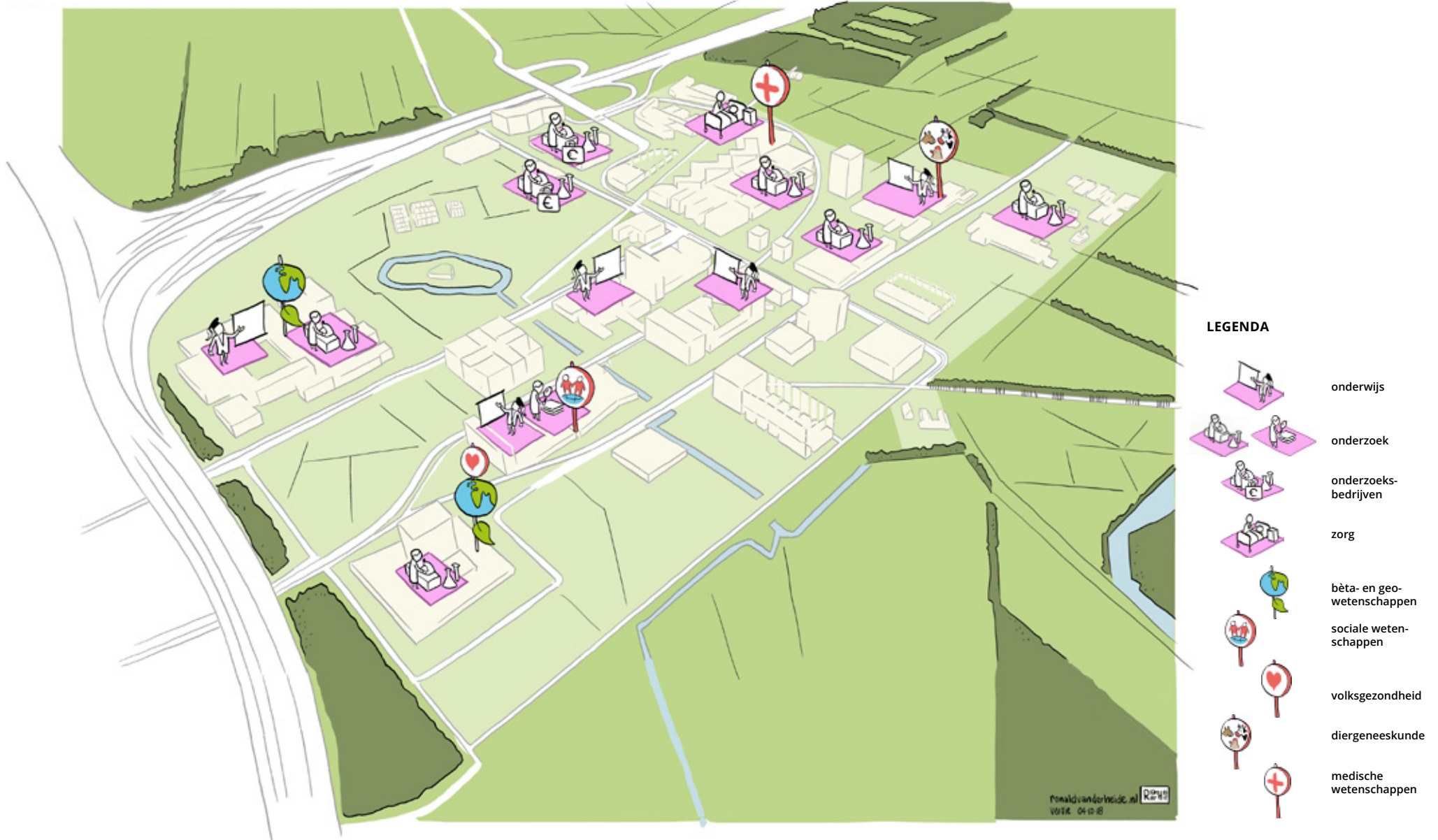
- Verankering van de magneetfunctie in de regio door middel van satellietlocaties maar ook door verbinding met de binnenstad van Utrecht.

Om invulling te geven aan de gedachte van Healthy Urban Living en een vitale omgeving zijn voor de diverse gebiedsthema's de volgende ambities geformuleerd:

- Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg en valorisatie
- Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam
- Groen als verbindend element
- Een goed bereikbaar en autoluw Utrecht Science Park
- Dynamisch centrum met mix van functies
- Science park gerelateerd wonen en voorzieningen
- Sportieve omgeving
- Voldoende ruimte voor bedrijvigheid voor ontwikkeling van nieuwe producten en diensten

In de volgende paragrafen worden deze gebiedsthema's uitgewerkt.

# Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten

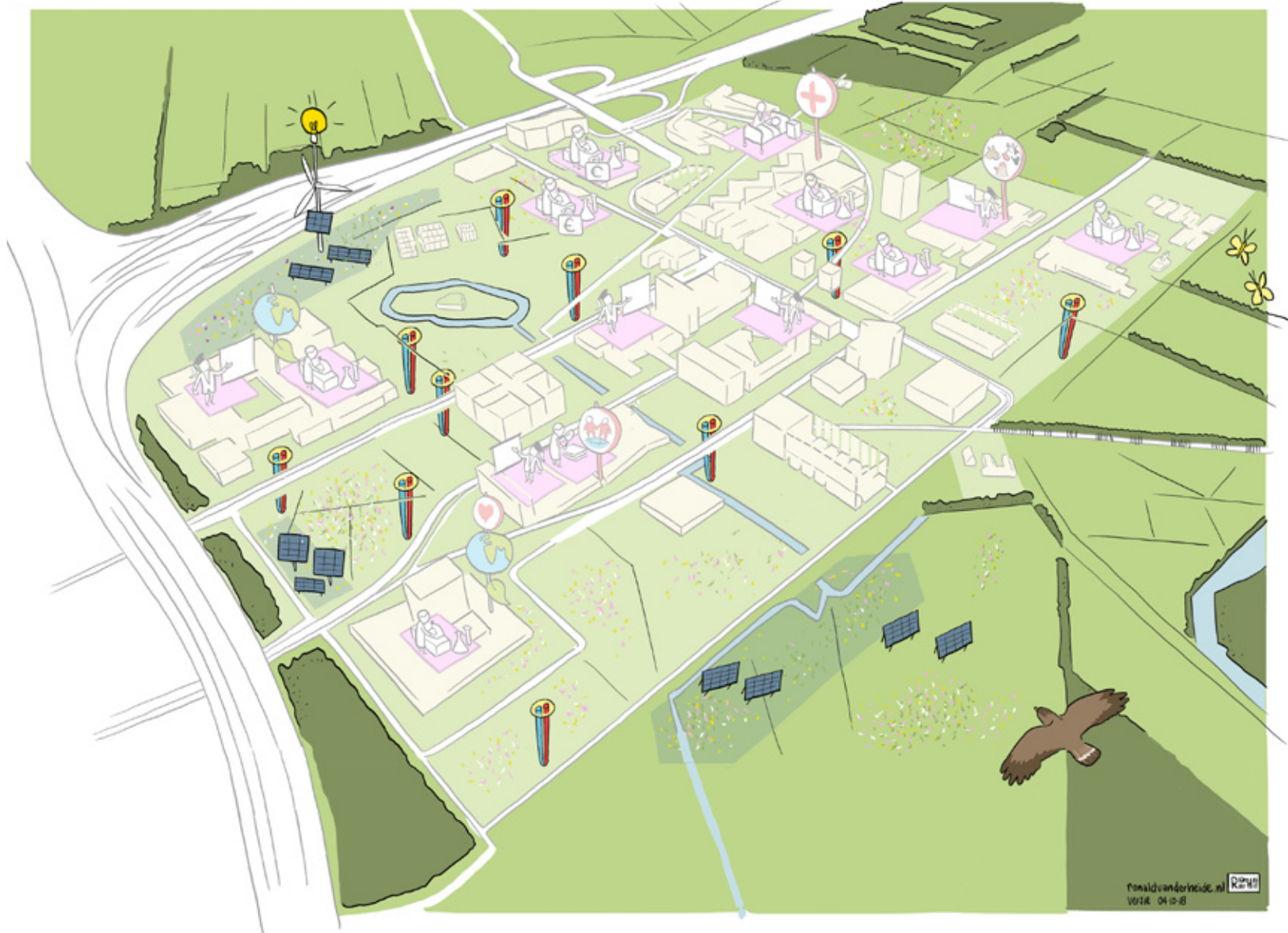


### 3.2 Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten




Om de grote betekenis van het Utrecht Science Park als centrum van een innovatieve regio ook in de toekomst te kunnen blijven waarmaken, staat het borgen van het primair proces voorop. Dat betekent dat er voldoende ruimte blijft voor onderwijs, onderzoek, valorisatie en de zorg voor patiënten.

De benodigde investeringen die de Universiteit Utrecht, het UMC Utrecht en de Hogeschool Utrecht de komende jaren doen in gebouwen en voorzieningen zijn geen doel op zichzelf, maar staan in dienst van deze kerntaken. Ze zijn een noodzakelijke randvoorwaarde voor en dragen bij aan het leveren van topprestaties in onderwijs en onderzoek en de excellente zorg voor patiënten.

# Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam



## LEGENDA

-  zoekgebied innovatieve en hernieuwbare energie
-  zoekgebied zonnepanelen
-  warmte-koudeopslag

fonaldvanderind.nl  
WIK 04-0-8



### 3.3 Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam

De ontwikkeling naar een duurzame leer- en werk-omgeving is een belangrijke bouwsteen voor een vitale omgeving. Een science park waarbij de opzet, inrichting en het gebruik aansluiten en bijdragen aan het welzijn van mens en milieu en de transitie naar een energie neutrale omgeving. Het Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam en stimuleert duurzaam gedrag van medewerkers, studenten en bezoekers. Het begrip duurzaamheid is ruim, maar herbergt meerdere concrete elementen.

#### Living Lab

Met de instellingen in het Utrecht Science Park hebben we een unieke combinatie van expertise in huis gebundeld rondom de strategisch thema's. Daarmee leveren we een bijdrage aan de transitie naar een duurzame samenleving, zowel in het onderwijs en onderzoek, maar ook in de bedrijfsvoering. Hiermee zijn we een inspirerend voorbeeld en geven daar ook zichtbaarheid aan. Het gebied leent zich om te worden gebruikt als proeftuin voor innovatie en kan dan ook uitstekend worden ingezet als living lab.

#### Gebruik materialen en grondstoffen

Bij een kringlooeconomie of circulaire economie worden geen eindige grondstofvoorraden uitgeput en worden reststoffen volledig opnieuw ingezet in het systeem. Duurzaam slopen hoort daarbij. De focus is daarbij niet alleen gericht op nieuwbouw, juist met de herontwikkeling van gebouwen is veel winst te behalen. We werken aan een systeem waarbij inzichtelijk is welke grondstoffen het Utrecht Science Park in komen en verlaten. Grondstoffen worden zoveel mogelijk lokaal hergebruikt, samenwerken in de regio is hiervoor noodzakelijk.

#### Groene omgeving

Uit interviews blijkt dat veel studenten en werknemers duurzaamheid associëren met een groene

omgeving zoals bomen, struiken en bloemen. Van belang voor het Utrecht Science Park is dat groen een verbindende functie heeft. Het gaat hier om de toegankelijkheid, beleefbaarheid en attractiviteit van het groen. Dat geldt voor de hoofdstructuur, maar ook voor het omliggende landschap en de Botanische Tuinen. De ontwikkeling van het Utrecht Science Park draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit, onder andere door weiland-beheer. Het gebied tussen het Utrecht Science Park en landgoed Oostbroek leent zich hier goed voor.

Bij de inrichting van het gebied houden we rekening met de gevolgen van klimaat-adaptatie door goed watermanagement. Door het toepassen van groene daken, het realiseren van voldoende waterberging en groene bestrating wordt geanticipeerd op extreme neerslag en wordt regenwater lokaal opgevangen en niet via het riool afgevoerd.

Een groene inrichting van het Utrecht Science Park helpt bij het voorkomen van hittestress (*urban heat island*). Meer bomen, minder bestrating en licht gekleurde gebouwen leiden tot betere hitte bestendigheid en minder energieverbruik.

#### Mobiliteit, bereikbaarheid

Ondanks het feit dat relatief veel medewerkers de fiets of openbaar vervoer gebruiken, blijft autogebruik van medewerkers en bezoekers van het Utrecht Science Park een belangrijke veroorzaker van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Met verdere vermindering van het gebruik van de auto in woon-werk verkeer behalen we veel milieuwinst. Daarom is het belangrijk te sturen op minder en schonere auto's, parkeren aan de randen van het gebied en goede voorzieningen voor elektrische auto's, zoals laadpalen of een elektrisch tankstation. De fiets, voetganger en het openbaar vervoer komen op de eerste plaats. Schone en stille bussen en transport van goederen zijn daarbij ook een belangrijk uitgangspunt.

#### Energie

Het is de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn<sup>1</sup>. Dit betekent dat de vraag naar elektriciteit, warmte en koude – door het jaar heen – volledig gedekt wordt door hernieuwbare energiebronnen.

Er is een opgave om te onderzoeken met welke – combinatie van – hernieuwbare bronnen de doelstelling energieneutraliteit kan worden gehaald. Het lokaal opwekken van duurzame energie binnen de grenzen van het Utrecht Science Park kan daarbij goed worden gecombineerd met opwekking van duurzame energie elders, door bijvoorbeeld te investeren in een offshore windpark (wind op zee).

De energiesystemen bevinden zich onder de grond (WKO, geothermie) of boven de grond (windturbines, zonnepanelen op daken, bij parkeergebieden of grondgebonden zonnenvelden). Het zijn voorbeelden van maatregelen die nodig zijn om de doelstelling energieneutraliteit te realiseren. Het is belangrijk dat lokale maatregelen ruimtelijk inpasbaar zijn in het Utrecht Science Park en niet onmogelijk worden gemaakt door de komst van andere ontwikkelingen.

Energiebesparing blijft een vanzelfsprekend uitgangspunt, waarbij 'nul-op-de-meter' de ambitie is voor het ontwerp van nieuwe of de herontwikkeling van bestaande gebouwen.

---

<sup>1</sup> Het energieverbruik dat voortkomt uit mobiliteit wordt (behalve elektrisch vervoer) buiten beschouwing gelaten.

# Groen als verbindend element



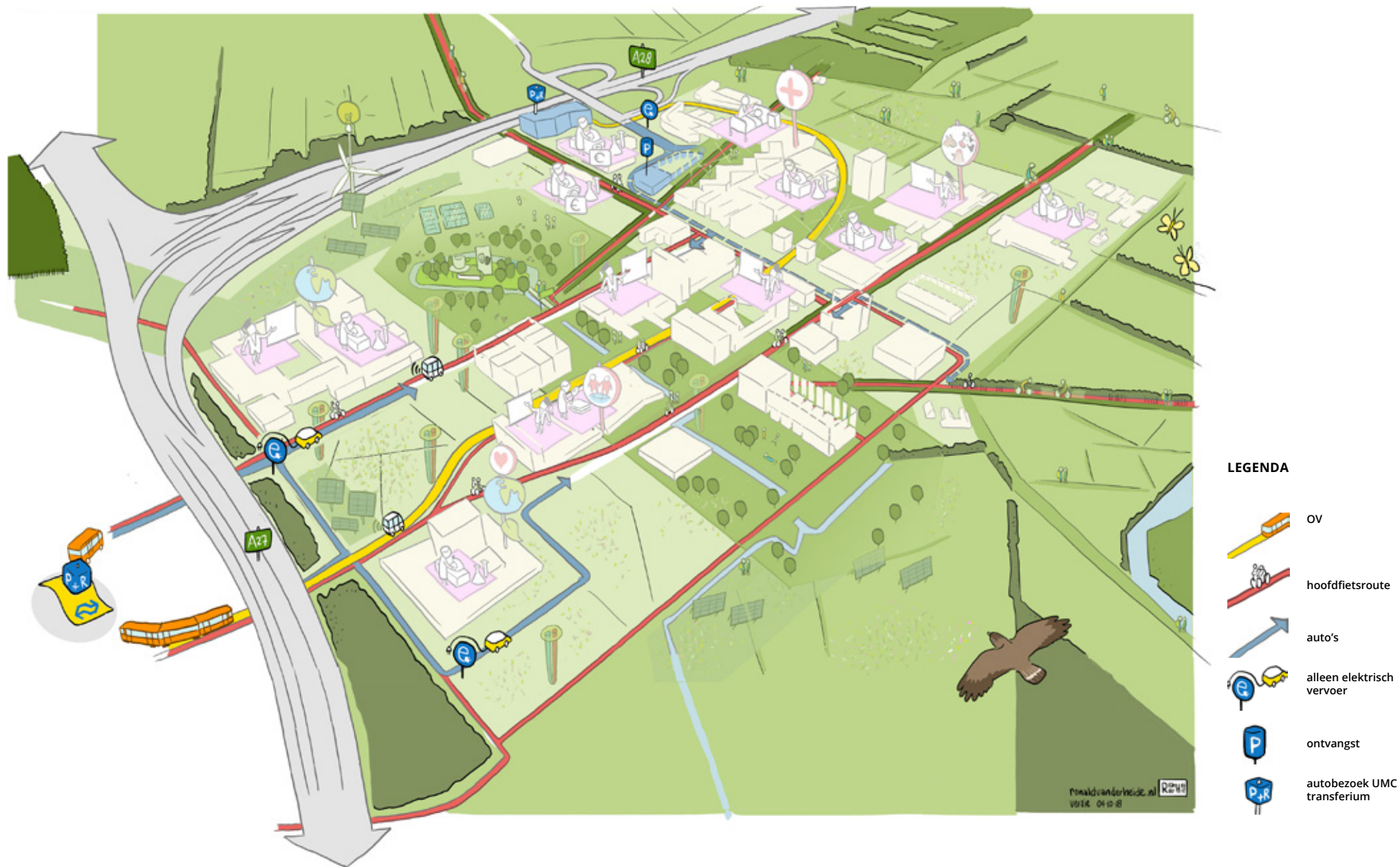
### 3.4 Groen als verbindend element

In een vitale omgeving gaan slim, gezond, groen en sportief hand in hand. De groene uitstraling en de verbinding met het landschap ontstaat door toe te werken naar een systeem waarbij groen een integraal onderdeel is van het planningsproces. Een belangrijk onderdeel van de groene infrastructuur in het Utrecht Science Park is de noord-zuid as tussen de parkachtige Botanische Tuinen die via het dynamische centrum richting het zuidelijk gelegen landschap loopt. Aan deze as liggen gebouwen met levendige plinten en aantrekkelijke ingerichte openbare ruimte met verblijfsplekken.

Naast deze groene noord-zuid as is het belangrijk om het groen in het Utrecht Science Park te versterken, gebouwen op de groene infrastructuur aan te sluiten en de recreatieve mogelijkheden te vergroten. Hierin zijn ook de groene pleinen ten noorden en zuiden van het vernieuwde UMCU van belang, alsmede de Hoofddijk als cultuurhistorische as die de Botanische Tuinen verbindt met landgoed Oostbroek.

Daarnaast loopt de Nieuwe Hollandse Waterlinie door het gebied heen, nu het grootste rijksmonument van Nederland en in de toekomst wellicht op de UNESCO werelderfgoedlijst. Dit vraagt om een zorgvuldige inpassing in de toekomst.

# Goed bereikbaar en autoluw Utrecht Science Park



- LEGENDA**
-  OV
  -  hoofdfietsroute
  -  auto's
  -  alleen elektrisch vervoer
  -  ontvangst
  -  autobezzoek UMC transferium

### 3.5 Goed bereikbaar en autoluw Utrecht Science Park

De gedachte aan een autoluwe omgeving komt mede voort uit een ruimtevraag en het idee dat een knip in het gebied doorgaand autoverkeer voorkomt of tenminste afremt. Het weren van doorgaand autoverkeer op de ene plek mag daarbij niet leiden tot een toename van autoverkeer of onveilige situaties op een andere plek, zoals op de Cambridgelaan. Bij overbelasting van het gebied door autoverkeer in de toekomst moet er worden gekeken naar andere oplossingen.

Met een autoluwe omgeving ontstaat meer ruimte voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk en levendig centrum, een attractieve buitenruimte en het draagt bij aan een gezonde werk- en leeromgeving. De keuze voor een autoluw Utrecht Science Park vraagt om een omslag in het denken, onder andere bij de instellingen die in het Utrecht Science Park gevestigd zijn. Natuurlijk is en blijft iedereen welkom. Maar het is niet meer vanzelfsprekend dat elke kenniswerker, student of bezoeker met de auto komt en daarvoor een parkeerplaats beschikbaar is. Dat kan worden gestimuleerd door op elkaar afgestemd mobiliteitsbeleid te implementeren bij de gebiedspartners in het Science Park.

Toch zal de autobereikbaarheid – met naar verwachting veel schonere (deel)auto's – in de toekomst een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied blijven, zoals voor de bezoekers en patiënten van de ziekenhuizen. Deze ontwikkeling rechtvaardigt de verwachting dat ook voor individuele schonere vervoersbewegingen P+R voorzieningen nodig zijn.

De bereikbaarheid voor hulpdiensten en het transport van goederen zijn een belangrijk aandachtspunt bij het thema bereikbaarheid.







De keuze voor een autoluwe omgeving betekent ook veel voor het organiseren van het parkeren: een verschuiving naar de randen in P&R voorzieningen. Bij parkeren aan de randen zal ook voor een goede voorziening voor de *last mile* moeten worden gezorgd, zowel vanaf de P&R locatie als de OV-halte naar de eindbestemming. Ook zijn extra inspanningen nodig op het gebied van snel en frequent openbaar vervoer. Uitbreiding van de tramlijn met een verbinding naar de binnenstad van Utrecht of naar Zeist past in deze gedachte.

In een autoluw Utrecht Science Park krijgen de fiets en voetganger voorrang. Voor de bevordering van het fietsverkeer betekent dit goede en brede en sociaal veilige fietspaden met veilige kruisingen, zowel in het Utrecht Science Park als daarbuiten. Hier horen investeringen bij in aanvullende voorzieningen: goede stallingsmogelijkheden, fietsreparatie-diensten, mogelijkheden om te douchen en om te kleden. Het is wenselijk om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van fietssnelwegen tussen het Utrecht Science Park, de binnenstad van Utrecht en omliggende gemeenten te onderzoeken. Voor de voetganger is het belangrijk dat er duidelijke en sociaal veilige routes en oversteekplaatsen zijn waarbij de knelpunten op diverse kruispunten zijn opgelost.

# Dynamisch centrum met mix van functies



## LEGENDA

-  wonen
-  winkels
-  cultuur
-  bibliotheek
-  horeca
-  overdag, 's avonds en in het weekend levendig

### 3.6 Dynamisch centrum met mix van functies

Een vitale omgeving verdient een attractief en dynamisch centrum. Een plek waar ook in de avonden en weekenden activiteit is, een echt hart voor het Utrecht Science Park. Met de transformatieopgave van de centrale zone in het Utrecht Science Park ligt hier dé kans voor het ontwikkelen van een dynamisch centrum met een mix aan functies en een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor het hele gebied. Een dynamisch programma met levendige plinten, geen dichte dozen of afgesloten ruimtes.

Behalve voor onderwijs – lesruimtes en studieplekken – is hier ruimte voor een etalagefunctie voor science, cultuur, evenementen, congressen, sport, horeca, winkels voor dagelijkse boodschappen, wonen en ondersteunende diensten.

Aandachtspunten hierbij zijn de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte, een goede bereikbaarheid per OV en fiets en het beperken van doorgaand verkeer. Uit oogpunt van duurzaamheid – circulair bouwen – is onderzoek gewenst naar de mogelijkheden om verouderde gebouwen te transformeren en te benutten voor nieuwe functies.

# Science Park gerelateerd wonen en voorzieningen



## LEGENDA

-  wonen
-  kinderdagverblijf
-  international school



### 3.7 Science Park gerelateerd wonen en voorzieningen

In het Utrecht Science Park met zijn kennisinstellingen, ziekenhuizen en bedrijven staat het leren, werken, zorg verlenen en verblijven voorop. Voor een vitale omgeving zijn wonen en aan wonen gerelateerde voorzieningen belangrijke ondersteunende functies.

#### Wonen

Een belangrijke ondersteunende functie is het science park gerelateerd wonen, met name voor (internationale) studenten en aan de kennisinstellingen of bedrijven verbonden (tijdelijke) werknemers. Wonen zorgt voor reuring en gezelligheid in het gebied en draagt bij aan het noodzakelijke draagvlak voor voorzieningen.

Woonwensen worden over het algemeen bepaald door de locatie, de woonoppervlakte en de woonlasten. Het is belangrijk dat er voor alle studenten betaalbare en bereisbare kamers zijn en dat er geen concurrentie ontstaat tussen Nederlandse en buitenlandse studenten. Relevant daarbij is ook het onderscheid tussen de internationale diplomastudenten en studiepuntmobiele studenten. De eerste groep studeert net zoals de meeste Nederlandse studenten enkele jaren in Utrecht en heeft daarmee dezelfde huisvestingsbehoefte als hun Nederlandse studiegenoten. De studiepuntmobiele studenten hebben een 'short stay' huisvestingsbehoefte. Rijsweerd en het Utrecht Science Park zijn bij internationale studenten geliefd om te wonen. In het Utrecht Science Park zijn vier wooncomplexen. De ambitie is om de komende tien jaar te verdubbelen van 2.500 naar 5.000 wooneenheden. Met compacte woongebouwen aan het landschap krijgt het Utrecht Science Park er een aantrekkelijk woonmilieu voor studenten, kenniswerkers en expats bij. Dicht bij werk en studie en grenzend aan het groene landschap.

Het Utrecht Science Park kan op deze manier ook bijdragen aan de huisvesting van internationale studenten. Het centrumgebied en het zuidelijk cluster komen het meest in aanmerking voor de vestiging van nieuwe wooncomplexen.

#### Voorzieningen

Een vitale omgeving voor leren, werken en verblijven, vraagt om goede faciliteiten. Daarbij kan gedacht worden aan (uitbreiding of verbetering van) de volgende voorzieningen: horeca, winkels, sportaccommodaties, kinderopvang, gezondheidszorg, personeelsdiensten.

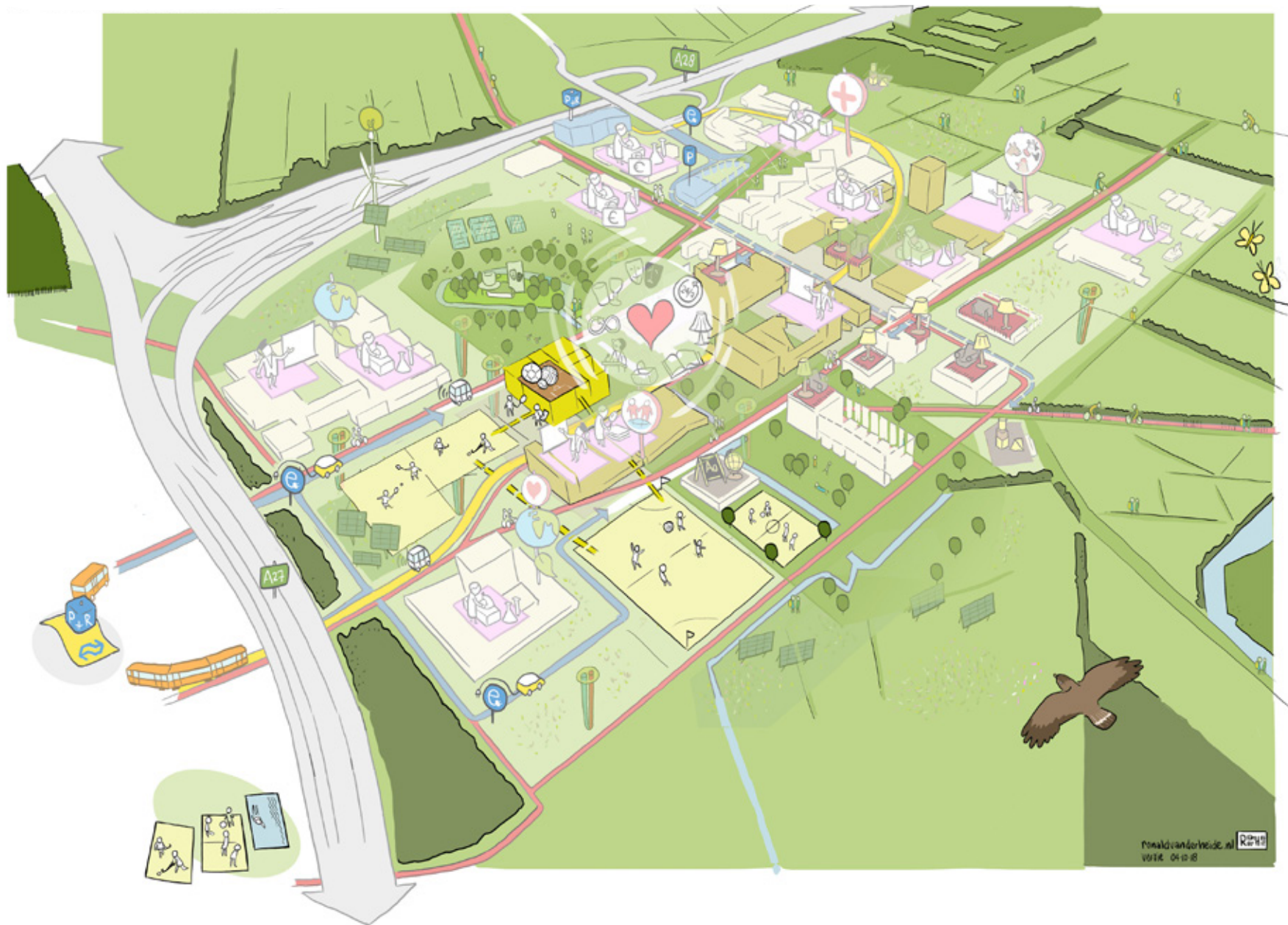
Een grotere supermarkt en een hotel- en congresfaciliteit zijn wenselijk, evenals een grote evenementenlocatie. Aanvullende diensten die worden gevraagd zijn: stomerij, fietsenmaker, pick-up cleaners, hondenopvang en diverse zorgdiensten zoals huisarts en fysiotherapeut.

In een omgeving waar het ontwikkelen en delen van kennis centraal staat is community-vorming belangrijk. Het gevoel van verbinding en community is leidraad bij de keuze van horecalocaties en de inrichting van gebieden voor verblijf en overleg.

Het is van belang dat horecavoorzieningen meegroeien met het Utrecht Science Park en aansluiten bij de wensen en behoeften van verschillende doelgroepen in het gebied.

Doordat sprake is van tijdelijkheid, biedt het concept van foodtrucks een grote mate van flexibiliteit bij gebieden met weinig voorzieningen, bijvoorbeeld bij verbouwingen en open dagen. Het is daarmee een belangrijke aanvulling op de bestaande horecavoorzieningen.

# Sportieve omgeving



## LEGENDA

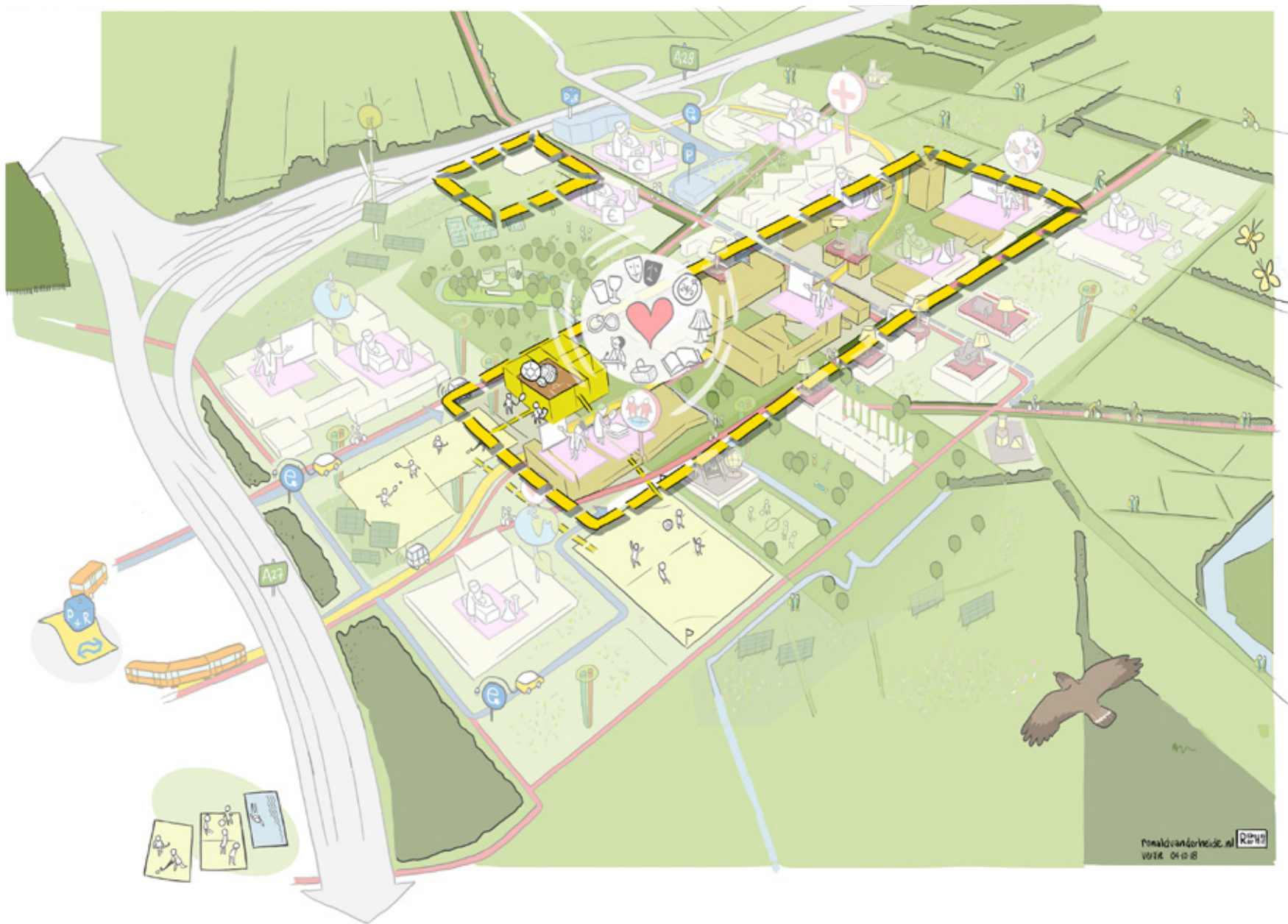
-  sportcentrum
-  sportvelden
-  zwembad

Roald van der Heide.nl  
1914 04108

### 3.8 Sportieve omgeving

Sport is een belangrijk onderdeel van een vitale omgeving. Daarom is het de ambitie om sport een zichtbaar onderdeel te laten zijn van het Utrecht Science Park. Het huidige sportgebouw Olympos is over enkele jaren aan het einde van de levensduur. Een nieuw sportgebouw, herschikking van – een deel van – de sportvelden en een sportieve openbare ruimte dragen positief bij aan een gezond imago en de dynamiek in het Utrecht Science Park. Hierdoor komt mogelijk aan de noordkant van het Utrecht Science Park ruimte vrij voor een andere invulling.

# Ruimte voor bedrijvigheid



## LEGENDA



ontwikkelruimte ten behoeven van realiseren ambitie

Rijkswaterstaat  
vrij 041018

### 3.9 Ruimte voor bedrijvigheid

Om op termijn te kunnen blijven voorzien in voldoende ontwikkelruimte voor science (R&D) bedrijven is herschikking van functies nodig. Dat is belangrijk om aan de ambitie te kunnen voldoen te groeien van 1.600 naar minimaal 3.000 bedrijfsbanen. Een belangrijke randvoorwaarde bij deze groeiambitie is de bereikbaarheid van het gebied.

De voor de groei noodzakelijke transformatie leidt tot een wijziging van de huidige ruimtelijke structuur van het Utrecht Science Park. Daardoor ontstaat ruimte rondom de centrale ontwikkel-as Padualaan, Heidelberglaan tot aan de zuidelijke entree van het UMC Utrecht en bij een mogelijke verplaatsing van Olympos ook op de plaats van het huidige sportpark.

Een belangrijke randvoorwaarde is behoedzaam omgaan met de beschikbare ruimte. Geïnteresseerde bedrijven die zich meer op productie dan op R&D richten of geen inhoudelijke binding hebben met andere instellingen of bedrijven in het Utrecht Science Park kunnen ook in de regio worden gevestigd. Dit kan bijvoorbeeld op de satellietlocatie Utrecht Science Park Bilthoven of Rijnsweerd. Zo kan ook de regio zijn voordeel doen met de aantrekkingskracht van het Utrecht Science Park. Dergelijke bedrijven in de directe omgeving zijn ook voor het ecosysteem van toegevoegde waarde voor het gebied.

Daarom zal in regionaal verband gezocht worden naar samenwerking en complementariteit zodat geen onderlinge concurrentie ontstaat om bedrijven te werven.

Omdat de beschikbare ruimte schaars wordt is het belangrijk daar zuinig en efficiënt mee om te gaan. Dat betekent kiezen voor compact en gestapeld bouwen, zodat het ruimtebeslag minder groot is. Verdichten is een effectieve strategie om de interactie tussen onderwijs, onderzoek en bedrijfsleven te bevorderen. Verdichten als strategie heeft niet alleen het doel om schaarse middelen (m<sup>2</sup>, €) efficiënter te besteden. Onderwijs en onderzoek zijn ook gebaat bij verdichting. Meer sociale en intellectuele interactie draagt bij aan het gevoel tot een community te horen, aan het leren van elkaar en aan interdisciplinaire samenwerking.



# Gebieden

De hiervoor beschreven ambities zijn uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het Utrecht Science Park. Dit leidt tot een aantal specifieke opgaven in de verschillende deelgebieden. Deze zijn per deelgebied beschreven.



Noordwest

## 4.1 Noordwest

*Dit gebied ligt in het noordwesten van het Utrecht Science Park, in de oksel van de snelwegen A27 en A28. Het cluster beslaat grofweg het gebied ten noorden van de Leuvenlaan tussen de Sorbonnelaan en de Budapestlaan.*

De nieuwbouw voor de faculteiten Geowetenschappen en – deels – Bètawetenschappen in dit gebied is enkele jaren geleden ingezet volgens een nieuw onderwijsconcept waarbij het bacheloronderwijs is geconcentreerd in de gebouwen Koningsberger, Minnaert en een gedeelte van Buys Ballot. Daarnaast zijn de kantoor- en labgebouwen voor masteronderwijs en research gehuisvest in de west- en noordrand. Met de sloop van het gebouw Aardwetenschappen ontstaat samen met het Princetonplein een grote openbare groene ruimte die kwalitatief hoogwaardig wordt ingericht.

Onderdeel van de opgave in dit deelgebied is het realiseren van een Material Science Lab voor fysisch en chemisch experimenteel onderzoek met bijbehorende kantoren. Hiermee ontstaat een levendig

deelgebied met een grote universitaire onderwijs- en studentenlocatie voor 5.000 tot 7.000 studenten en een samenhangend cluster van researchinstellingen van de universiteit, Deltares en TNO.

Het is de ambitie om het gebied Noordwest met duidelijke en logische routes te verbinden met het levendig centrum van het Utrecht Science Park.

### **Groene noordrand**

De groene noordrand grenst aan de oksel van de snelweg A27 en A28 en bestaat uit een volkstuin-complex, bosschages en groene weide. Een deel daarvan is nodig voor de geplande uitbreiding van het rijkswegennet.

De rest kan worden benut als plek voor de mogelijke plaatsing van windmolens, die duurzame energie kunnen leveren en daarmee bijdragen aan de duurzame uitstraling van het Utrecht Science Park.



Noord

## 4.2 Noord

*Dit gebied bestaat uit de Botanische Tuinen, Sportcentrum Olympos, diverse R&D bedrijven. Het ligt ingeklemd tussen de Budapestlaan aan de westzijde en de Universiteitsweg aan de oostzijde.*

### **Botanische Tuinen**

Het groene hart van dit gebied zijn de Botanische Tuinen. Nu nog verscholen en gesloten, straks zichtbaarder en open met meer uitstraling. Nieuwe looproutes vormen een aantrekkelijke verbindingen tussen deelgebied Noordwest en het centrum van het Utrecht Science Park.

Door verplaatsing van de systeemtuin ontstaat op deze plek ruimte voor evenementen. Een nieuwe systeemtuin wordt elders op het terrein aangelegd volgens de nieuwste eisen en inzichten.

Door gebruik te maken van natuurlijke afscheiding is geen hekwerk nodig. Er ontstaat een open zicht op het fort en de rotstuin. De cultuurhistorische waarde wordt zichtbaar als onderdeel van de Hollandse Waterlinie. Een nieuw te bouwen entree aan de Leuvenlaan markeert de ingang naar deze bijzondere groene parel.

### **Research en development**

Bij de noordelijke entree vanaf de A28 ligt het R&D cluster, waar onder andere Genmab, het KNAW, Hubrecht Instituut en Danone zijn gevestigd. Hier zal volgens planning het Accelerator gebouw worden gerealiseerd.

Vanwege de gunstige ligging – entree, zichtbaarheid, P&R voorziening – is uitbreiding van ontwikkelruimte voor R&D bedrijven ten westen van de Uppsalalaan wenselijk. Uitbreiding van ontwikkelruimte gaat ten koste van Sportcentrum Olympos, een aantal sportvelden en op de langere termijn een deel van het kassencomplex.

Onderdeel van de opgave is het realiseren van een Life Science Lab voor de faculteit Bètawetenschappen, met een sterk profiel in lifescience en healthcare. De beoogde locatie is in de omgeving van het David de Wiedgebouw. De realisatie hiervan past goed in de ontwikkeling van het researchcluster, waarbij ruimte is voor inpassing van verwant onderzoek van de Universiteit Utrecht en het UMC Utrecht, voor life science startups en private R&D bedrijven.

### **Sportcentrum Olympos**

Voor Sportcentrum Olympos wordt mogelijk vervangende nieuwbouw gerealiseerd als onderdeel van een nieuw multifunctioneel complex in het centrum van het Utrecht Science Park. De rugby- en voetbalvelden blijven – voorlopig – op de huidige plek, waarbij niet alleen de kwantiteit maar ook de kwaliteit van de velden een blijvend aandachtspunt is.

Voor hockey en tennis wordt mogelijk een nieuwe locatie gevonden bij de westelijke entree van het Utrecht Science Park en een mogelijk voetbalveld bij de te realiseren Internationale School aan de Cambridgelaan. Voor de verplaatsing of uitbreiding van sportvelden is ruimte beschikbaar dichtbij het zwembad aan de Weg tot de Wetenschap, aan de westzijde van de A27.





Oost

### UMC Utrecht en directe omgeving

Uitgangspunt voor de vernieuwingsopgave van het UMC Utrecht is het ruimtelijk en functioneel versterken van de doelgroepgerichte hoofdfuncties patiëntenzorg en onderwijs & onderzoek. De beoogde transformatie leidt tot twee zones.

De noordelijke zone is gericht op patiënten en zorgverlening, met de bijbehorende uitstraling, verbindingen, voorzieningen en aanvullende functies. Het concept voor deze noordelijke zone is een groen campusachtig gebied met één centrale entree. Deze entree geeft patiënten toegang tot alle bestemmingen: het UMC-complex, het Wilhelmina Kinderziekenhuis, het Prinses Máxima Centrum, het Centraal Militair Hospitaal, aparte ingangen voor radiotherapie en aanvullende patiëntgerichte functies in een zorgboulevard.

Daarnaast zijn er voldoende en makkelijk vindbare parkeervoorzieningen in een nieuw te bouwen complex voor auto en fiets, kiss & ride mogelijkheden voor elk van de hoofdentrees van de verschillende functies. De nieuwe tram maakt deze zone toegankelijk met openbaar vervoer.

De zuidelijke zone is gericht op onderwijs en onderzoek – mede in samenwerking met daar te vestigen R&D bedrijven – met de bijbehorende uitstraling, verbindingen en aanvullende functies. Het concept voor deze zuidelijke zone is een groen, autovrij park dat het einde markeert van de centrale ontwikkelas Padualaan, Heidelberglaan.

Rondom dit park zijn de faculteit Geneeskunde en verwante researchactiviteiten van het UMC Utrecht gegroepeerd. Ook zijn er onderdelen van de faculteit Diergeneeskunde en verwante researchactiviteiten van de universiteit, incubator- en acceleratorfuncties en woningen voor studenten en personeel.

In de plint van de nieuwe gebouwen komen voorzieningen die zorgen voor levendigheid in het gebied.

Omdat het grondeigendom in deze zuidelijke zone is belegd bij het UMC Utrecht en de Universiteit Utrecht, ligt bij hen een gezamenlijke opgave voor de beoogde gebiedsontwikkeling. Voor een deel van de vastgoedontwikkeling – wonen, deel research, parkeren – zijn andere partijen nodig.

### Child Health Campus

Het UMC Utrecht wil rondom de ziekenhuizen een leef- en speelplek maken waar kinderen – ziek of niet ziek – familie en professionals elkaar kunnen ontmoeten. In het gebied tussen landgoed Oostbroek, het Ronald Mc Donald Huis, Sportcentrum Olympos en de kinderziekenhuizen, werkt het UMC Utrecht samen met de partners van het Utrecht Science Park aan een integraal ontworpen verbindingzone met interessante en uitdagende (speel)plekken.

Primaire doelen van deze Child Health Campus zijn:

- De gezondheid van kinderen bevorderen door ze in beweging te brengen.
- Zieke en gezonde kinderen, familie, professionals, bewoners van het Utrecht Science Park en recreanten samenbrengen.
- De omgeving te gebruiken voor kennisdeling en onderzoek.

Het secundaire doel is de Child Health Campus een gezicht te geven en te laten samenkomen in het natuurgebied passend bij de ambitie van het Utrecht Science Park: duurzaam en gezond. Gezondheid met focus op sport in Maarschalkerweerd en gezondheid met focus op wetenschap in het Utrecht Science Park kunnen elkaar in dit gebied vinden en versterken. In het gebied tussen de kinderziekenhuizen ligt de focus op kinderen, daarbuiten ook op volwassenen.

## 4.3 Oost

*In dit gebied zijn vooral medische functies gegroepeerd rondom het thema one-health, onemedicine waarin de zorg voor de mens centraal staat. Het gebied wordt doorkruist door de Hoofddijk met de diverse ziekenhuizen ten noorden en ten zuiden daarvan.*

Het nieuwe tramtracé is een markante begrenzing met het waardevolle landschap aan de oostzijde en vervolgt zijn route tussen het Wilhelmina Kinderziekenhuis en het nieuw gebouwde Prinses Máxima Centrum richting P&R bij de op- en afrit van de A28.



Zuidoost

#### 4.4 Zuidoost

*In dit gebied zijn functies gegroepeerd rondom het thema one-health, one-medicine waarin de zorg voor de dieren centraal staat. Dit gebied is en blijft de thuisbasis van de faculteit Diergeneeskunde (DGK) inclusief het bijbehorend weilandareaal en diverse R&D gebouwen.*

##### **Diergeneeskunde**

In de periode 2000–2010 is een omvangrijke renovatie en vernieuwing van de DGK klinieken uitgevoerd. Op dit moment is de huisvesting van het Programma Experimenteel Onderzoek Diergeneeskunde een belangrijk vraagstuk.

Richtinggevend bij de herhuisvesting is het Strategisch Plan DGK, waarin de onderzoekprofilering op drie thema's wordt ingezet: One Health, One Medicine en Veterinary Biomedicine. Met de nieuwbouw van een Life Science Lab ontstaat een compacte Veterinary School in combinatie met een sterk research cluster op het snijvlak van humane en veterinaire geneeskunde en public health.

##### **R&D**

Op korte afstand ligt het Numangebouw en de Life Science Incubator, waarin (biomedische) startups en private R&D-bedrijven zijn gehuisvest. De kavel of het casco van het huidige gebouw Nieuw Gildestein komt volledig beschikbaar en kan bijvoorbeeld worden herontwikkeld voor doorgroei van bedrijvigheid en startups, in aansluiting op het bestaande cluster met Numangebouw en Life Science Incubator. De kavel van het huidige Androclusgebouw komt na sloop beschikbaar en kan worden ingezet voor onderwijs, onderzoek, bedrijvigheid, wonen, groen of een combinatie hiervan.

Vanwege de nabijheid en samenhang met het gebied humane geneeskunde, is een goede – te realiseren – verbinding met het UMC Utrecht van belang. Een ander aandachtspunt is de bereikbaarheid van dit gebied en de ontsluiting via openbaar vervoer.



Zuid

#### 4.5 Zuid

*Dit gebied ligt grofweg ten zuiden van de Cambridge-laan en het Oxfordpad. De nieuwbouw van het RIVM is de westelijke begrenzing en de Bolognalaan de oostelijke begrenzing. In deze zone is de relatie met het zuidelijk gelegen landschap duidelijk zichtbaar door de groene omgeving die het gebied hier kenmerken.*

##### **RIVM complex**

Bij binnenkomst via de westelijke entree van het Utrecht Science Park springt de nieuwbouw van het RIVM direct in het oog. Na enkele jaren vertraging wordt er nu volop gebouwd aan het complex dat naar verwachting in 2021 zal worden opgeleverd. Met de markante hoogbouw is het complex straks goed zichtbaar zijn vanaf de A27.

##### **Parkeerterrein**

Het huidige parkeerterrein ten zuiden van de nieuwbouw RIVM – tussen Aarhuslaan en Toulouselaan – blijft als belangrijke parkeervoorziening bij de westelijke entree van het Utrecht Science Park behouden. Het huidige parkeerveld is een mogelijk geschikte locatie voor het realiseren van een zonnedak door het plaatsen van zonnepanelen. Deze kunnen een belangrijk deel van de duurzame energie leveren en daarmee bijdragen aan de duurzame uitstraling van het Utrecht Science Park.

##### **International School Utrecht (ISUtrecht)**

In deze zone is naast de nieuwbouw van het RIVM ook nieuwbouw van de ISUtrecht voorzien. Deze functie past bij het voorzieningenniveau dat noodzakelijk is voor een internationaal vestigingsklimaat. Onderzocht wordt of het programma van eisen en wensen van de ISUtrecht op deze locatie haalbaar en realiseerbaar is.

Het is wenselijk nieuwbouw te combineren met het realiseren van sportvelden zodat dubbelgebruik mogelijk is: overdag door de ISUtrecht, in de avond door sportverenigingen. Dit dubbelgebruik van sportvelden draagt zichtbaar bij aan de sportieve en groene uitstraling van het gebied.

##### **Versterken woonfunctie**

In dit gebied is ruimte voor versterking van de woonfunctie rondom de bestaande wooncomplexen. Deze zijn bedoeld voor studenten en kenniswerkers verbonden aan het Utrecht Science Park. Op deze locatie is de relatie met het waardevolle landschap het uitgangspunt.



Centrum

#### 4.6 Centrum

*Het centrumgebied bestaat in feite uit twee zones: de strip direct ten zuiden van de Heidelberglaan/Padualaan en de strip direct ten noorden van deze as. De Sorbonnelaan is de westelijke begrenzing en de Universiteitsweg/Bolognalaan de oostelijke begrenzing.*

##### **Strip ten zuiden van Heidelberglaan**

In deze zone staan meerdere gebouwen van de Hogeschool Utrecht, Universiteitsbibliotheek van de Universiteit Utrecht en het Langeveldgebouw. Als gebouwen aan het einde van de technische levensduur zijn, ontstaat een ontwikkelopgave.

Het is denkbaar dat in deze zone vastgoed wordt (her)ontwikkeld, bijvoorbeeld voor onderwijs of wonen.

Met de ontwikkeling van de nieuwbouw door de Hogeschool Utrecht op de hoek Heidelberglaan en Bolognalaan – die in 2018 in gebruik is genomen – is deze zone aan de oostzijde afgerond. Wooncomplex De Bisschoppen staat tussen onderwijsgebouwen van de Hogeschool Utrecht.

##### **Strip ten noorden van Heidelberglaan**

In deze zone staan voornamelijk universiteitsgebouwen, met uitzondering van het wooncomplex Casa Confetti. Een aantal gebouwen is tussen nu en tien jaar aan het einde van de technische levensduur en staat op de nominatie om te worden herontwikkeld of te worden gesloopt, bijvoorbeeld tot onderwijs- of woongebouw. Dit geldt voor het Van Unnikgebouw, het Kruytgebouw en het Bestuursgebouw. Nader onderzoek moet uitwijzen wat de beste optie is.

Met de vraagstukken rondom diverse gebouwen ontstaat veel ontwikkelruimte. Het centrumgebied is als het ware het scharnier die alle gebieden in het Utrecht Science Park met elkaar verbindt. Het is belangrijk dat het primair proces op deze plek in het hart van het science park zichtbaar blijft in combinatie met een mix van functies.

Er zijn verschillende scenario's denkbaar (niet limitatief):

- concentratie van programma onderwijs en onderzoek van de Universiteit dat nu elders in het Utrecht Science Park is gevestigd;
- ontwikkeling van een multifunctioneel (sport) gebouw met aanvullende voorzieningen, zoals congres, horeca, etc.;
- concentratie van programma onderwijs en onderzoek van de universiteit dat nu nog in de binnenstad of op het ICU-terrein is gevestigd.

Nader onderzoek is nodig om te beoordelen welke functies, in welke hoeveelheid en op welke plek, uiteindelijk wenselijk en haalbaar zijn. Het belangrijk om voorzichtig om te gaan met de ontstane ontwikkelruimte. De benodigde investeringen zijn enorm.

# Organisatie en vervolg

## 5.

### 5.1 Een gezamenlijke opgave

In de Uitvoeringsagenda Utrecht Science Park 3.0 (november 2016) concluderen de partners Universiteit Utrecht, UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht en Stichting Utrecht Science Park samen met gemeente en provincie dat er een noodzaak is tot ontwikkeling, vaststelling en eenduidige uitvoering van:

- een gemeenschappelijke gebiedsvisie;
- een gezamenlijk gebiedsbeheer;
- een gezamenlijk mobiliteitsbeleid;
- een gezamenlijk parkeerbeleid;
- een gezamenlijk voorzieningenbeleid;
- de acquisitie en benadering van doelgroepen, toelatingsbeleid en accountmanagement.

In dit ambitiedocument staat een gemeenschappelijke gebiedsvisie beschreven en schetsen we een mogelijk toekomstbeeld van een vitale omgeving in 2030. Om alle ambities te realiseren moeten er nog veel stappen worden gezet. Van nader onderzoek naar de haalbaarheid van maatregelen tot en met de uitvoering en realisatie van concrete projecten en ingrepen. Daar zijn verschillende partners voor nodig, afhankelijk van de fase in het proces.

#### **Governance**

De gezamenlijke gebiedspartners spelen een belangrijke rol bij het initiëren, uitwerken en (laten) uitvoeren van plannen voor de gebieds- en vastgoedontwikkeling. Maar er zijn ook andere partijen nodig: onderzoekers, adviseurs, beleidsmakers en -toetsers, investeerders, ontwikkelaars, architecten en bouwbedrijven. Zij vervullen – op andere momenten in het proces – een belangrijke rol bij het realiseren van de ambities.

Vanwege de verschillende rollen die partijen daarbij hebben, is het essentieel de governance goed in te richten en afspraken te maken over de manier van overleg, besluitvorming, communicatie en

financiering. De uitwerking van good governance vindt plaats in een ander traject.

### 5.2 Ontwikkeling én beheer

Met de beschreven ambities en ontwikkelingen wordt door de gebiedspartners een belangrijke stap gezet naar een vitale omgeving. Daar zijn forse investeringen voor nodig. Maar het is ook belangrijk dat die kwaliteiten in stand blijven.

Waardecreatie heeft niet alleen te maken met geld, maar ook met de beleving van studenten, werknemers en bezoekers van het Utrecht Science Park. Het beheer van het gebied is daarom net zo belangrijk. Het gaat om beheer en onderhoud van gebouwen, maar ook om beheer van de buitenruimte.

Op dit moment is het beheer van het gebied voor een belangrijk deel belegd bij de universiteit, omdat die grotendeels eigenaar is van de gronden in het Utrecht Science Park. Op kavelniveau kan dat anders zijn georganiseerd. Eigenaren en huurders van vastgoed maken hierover zelf of gezamenlijk afspraken met aanbieders van diensten op het gebied van beheer en onderhoud.

Parkmanagement kan een geschikt instrument zijn om het beheer van het gebied verder vorm te geven. Daarmee worden bedrijven en instellingen ontlast door een organisatie die diensten op het gebied van beheer en onderhoud centraal regelt en inkoop. Ook aanvullende diensten zoals beveiliging, schoonmaak, inzamelen van afval en dergelijke kunnen op deze manier worden georganiseerd.

### 5.3 Vervolgproces

#### **Omgevingsvisie**

De ambities die door de gezamenlijk gebiedspartners zijn neergelegd in dit ambitiedocument hebben betrekking op de periode tot 2030. In de bijbehorende

tijdelijk is de totstandkoming van een nieuwe omgevingsvisie voor Utrecht Oost een belangrijk moment. Omdat hiermee de planologische en juridische basis wordt gelegd voor het realiseren van die visie en ambities. Gemeente Utrecht is als bevoegd gezag de initiator en trekker van dit proces.

Dit ambitiedocument is nadrukkelijk bedoeld als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie die naar verwachting omstreeks 2021 het huidige bestemmingsplan vervangt. Natuurlijk zijn er meerdere bouwstenen, opgesteld door organisaties die vanuit andere invalshoeken en beleidsvelden hun licht werpen op dit gebied. Eén van deze bouwstenen is het ambitiedocument voor Rijnsweerd. Voor de ontwikkelingen van beide gebieden is afstemming van de gewenste ambities noodzakelijk.

In het proces richting een nieuwe omgevingsvisie komen deze samen, waarna toetsing aan beleidskaders en integrale afweging zal leiden tot de definitieve koers voor het Utrecht Science Park.

### **Naar een uitvoeringsagenda**

In dit ambitiedocument staat dat de urgentie groot is om de beschreven uitdagingen in het gebied de komende jaren het hoofd te bieden. Daarvoor zijn verschillende maatregelen en ingrepen benoemd. Om geen tijd te verliezen kan een start worden gemaakt met noodzakelijke onderzoeken die nodig zijn om te beoordelen welke ingrepen in het Utrecht Science Park uiteindelijk wenselijk en haalbaar zijn.

Een jaarlijks door de gebiedspartners gezamenlijk vast te stellen uitvoeringsagenda kan helpen om de prioriteiten te bepalen, de juiste organisatie daarvoor in te richten en te monitoren of de gewenste voortgang wordt geboekt. Dit proces kan parallel lopen aan de totstandkoming van de omgevingsvisie.

## **5.4 Uitvoeringsagenda**

De beschreven ambities leiden nog niet in alle gevallen tot concrete projecten. Veelal is eerst verder onderzoek nodig om te beoordelen welke maatregel tot de beste oplossing leidt. Bij een eerste aanzet om te komen tot een uitvoeringsagenda gaat het bijvoorbeeld om de volgende onderwerpen:

### **Primair proces**

- Ontwikkeling Universiteit Utrecht
  - Strategisch Huisvestingsplan
  - Portefeuilleplan
- Ontwikkeling UMC Utrecht
  - Strategische ontwikkelvisie Huisvesting UMCU
- Ontwikkeling Utrecht Science Park algemeen
  - Community visie

### **Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam**

- Energietransitie
- WKO Max
- Geothermie
- Zon-PV-panelen

### **Groen als verbindend element**

- Verplaatsing ingang Botanische Tuinen
- Onderzoek gebruik weilanden

### **Bereikbaarheid en autoluw Utrecht Science Park**

- Netwerkstudie Ontsluitingsstructuur
- Fietssnelweg

### **Dynamisch centrum met mix van functies**

- Herontwikkeling gebouwen

### **Wonen in het Utrecht Science Park**

- Studentenhuisvesting

### **Ruimte voor sport en verblijven**

- Verplaatsing sportvelden

# Bijlagen

- i. Trends en ontwikkelingen Campus.nl
- ii. Huisvesting (internationale) studenten
- iii. Huidige situatie, SWOT-analyse Utrecht Science Park
- iv. Regionaal en stedelijk beleid
- v. Volledige legenda ambitiekaart Utrecht Science Park

## i. Trends en ontwikkelingen campus.nl

In het rapport Campus NL<sup>2</sup> worden algemene trend en ontwikkelingen beschreven op universiteits-terreinen in Nederland. Deze zijn belangrijk als achtergrondinformatie bij het formuleren van een visie op de toekomstige ontwikkeling van het Utrecht Science Park.

De beschreven trends en ontwikkelingen laten zich samenvatten in 5 kernpunten.

### 1. De campus is van groot belang voor universiteit en stad

Onderkend wordt dat de kwaliteit van onderwijs en onderzoek sterk afhankelijk is van de kwaliteit van de huisvesting op de campus. Ook blijkt de positie van de universiteit in de stad steeds belangrijker voor het bereiken van publieke doelen: aantrekken en vasthouden jong talent, werkgelegenheid en het draagvlak voor stedelijke voorzieningen. Daarnaast is de samenwerking met het bedrijfsleven effectiever geworden door het openstellen van de campus voor gerelateerde onderzoeksinstituten en start-ups. Hiermee wordt innovatie en valorisatie gestimuleerd en draagt de universiteit bij aan de stedelijke en regionale economie.

### 2. Huisvesten van toenemende dynamiek is een continue uitdaging

De universiteiten zijn er afgelopen tien jaar in geslaagd om een sterk groeiend aantal gebruikers – studenten, staf en gasten – efficiënter te huisvesten, gezamenlijk op nagenoeg hetzelfde vloeroppervlak. Dit vraagt niet alleen een flexibele campus, maar ook een flexibele organisatie die bereid is meer te delen.

### 3. Herwaardering campus als karaktervolle, flexibele thuisbasis voor studenten en staf

Anno nu is het de ambitie om de hedendaagse student zoveel mogelijk op de campus te faciliteren. De tevredenheid van studenten en studierendementen zijn beide gebaat bij meer fysieke ontmoeting en samenwerking op de campus.

De onzekerheden over aantallen studenten en medewerkers vragen om flexibiliteit, maar hoeven er niet voor te zorgen dat de hele campus flexibel is. Uit de meeste campusstrategieën blijkt dat universiteiten kiezen voor een mix van strategisch bezit en flexibele huisvesting, al of niet zelf in eigendom.

### 4. Flexibiliteit in campusstrategie als antwoord op toenemende dynamiek

Ondanks het feit dat de meeste universiteiten met forse groei te maken hebben of hebben gehad, is het rekening houden met krimp een belangrijk uitgangspunt van campusstrategieën. Het verkennen van een scenario met dalende gebruikersaantallen en/of een dalende ruimtebehoefte per gebruiker, doet een beroep op organisatorische flexibiliteit en het meer delen van voorzieningen, wat samenwerking kan stimuleren. Het spaarzaam omgaan met m<sup>2</sup> draagt bij aan duurzaamheidsdoelen en verkleint ook de risico's dat te veel m<sup>2</sup> moeten worden afgesloten of onderverhuurd.

### 5. Duurzame huisvestingsopgave

De transformatie van de bestaande vastgoedvoorraad gaat gepaard met een energietransitie: het beter faciliteren van onderwijs en onderzoek op een duurzame campus. Efficiënter ruimtegebruik heeft een grote invloed op duurzaamheidsdoelen: minder meters met meer kwaliteit is een duurzame

campusstrategie. Daarnaast zullen de universiteiten doorgaan met technisch en functioneel verouderde gebouwen energie-efficiënt transformeren of vervangen door duurzame nieuwbouw.

#### *Betekenis voor het ambitiedocument*

De beschreven trends en ontwikkelingen schetsen een lastig voorspelbare toekomst en de consequenties van verschillende toekomstbeelden lopen ver uiteen. Sterk anticiperen op een bepaald toekomstbeeld kan grote risico's met zich meebrengen – zoals te veel investeren in ruimte van de 'verkeerde' functie, grootte of kwaliteit – als toch een ander toekomstbeeld realiteit wordt. Het is verleidelijk om in het ambitiedocument naar een eindbeeld toe te werken. Maar de realiteit dwingt om bij campusplanning altijd met verandering rekening te houden. Dit betekent dus geen eindbeeld, wel het formuleren van oplossingsrichtingen waarbij de projecten in de tijd steeds aangepast worden aan de nieuwe omstandigheden.

---

<sup>2</sup> Het rapport Campus NL (2015) beschrijft de resultaten van een onderzoek dat in opdracht van de gezamenlijke universiteiten in Nederland is uitgevoerd door het Campus Research Team van de TU Delft, onder leiding van Alexandra den Heijer.



## ii. Huisvesting (internationale) studenten

Landelijke en Utrechtse Monitor  
Studentenhuisvesting 2017

### Studentenpopulatie

In de afgelopen acht jaar nam het aantal hbo-studenten in Utrecht met gemiddeld 300 studenten per jaar toe. Het aantal universitaire studenten groeide in deze periode met 200 studenten per jaar. Voor de komende jaren wordt een minder sterke groei verwacht.

Na deze periode van acht jaar van groei wordt voor het gehele hoger onderwijs, als gevolg van demografische krimp, een daling van het aantal studenten verwacht. Deze daling wordt gecompenseerd door de sterke stijging van het aantal internationale studenten de komende acht jaar, waardoor het totaal aantal studenten nagenoeg stabiel blijft. Hierbij wordt wel opgemerkt dat prognoses meer onzekerheden vertonen naarmate ze verder vooruit kijken.

### Internationale studenten

Geheel in lijn met de universitaire ambities neemt het aantal internationale studenten en promovendi de laatste jaren sterk toe. Dat is goed voor de kwaliteit van het onderwijs en onderzoek, maar het huisvesten van deze doelgroep is een knelpunt.

Het vinden van een betaalbare kamer in Utrecht is voor iedere student lastig maar ook voor internationale studenten en promovendi is het geen sinecure. Ze kunnen geen wachttijd opbouwen voor corporatiehuisvesting, forenzen is geen optie, ze hebben nauwelijks toegang tot het reguliere aanbod dat vrijwel geheel verdeeld wordt via het hospiteersysteem, ze hebben geen ov-jaarkaart, en ze spreken meestal geen Nederlands.

Binnen het huidige huisvestingsprogramma met een door de universiteit gereserveerd contingent kamers bij onder andere de SSH, kan momenteel maximaal 30 procent van deze doelgroep gehuisvest worden.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting verwacht tot 2025 een verdere groei van het aantal internationale studenten, zowel exchangestudenten die hier voor één semester of een jaar studeren als bachelor- en masterstudenten.

Naar verwachting bedroeg het aandeel internationale studenten in Utrecht in 2015 circa 10 procent. Dat betekent ook een toename van het percentage internationale studenten dat gehuisvest moet worden. Daarnaast is er nog de groep internationale promovendi en medewerkers. Deze groepen hebben verschillende wensen en behoeften waardoor ook de oplossingen van de woningnood per groep verschillend kunnen zijn.

### Woonsituatie

Studenten zijn thuis- of uitwonend. De uitwonende student woont op kamers met gedeelde voorzieningen, een éénkamerwoning of heeft zelfstandige woonruimte. In Utrecht is het aandeel thuiswonenden in de laatste twee jaar gestegen van 43,6 naar 47,4 procent.

In de vijf jaar daarvoor was het aantal thuiswonenden in Utrecht nagenoeg stabiel. De verschuiving in Utrecht komt volledig op het conto van de Nederlandse eerste- en tweedejaarsstudenten die in het afgelopen jaar in veel mindere mate het ouderlijk huis hebben verlaten. Deze trendbreuk lijkt daarmee een direct gevolg van de invoering van het studievoorschot.

De verhuisgeneidheid – een eerste kamer of het doorstromen naar andere woonruimte – heeft te maken met veranderende woonwensen enerzijds en de betaalbaarheid ervan anderzijds. Woonwensen worden bepaald door de voorkeurslocatie, de woonoppervlakte (product) en woonlasten (prijs). Studenten zijn bereid meer te betalen om te wonen in hun voorkeursgebied.

### Vraag en aanbod

Het aanbod wordt gevormd door woonruimte die vrijkomt door studenten die de stad verlaten of doorstromen naar een andere woonruimte.

De vraag bestaat uit studenten die voor het eerst op zichzelf willen gaan wonen (starters), uitwonende studenten die zich in de stad willen vestigen (vestigers) en uitwonende studenten die een andere woonruimte binnen dezelfde stad zoeken (doorstromers). Aan de vraagzijde neemt het aandeel internationale studenten dat woonruimte zoekt de komende jaren toe.

Volgens de Monitor Studenthuisvesting Utrecht bedraagt het actuele tekort aan studentenhuisvesting in de stad circa 8.100 woningen. De gemeente Utrecht heeft plannen voor circa 4.000 woningen voor studenten. Er blijft daarmee nog een aanzienlijk gat tussen vraag en aanbod.

### iii. Huidige situatie, SWOT-analyse Utrecht Science Park

Om de huidige situatie van het Utrecht Science Park in beeld te brengen zijn er recent diverse bijeenkomsten georganiseerd – zowel in universitair verband als met externe partijen –. Onderstaand is daarvan een samenvatting weergegeven.

Het Utrecht Science Park is de grootste van de drie universitaire campussen, naast het ICU en de binnenstad, en ligt ten oosten van de stad Utrecht, tussen de A27 en A28. Op het terrein zijn samen met de Universitaire Bestuursdienst vijf van de zeven faculteiten van de Universiteit Utrecht gehuisvest: Bètawetenschappen, Geowetenschappen, Sociale wetenschappen, Diergeneeskunde en Geneeskunde.

Daarnaast biedt het Utrecht Science Park plaats aan het Universitair Medisch Centrum Utrecht, de Hogeschool Utrecht, diverse onderzoeksinstellingen en meer dan honderd R&D bedrijven, wooncomplexen voor studenten, voorzieningen voor sport- en recreatie, horeca en winkels.

#### *Sterke kanten en mogelijkheden benutten*

Het Utrecht Science Park ligt centraal in Nederland en is goed bereikbaar met de auto. Het terrein kenmerkt zich door wijdsheid en weidsheid. Enerzijds is er volop ontwikkelruimte, anderzijds biedt de campus door de aanwezige openbare (groene) ruimte ook voldoende 'lucht'. Het Utrecht Science Park bezit met gebouwen van verschillende leeftijden een rijkdom aan architectuur. De populatie studenten en kenniswerkers in het Utrecht Science Park is omvangrijk en divers en er bevindt zich in een straal van anderhalve kilometer een veelheid aan disciplines.

De aanwezige ontwikkelruimte maakt het goed mogelijk in te spelen op actuele ontwikkelingen bij de huisvesting van onderwijs en onderzoek. Doordat een aantal gebouwen aan het einde van hun levensduur is, bestaat de mogelijkheid om (een deel van) het centrumgebied te herontwikkelen tot een levendig, aantrekkelijk en autoluw centrum met voorzieningen die een langer verblijf op de campus ondersteunen. Door een betere toegankelijkheid en ontsluiting, kunnen de Botanische Tuinen onderdeel worden van dat levendige centrum.

#### *Wat kan beter?*

De goede bereikbaarheid van het Utrecht Science Park met de auto, leidt in spijtstijden tot problemen met de verkeersafwikkeling. Op werktijden is het er een heus autopark, waarvoor tot nu toe geen duidelijk beleid wordt gevoerd. Bij verdere groei van studenten, medewerkers en bezoekers nemen de verkeersproblemen verder toe, ondanks de aanleg van extra rijstroken op de A27 en A28.

Door de onoverzichtelijke structuur van het terrein voor auto, fiets, voetganger en openbaar vervoer, zijn gebouwen niet altijd makkelijk vindbaar. Mede door de omvang van het gebied, heeft het terrein nog onvoldoende uitstraling. Er is weinig levendigheid door het ontbreken van een centrum of kern. Met de komst van diverse grote bedrijven is het van belang dat deze onderdeel worden van en bijdragen aan de levendigheid en community vorming op de campus.

## iv. Regionaal en stedelijk beleid

Door verschillende partijen wordt nagedacht over de ontwikkeling van Utrecht Oost en die van het Utrecht Science Park in het bijzonder. Deze bijlage geeft een samenvatting van enkele visies over de rol en positie van de kennisinstellingen op het Utrecht Science Park (UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht en Universiteit Utrecht) en de gevestigde bedrijven in relatie tot de ontwikkeling van het Utrecht Science Park.

De kennisinstellingen en de in het Utrecht Science Park gevestigde bedrijven zijn een belangrijke speler in de regio en de stad Utrecht. Gezamenlijk dragen zij in belangrijke mate bij aan het imago van Utrecht als stad met een hoogopgeleide bevolking. Daar profiteert de stad maar ook de regio van mee. De partijen in het Utrecht Science Park vervullen een prominente rol in de netwerkeconomie waarbij bedrijven, overheden en kennisinstellingen samenwerken bij het creëren, toepassen en overdragen van kennis. Kennis dus als basis van de netwerkeconomie. Daarmee zijn de regio en de stad Utrecht aantrekkelijk als vestigingsplaats voor (startende) kennisintensieve bedrijven en kenniswerkers. Groeicijfers van de afgelopen jaren bevestigen dit beeld.

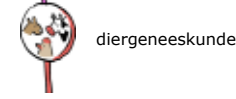
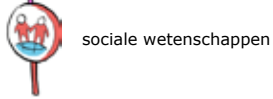
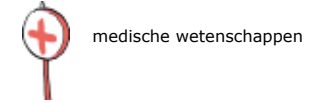
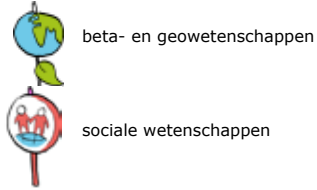
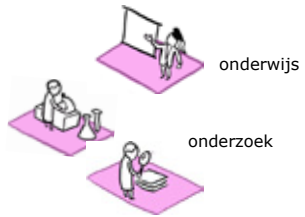
Er zijn veel beleidsstukken van stad en regiopartners waarin wordt geschreven over de ontwikkeling van het Utrecht Science Park en de regio. De belangrijkste thema's die in deze stukken naar voren komen zijn:

- duurzaamheid en gezondheid (Healthy Urban Living);
- innovatieve kenniseconomie;
- bereikbaarheid en mobiliteit;
- ruimte voor het landschap;
- verbetering vestigingsklimaat;
- vergroten leefbaarheid.

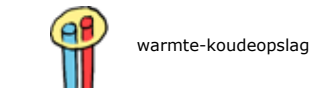
Deze thema's sluiten goed aan bij de thema's die zijn geadresseerd in het ambitiedocument.

## v. Volledige legenda ambitiekaart Utrecht Science Park

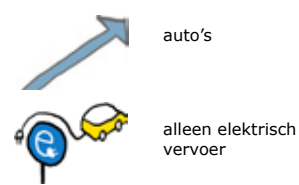
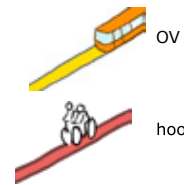
### Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg, valorisatie en ontwikkeling van producten en diensten



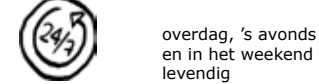
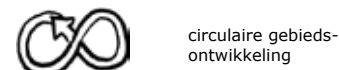
### Zichtbaar duurzaam



### Goed bereikbaar en autoluw



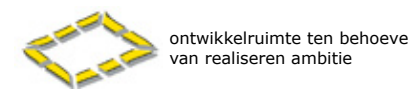
### Dynamisch centrum met mix van functies



### Science Park gerelateerd wonen en voorzieningen



### Ruimte voor bedrijvigheid



## Bronvermelding

- Alexandra den Heijer (2011), Managing the university campus
- Alexandra den Heijer (2015), Artikel “campusstrategie, verdichten als antwoord”
- OKRA landschapsarchitecten i.s.m. AORTA (2015) Utrecht Science Park – inspireert & rendeert
- BVR Adviseurs (september 2016), Gebiedsverkenning Utrecht Oost
- Gemeente Utrecht (2016), Ruimtelijke strategie 2016 – Utrecht kiest voor gezonde groei
- U10-gemeenten (september 2016), Ontmoetingsplaats voor Healthy Urban Living
- Universiteit Utrecht (September 2016), Strategisch Plan 2016–2020
- Twijnstra Gudde (2016) Rapportage USP 3.0
- SteenhuisMeurs (November 2016), Cultuurhistorische verkenning De Uithof
- KENCES i.s.m. ABF RESEARCH (2017) Landelijke Monitor Studentenhuisvesting
- KENCES i.s.m. ABF RESEARCH (2017) Lokale Monitor Studentenhuisvesting Utrecht
- Goudappel Coffeng (2018) Mobiliteitsstudie USP/Rijnsweerd
- Stichting Utrecht Science Park i.s.m. USP student council (2017) Campusvisie USP
- Stichting Utrecht Science Park (2018) Communityvisie USP

## Colofon

Dit ambitiedocument is opgesteld door de Directie Vastgoed & Campus van de Universiteit Utrecht in samenwerking met het UMC Utrecht, de Hogeschool Utrecht en de Stichting Utrecht Science Park. Daarnaast leverden verschillende gebiedspartners, studentenorganisaties, overheden, maatschappelijke organisaties en particuliere initiatiefnemers een actieve bijdrage.

### *Tekst en eindredactie*

Marijke Weustink-van Ditzhuyzen, Fokke Sybesma  
Directie Vastgoed & Campus, Universiteit Utrecht

### *Beeldmateriaal*

Studio Ronald van der Heide

### *Fotomateriaal*

Irvin van Hemert

### *Vormgeving*

Bram Nijssen

### *Druk*

Xerox Nederland b.v.  
Gedrukt op FSC-papier

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op andere wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Universiteit Utrecht.

© Universiteit Utrecht, november 2018



Universiteit Utrecht



UMC Utrecht





