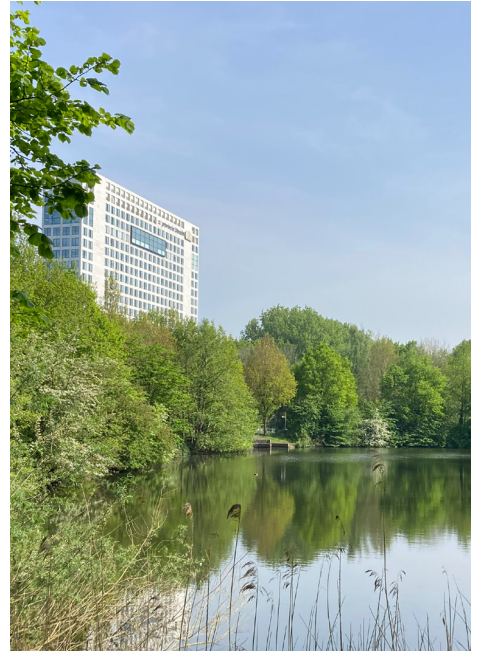


Provinciehuys

Utrecht



Startnotitie perceel- en gebiedsontwikkeling

inhoudsopgave

inhoudsopgave	2
---------------	---

1. Introductie	3
----------------	---

Inleiding	3
---------------------	---

1.1 Welke vragen zijn gesteld?	3
--	---

1.2 De voorgeschiedenis	4
-----------------------------------	---

1.3 Context van de startmemo	6
--	---

1.4 Leeswijzer	6
--------------------------	---

2. Perceelontwikkeling provinciehuis	7
--------------------------------------	---

2.1 Reflectie: Verduurzaming & Perceelontwikkeling	7
--	---

2.2 Reflectie: Ambitiedocument Rijnsweerd	10
---	----

2.3 Conclusie	11
-------------------------	----

3. Gebiedsontwikkeling provinciehuis	12
--------------------------------------	----

3.1 Ontwikkeling parklandschap	12
--	----

3.2 Wonen in een landgoed	14
-------------------------------------	----

3.3 Uitbreiding ASR	15
-------------------------------	----

3.4 Richting nieuwe stadsdeel	17
---	----

4. Business case	19
----------------------------	----

4.1 Ontwikkeling parklandschap	19
--	----

4.2 Wonen in een landgoed	19
-------------------------------------	----

4.3 Uitbreiding ASR	20
-------------------------------	----

4.4 Financiële doorrekening	20
---------------------------------------	----

5. Hoe nu verder?	21
-------------------	----

5.1 Tuin en parkeerdek	21
----------------------------------	----

5.2 Wonen in het landgoed	22
-------------------------------------	----

5.3 Uitbreiding ASR	24
-------------------------------	----

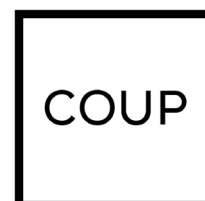
6. Conclusie	25
--------------	----

bijlage¹ Presentatie Urhahn 2025

bijlage² Financiële haalbaarheid 2025

bijlage³ Managementrapportage Verduurzaming &
Perceelontwikkeling 2024

bijlage⁴ Ambitiedocument Rijnsweerd 2018



COUP GROUP BV
Professor Snijdersstraat 2
2628 RA Delft

in samenwerking met
Urhahn

in opdracht van
Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6
3584 BA Utrecht

1 introductie

Inleiding

Deze startnotitie is geschreven door COUP en Urhahn, in opvolging van het onderzoek dat in 2024 is gedaan naar de verduurzaming van het huis voor de provincie Utrecht in samenhang met de potentiële perceelontwikkeling van de omliggende tuin. De provincie Utrecht heeft de ambitie het huis voor de provincie ingrijpend te verduurzamen. Het 25 jaar oude kantoorgebouw is wel gemoderniseerd, maar wordt nog verwarmd en gekoeld door de oorspronkelijke installatie en de isolatiewaarden zijn zeer laag. Het energieverbruik is hoog en de energiekosten ook. Daarnaast zijn er kansen om het perceel van het provinciehuis beter aan te laten sluiten op de omliggende gebieden en het gebied verder te verdichten met woningbouw en (semi)publieke functies.

Parallel aan de besluitvorming over de verduurzaming hebben Provinciale staten verzocht om verduidelijking van de kansen die de perceelontwikkeling met zich mee kan brengen op andere beleidsterreinen en op financieel vlak. Deze startnotitie gaat daar verder op in.

1.1 Welke vragen zijn gesteld?

Het rapport *Verduurzaming Huis* voor de Provincie Utrecht bevat gedetailleerde plannen voor verduurzaming en perceelontwikkeling. Dit biedt kansen voor woningbouw en voor een betere verbinding met de omgeving. Provinciale Staten wil deze kansen benutten en heeft daarom gevraagd om voor het einde van 2025 een startnotitie uit te werken.

In deze startnotitie moet worden ingegaan op de volgende punten:

1. Hoe wordt actief gewerkt aan de verbetering van de verbinding tussen hWet perceel en de omliggende gebieden, ten behoeve van een open en toegankelijk parklandschap dat aansluit bij de visie van Rijsweerd Bloeyt!.
2. Onderzoek verschillende opties voor woningbouw op het perceel, waaronder uitbreiding van het bouwvolume en het verhogen van het aantal bouwlagen ten opzichte van de plannen uit de managementrapportage, om zo optimaal gebruik te maken van de ruimte op een natuurinclusieve wijze.
3. Breng de mogelijke opbrengsten van de perceelontwikkeling in kaart.
4. Onderzoek of er zorggedragen kan worden voor een kwalitatieve groene verblijfsomgeving, waarbij een participatieproces wordt ingericht dat inwoners van de provincie Utrecht, samen met partijen zoals de gemeente Utrecht, ASR en Park Bloeyendaal, actief betreft.
5. Rapporteer regelmatig aan de Provinciale Staten over de voortgang en eventuele aanpassingen in de plannen.

Reflectie op de vragen

De kern van de gestelde vragen betreffen de beleidsterreinen wonen, stedelijke ontwikkeling, groen en recreatie. Hoe kan de perceelontwikkeling bijdragen aan stedelijke ambities en het verlichten van de woningnood in de regio? Door de verbinding met de omgeving te verbeteren, ontstaat een toegankelijker en leefbaarder gebied dat de relatie met de stad Utrecht versterkt.

Met die insteek hebben we het vraagstuk in eerste aanleg aangevlogen vanuit een hoog abstractieniveau. De door PS gestelde vragen zijn nu eenmaal niet los van elkaar te zien. Er is een duidelijke samenhang tussen de beantwoording van de verschillende vragen. Woningbouw en groen moeten hand in hand worden bekeken en het geheel raakt ook aan de rol die de omgeving van het provinciehuis als werk- en woonplek in de toekomst kan hebben binnen Rijsweerd en de stad. De tuin van het huis voor de provincie staat daarmee niet op zichzelf, maar de te kiezen richting heeft relaties met het bestaande park, de toekomst van Rijsweerd en de leefbaarheid van dit gebied. Een zogenaamd mixed milieu (met woningen en kantoren en voorzieningen) heeft de voorkeur van de gemeente en draagt bij aan de sociale veiligheid en de kwaliteit van de omgeving. Dat betekent dat we niet alleen naar de tuin kunnen kijken maar dat we binnen én buiten de kaders van grondeigendom richtingen verkennen.

Vanuit deze "open" benadering zijn we in gesprek gegaan met ASR, Park Bloeyendaal, Stichting Kantorenpark Rijsweerd (SKR) en de gemeente Utrecht. We hebben al deze partijen gevraagd ook mee te denken over hun eigen positie binnen Rijsweerd in relatie tot de ontwikkelingen die nu op gang kunnen komen.

1.2 De voorgeschiedenis, welke stappen gingen hieraan vooraf?

Aan deze startnotitie is een geschiedenis voorafgegaan van divers onderzoek en advies rondom de thema's verduurzaming en perceelontwikkeling. Dit zijn onder andere:

- De vastgoedstrategie, 2022
- Perceelontwikkeling, 2023
- Rijsweerd Bloeyt, 2024
- Integratie perceel en verduurzaming, 2024

Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit bovengenoemde onderzoeken samengevat:

2022 – Vastgoedstrategie

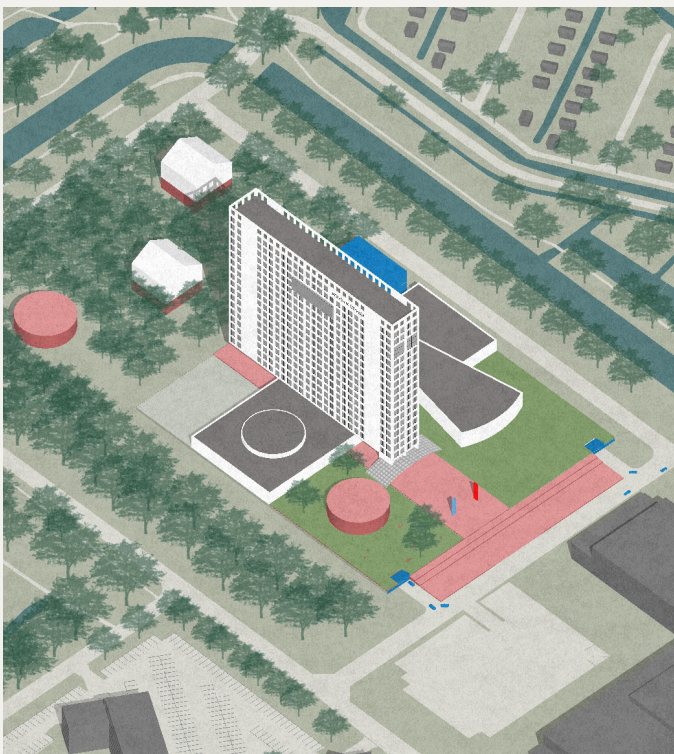
De Provincie Utrecht stelde in 2022 de Vastgoedstrategie vast. Het doel hiervan was dat al het provinciale vastgoed in 2035 energieneutraal zou zijn. Voor het Huis voor de Provincie is besloten dat het gebouw wordt opgewaardeerd en verduurzaamd, in plaats van afgestoten. Zo wil de provincie het goede voorbeeld geven.

De geplande gebiedstransitie van Rijsweerd is daarin ook relevant. Ook hier kan de provincie een belangrijke

rol spelen door haar eigen perceel te ontwikkelen en woningbouw toe te voegen. Dit is in de ogen van de gemeente Utrecht een wenselijke ontwikkeling. De conclusie was dat de perceelontwikkeling grondopbrengsten oplevert die kunnen worden ingezet voor de verduurzaming en bijdraagt aan de verbetering van Rijsweerd.

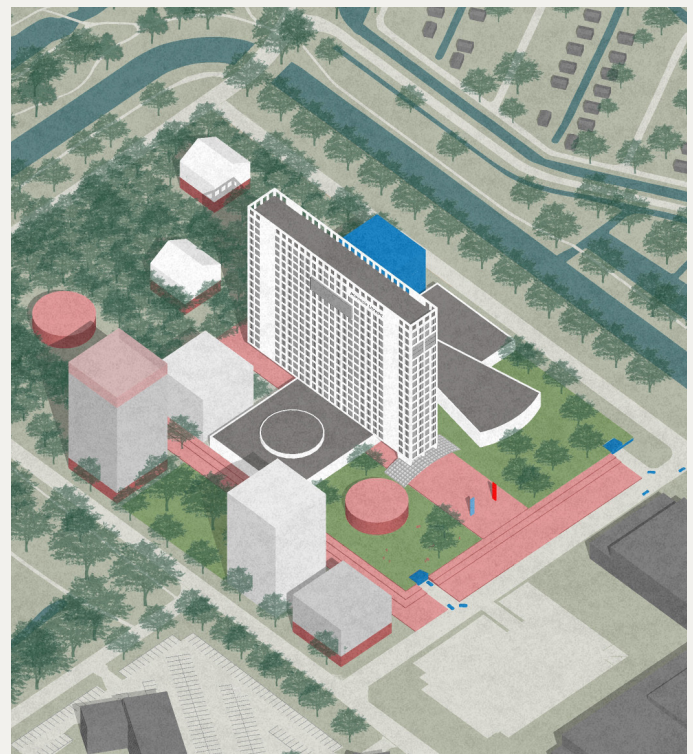
2023 – Perceelontwikkeling

In 2023 startte de provincie een verkenning voor perceelontwikkeling. Daarbij ging zij in gesprek met verschillende stakeholders: de Gemeente Utrecht, SKR, ASR, Park Bloeyendaal, Utrecht Science Park (USP) en de architecten van het huidige kantoor. Belangrijke uitgangspunten waren een groen en toegankelijk terrein, zonder hekken en een versterking van de beleving van Fort de Bilt. Dit zou gebeuren door landschappelijke ingrepen en het toevoegen van functies die bezoekers trekken, in balans met de natuur. Zo kan Rijsweerd ook een culturele impuls krijgen. Daarnaast is een eerste volumestudie naar woningbouw uitgevoerd, volgens een zogenaamd campus concept met publieke functies in de plint.



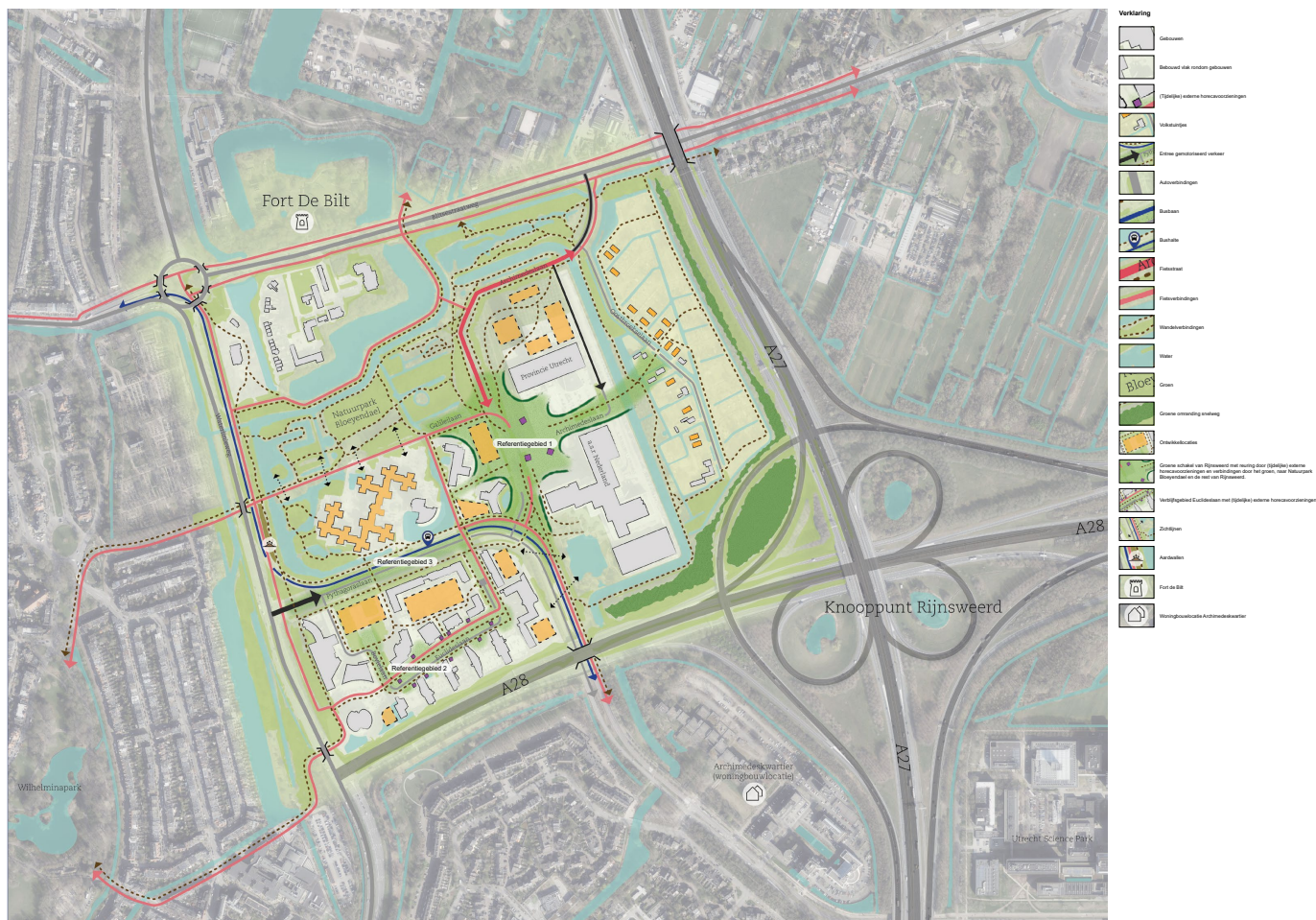
1. Herinrichting tuin & parkeerdek

- Sluit aan op 'beleving'
- Trekkers in balans met de natuur
- Rijsweerd als 'cultuurgat'
- (Tijdelijke) parkeerhub



2. Wonen & voorzieningen volgens campus-concept

- 550 woningen
- Voorzieningen in plinten
- Parkeerdek vrij
- Parkeergebouw 319 parkeerplaatsen



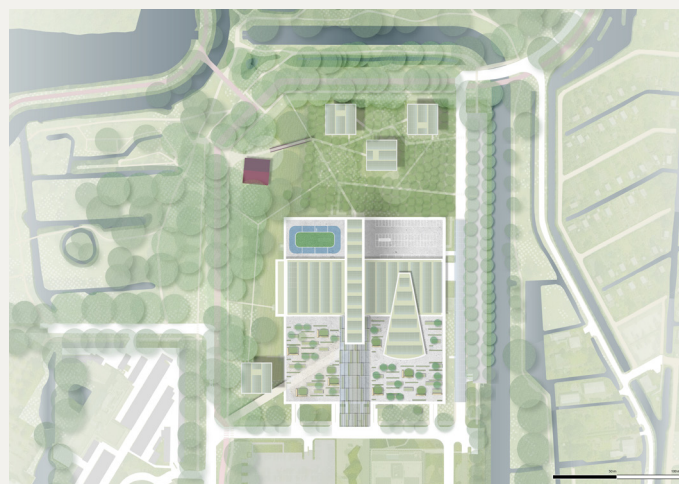
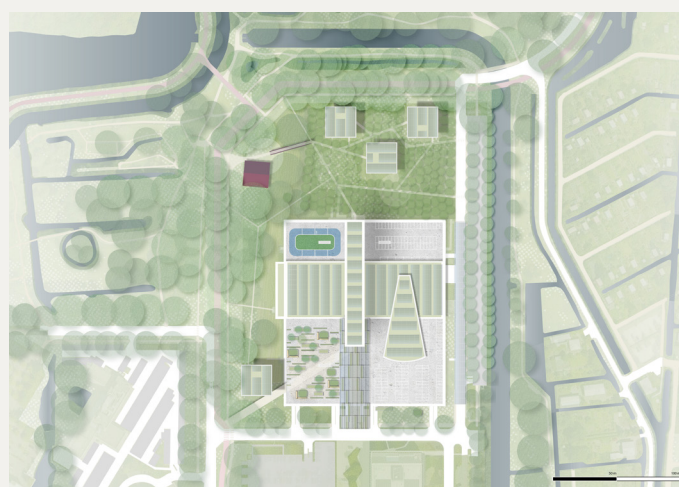
Plankaart Rijsweerd Bloeyt! (2024)

2024 – Rijsweerd Bloeyt

In 2024 presenteerde SKR het masterplan Rijsweerd Bloeyt, in navolging op het ambitedocument van de gemeente uit 2018. Rijsweerd Bloeyt kent drie thema's : een groene leefomgeving versterken, meer ruimte voor ontmoeten en bewegen, en Rijsweerd beter verbinden met de stad. Het gebied tussen het Provinciehuis en ASR vormt daarin een belangrijke schakel met Park Bloeyendael. Extra woningbouw is geprojecteerd aan de noordzijde van het Provinciehuis.

2024 – Integratie perceel en verduurzaming

In 2024 zijn onderzoeken naar verduurzaming en perceelontwikkeling samengebracht in een managementrapportage van COUP, Deerns, Urhahn en INBO. Urhahn heeft daarbij een stedenbouwkundige analyse uitgevoerd en tien leidende principes voor gebiedsontwikkeling opgesteld. Tot slot leverde Urhahn een voorkeursvariant op die circa 125 woningen en 2.600 m² voorzieningen combineert met verduurzamingselementen zoals zonnepanelen. De bouw wordt afgestemd op de natuurlijke en historische context, waarbij de boomgrens (niet hoger bouwen dan de bestaande bomen) leidend is. Het totale nieuwbouwvolume van 10.000 m² BVO omvat een mix van studio's (40 m²) en appartementen (70–100 m²), afgestemd op een mix van longstay- en shortstaybewoners, kenniswerkers, studenten en ouderen. De collectieve voorzieningen in de plint sluiten hierop aan.



Voorkeursvariant uit integratie perceel en verduurzaming, Urhahn (2025)

1.3 Context van de startmemo

De door PS gestelde vragen gaan allemaal over de ontwikkeling van het perceel binnen het kader van Rijsweerd en het door SKR opgestelde : "Rijsweerd Bloeyt". Hoewel het eigen perceel (de tuin) daarin natuurlijk een centrale rol inneemt lezen wij tussen de regels door ook dat het belang van een goede ontwikkeling van Rijsweerd als geheel met woningen en veel groen onderdeel moet zijn van de beantwoording. Het financieel resultaat van de perceelontwikkeling speelt een belangrijke rol. Hoewel in de vragen die gesteld zijn de nadruk niet gelegd wordt op cultuurhistorie, landschap en verkeer en parkeren zullen wij deze elementen ook meenemen in de beantwoording.

Cultuurhistorie en landschap

In de gestelde vragen lijkt een contradictie schuil te gaan. Enerzijds wordt de nadruk gelegd op vergroening en biodiversiteit en de verbindingen in het gebied, anderzijds wordt er gestuurd op (onderzoeken van de mogelijkheden van) het vergroten van het aantal woningen (en de bijbehorende opbrengst). Wij hebben het als de grootste uitdaging gezien om deze schijnbare tegenstelling tussen meer en beter beleefbaar groen en meer woningbouw in harmonie met elkaar te brengen, tegen de achtergrond van de UNESCO status van het Fort De Bilt en de landgoederenzone. Wellicht ten overvloede vermelden wij hier dat op het Huis voor de Provincie zelf en de tuin, auteursrecht van toepassing, wat inhoudt dat het ontwerp niet zomaar (zonder toestemming) veranderd kan worden.

Parkeren en verkeer als beperking

In Rijsweerd en zeker het gebied rond het huis voor de Provincie is de auto belangrijk. Brede wegen en vooral veel parkeerplaatsen bepalen het beeld. De eigenaren van de (kantoor)gebouwen in Rijsweerd zien de goede bereikbaarheid met de auto als een belangrijk pluspunt.

Het toevoegen van woningen in het gebied vraagt om nog meer parkeervoorzieningen. Daarmee is de auto een zeer bepalend element in de toekomst van het gebied. Woningen moeten ontsloten worden en zelfs door parkeergarages onder de woningen te bouwen lossen we het vraagstuk niet helemaal op. Hulpdiensten, pakketbezorgers en andere dienstverleners moeten de woonblokken kunnen bereiken waardoor het parkachtige karakter van het gebied snel kan worden aangetast. Bij kleinere aantallen woningen is dit probleem minder groot.

De omliggende en noodzakelijke infrastructuur wordt daarmee samen met de cultuurhistorie een leidend principe in de beantwoording van de vragen.

1.4 Leeswijzer

De vragen van Provinciale Staten vormen het uitgangspunt voor deze startnotitie.

In het tweede hoofdstuk, perceelontwikkeling provinciehuis, beantwoorden we de vragen 1 en 2 van PS, in relatie tot de cultuurhistorie, landschap en parkeren. We staan uitgebreid stil bij eerder gemaakte studies en verichtingsplannen op het perceel van het provinciehuis.

Het derde hoofdstuk, gebiedsontwikkeling provinciehuis, beantwoordt vragen 1 en 2 vanuit een breder perspectief. Het gaat in op de verbinding van het perceel met de omgeving, zowel vanuit de ambitie van het verbinden van het groen als het toevoegen van woningen. Dit doen we vanuit verschillende bouwstenen, die los en aanvullend kunnen worden gerealiseerd.

Het vierde hoofdstuk gaat vervolgens in op de derde (financiële) vraag, waarin we per bouwsteen een afzonderlijke businesscase presenteren met inzicht in de kosten, baten en ruimtelijke effecten.

Het vijfde hoofdstuk richt zich ten slotte op de vierde en vijfde vraag en schetst het vervolgproces richting realisatie. Daarbij besteden we nadrukkelijk aandacht aan participatie en samenwerking met inwoners en partners, en laten we zien welke stappen en tijdlijnen daarvoor nodig zijn.

Het rapport sluit af met conclusies en aanbevelingen. Zo geeft de startnotitie niet alleen antwoord op de afzonderlijke vragen, maar ook een samenhangend perspectief op de toekomstige ontwikkeling van Rijsweerd en verduurzaming van het Huis voor de Provincie en zijn omgeving.

2 perceelontwikkeling provinciehuis

Dit hoofdstuk beantwoordt de vragen 1 en 2 van PS, in relatie tot de cultuurhistorie, landschap en parkeren. Er wordt stilgestaan bij en gereflecteerd op eerder gemaakte studies en verdichtingsplannen op het perceel van het provinciehuis. Allereerst zijn dat de studies en plannen uit het managementrapport verduurzaming & perceelontwikkeling, 2024 (Bijlage 3). Ten tweede wordt dieper ingegaan op een alternatieve variant uit het Ambitiedocument Rijnsweerd, 2018 (Bijlage 4).

2.1 Reflectie: Verduurzaming & Perceelontwikkeling

In de hierboven genoemde managementrapportage van 2024, staat beschreven wat de ruimtelijke en programmatische opgaven en kwaliteiten zijn op en rondom het perceel van het Provinciehuis. Deze kwaliteiten worden voor een belangrijk deel bepaald door de cultuurhistorische waarde van de plek, die zich uit in gebouwen en landschappelijk structuren uit verschillende tijdspannen.

De tuin van het Huis voor de Provincie maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), de landschappelijke verdedigingslinie die zich uitstrekt van het IJsselmeer tot aan het rivierengebied. Deze linie is zichtbaar en voelbaar door de aanwezigheid van Fort de Bilt vanuit Park Bloeyendaal en vanaf de omliggende wegen. Het weelderige groen, de volwassen bomen en waterlopen geven het gebied een natuurlijk en historisch karakter. Daarnaast kan het Provinciehuis zelf ook worden beschouwd als een cultuurhistorisch ensemble uit een recenter verleden. De zorgvuldig gepositioneerde bouwvolumes vormen samen een bijzonder geheel met een monumentaal karakter. Een krachtig voorbeeld van zakelijke en modernistische architectuur. De strakke vormen zien we ook terug in de tuin. Het berkenbos, strak in een grid, en de dwaaltuin van hagen geven de tuin een bijzonder karakter. Zo vormen het Provinciehuis en de tuin gezamenlijk een sterk ensemble.



Foto's en model omgeving, Urhahn (2025)

Het provinciehuis en de tuin hebben een gesloten karakter. Toen het gebouw in het verleden als bankkantoor werd ontwikkeld was de tuin bestemd als rustige kijk- en dwaaltuin voor de werknemers, en door de hekken niet toegankelijk voor andere bezoekers.

Nu de Provincie is gehuisvest in het gebouw past die uitstraling niet meer. De provincie wil graag laten zien dat zij, als organisatie, middenin de maatschappij staat, open en toegankelijk is. Dat betekent dat het gebouw en de tuin dat ook mogen uitstralen, en een open en uitnodigend karakter mogen krijgen.

Om tot een kwalitatieve perceelontwikkeling te komen is het van belang om bestaande kwaliteiten te koesteren en te versterken. Daarom is als uitgangspunt genomen dat het landschap het fundament vormt voor de perceelontwikkeling. Ofwel: we maken een unieke plek waar men in de toekomst woont en werkt in het landschap, in de NHW en in die cultuurhistorische landgoederenzone. Dit uitgangspunt sluit goed aan op de gestelde vragen van de Provinciale Staten. Namelijk dat er optimaal gebruik gemaakt wordt van de ruimte op een natuurinclusieve wijze. En met de erkenning van de NHW als UNESCO werelderfgoed in 2021 is een cultuurhistorische benadering van de plek extra belangrijk en relevant geworden.

Ontwikkelprijncipes

De landschappelijke benadering is verder uitgewerkt in een aantal ontwikkelprincipes. Hieronder is een

korte samenvatting gegeven van ieder principe. Een uitgebreidere toelichting op deze principes en de kwaliteiten is te lezen in de managementrapportage van 2024.

Cultuurhistorie versterken – Behoud en versterk de oude en nieuwe ensembles, zodat hun identiteit zichtbaar en beleefbaar wordt.

Park vergroten – Maak het perceel onderdeel van het park door deze een landschappelijke inrichting te geven. Tuin verbinden en openen – Maak de tuin toegankelijk, haal de hekken weg en verbind deze met het park via langzaam verkeeroutes.

Wonen in het groen – Benut het landschap als woonkwaliteit door nieuwe woningen te positioneren in en te oriënteren op het landschap.

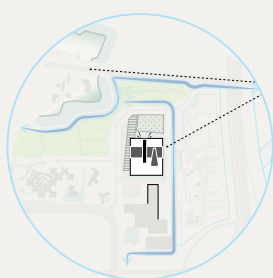
Houtbouw onder de boomgrens – Bouw in hout en niet hoger dan de boomgrens om aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarde van de plek.

Passende doelgroepen – Richt het woonprogramma op studenten, expats en kenniswerkers met gedeelde voorzieningen.

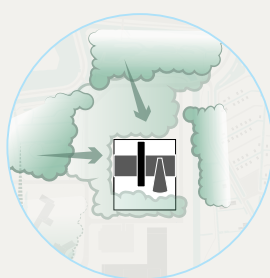
Nieuwe trekker – Creëer een bijzonder horecapaviljoen dat het park levendig maakt en bezoekers trekt.

Energietuin – Combineer duurzame energieopwekking met een aantrekkelijke tuin door zonnepanelen kunstzinnig te integreren.

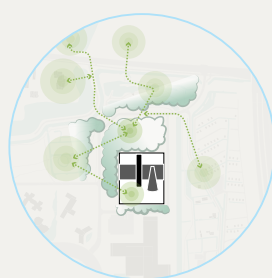
Duurzame mobiliteit – Verminder parkeerdruk met deelgebruik en parkeergarages, en stimuleer duurzame vervoersvormen zoals fietsen.



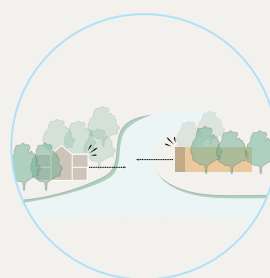
Oude en nieuwe cultuurhistorische ensembles versterken



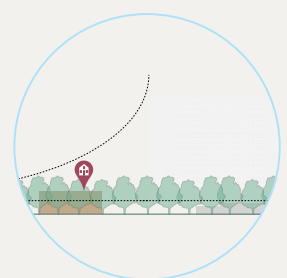
Park vergroten



Verbinden en openbaar maken



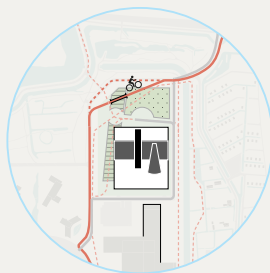
Wonen in de landgoederenzone



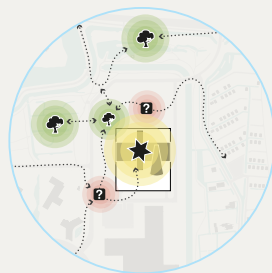
Houtbouw onder de boomgrens



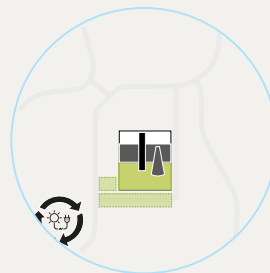
Passende doelgroepen long- en shortstay, kenniswerkers en studenten



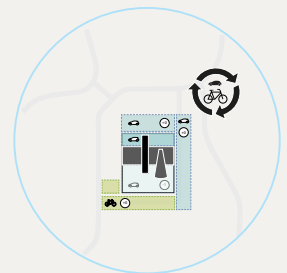
Tuin voor iedereen



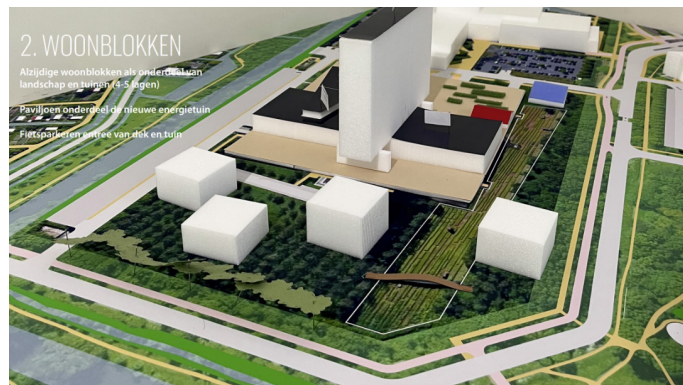
Trekker passend in het landschap



Nieuwe energietuin



Duurzaam mobiliteitsconcept



Variantenstudie, Urhahn (2024)

Urhahn heeft op basis van voorgenoemde principes middels een variantenstudie onderzocht wat de verdichtingsmogelijkheden zijn voor het perceel van het Provinciehuis. In deze studie is veel aandacht besteed aan de relatie tussen nieuwbouw en de cultuurhistorische waarden. Er zijn verschillende volume studies (in de vorm van een toren, een L-vormig gebouw langs de rand en een soort hofstructuur) uitgevoerd, zie bovenstaande beelden (Urhahn, 2024).

Voorkeursvariant

De stedenbouwkundige analyse en voorgenoemde principes hebben geleid tot een voorkeursvariant waarin een bescheiden aantal woongebouwen in de tuin worden geplaatst, en zo onderdeel worden van het park. De bouwhoogte verschilt van 5 tot 8 lagen, om zo niet veel hoger dan de boomgrens uit te komen. Het iconische karakter van het Provinciehuis, dat met zijn hoogbouw tot ver boven de boomtoppen reikt en van kilometers afstand te zien is, blijft zo gewaarborgd. Door losse woongebouwen in het park te plaatsen, met zichtlijnen tussen de gebouwen door, vergroot je de natuurbeleving en openheid van het landschap, en biedt je ruimte om de ecologische en natuurinclusieve inrichting van het park door te zetten op het perceel. Die openheid past ook bij cultuurhistorische betekenis van de schootsvelden van Fort de Bilt. In het park, aan de doorgaande fietsstraat en naast de iconische brug die in de tuin staat, is plek voor een bescheiden horecapaviljoen wat een trekpleister kan worden voor bezoekers aan het park, en een ontmoetingsplek voor de nieuwe bewoners.

Door de hekken weg te halen en de wandelpaden van park Bloeyendaal door te trekken op het perceel kan de tuin en ook het parkeerdek onderdeel gaan uitmaken van het landschap. De tuinen worden openbaar en de nieuwe wandelpaden dienen tevens als ontsluiting

voor de nieuwe woongebouwen. Het parkeerdek kan grotendeels worden vergroend zodat het Provinciehuis in het landschap komt te staan, en er een aantrekkelijk entreegebied ontstaat. Dit sluit aan op de ambitie van de SKR om hier het groene hart te maken van het kantorenpark, en als schakelgebied kan dienen naar het landschap (Ambitiedocument Rijsweerd Bloeyt). Aangezien het Provinciehuis, volgens de geldende gemeentelijke parkeernormen, een overschot van tussen de 250 en 450 parkeerplaatsen heeft, en deelgebruik tussen wonen en kantoorfuncties kan worden gestimuleerd, zullen deze parkeerplaatsen niet elders in het gebied gecompenseerd hoeven te worden.

Parkeerbehoefte Provinciehuis

BVO Kantoren	Parkeernorm minimaal	Parkeernorm maximaal	Eenheid
39310	0,5	1	per 100m2 bvo
PP minimaal	PP maximaal	Huidig aanbod	
197	393	643	

Tenslotte is er een woongebouw geplaatst op de hoek van het parkeerdek, aan de zuidwest kant van het perceel. Deze is ruimtelijk gescheiden van het parkeerdek om ook het gebouwde ensemble van het provinciehuis in stand te houden. Deze nieuwbouw kan worden beschouwd als een poortgebouw, waarlangs een nieuwe groene route leidt naar de entree van het Provinciehuis. In totaal kunnen er ongeveer 200 woningen op het perceel worden ontwikkeld.

Feedback vanuit de omgeving

In de gesprekken met Park Bloeyendaal, ASR, de Gemeente en SKR zijn beelden getoond van de hiervoor omschreven stappen, in relatie tot het door SKR gemaakte "Rijnsweerd Bloeyt". Daar werd positief op gereageerd door partijen. Het landschappelijke evenwicht in het gebied werd gesteund en de natuurinclusieve ontwikkeling werd door iedereen begrepen. Alle betrokkenen zijn voor het "open maken" van de tuin en het vergroten van de groene omgeving. Ook wordt door alle betrokkenen gezien dat een mixed milieu (toevoegen van woningen en voorzieningen) een positieve ontwikkeling zou zijn voor de leefbaarheid van het gebied.

De gemeente Utrecht blijft daarnaast wel voorstander van het toevoegen van meer woningbouw in het gebied en is voorstander van het vergroten van de scope van het onderzoeksgebied naar ASR. De gemeente benadrukt dat een transitie naar een ander soort gebied (mixed milieu met voorzieningen) een zeker volume nodig heeft en dat dit volume niet gehaald wordt met alleen de voorgestelde relatief beperkte bebouwing in de tuin van de Provincie.

Park Bloeyendaal heeft vooral een focus op het vergroten van natuurwaarden en is huiverig voor het toevoegen van veel woningen in open verbinding met het bestaande park.

2.2 Reflectie: Ambitiedocument Rijnsweerd

De gemeente Utrecht heeft in 2018 een ambitiedocument opgesteld voor het hele kantorenpark. Aanvullende studies en sfeerimpressies tonen hierbij grote ontwikkelmogelijkheden op het perceel van het Provinciehuis. Deze ontwikkelmogelijkheden overlappen deels met de voorkeursvariant zoals in de vorige paragraaf beschreven, maar er zijn ook wezenlijke verschillen. Om tot een weloverwogen besluit te komen is het waardevol om deze studie te verdiepen en te vergelijken met de voorkeursvariant. Daarbij moet worden opgemerkt dat het hierbij om eerste studies en sfeerimpressies gaat, en geen uitgewerkt plan.

Het ambitiedocument beschouwt het perceel van het Provinciehuis als een kansrijke ontwikkellocatie, waar veel bouwvolume kan worden toegevoegd. Grote gebouwen, die in schaal en maat aansluiten op het Provinciehuis, worden in de tuinen en op het parkeerdek geplaatst. Tussen de gebouwen is ruimte voor kleinschalige groene ontmoetings- en verblijfsplekken, met een meer privé karakter. Parkeren op het perceel verdwijnt grotendeels, waarbij alleen een deel van de parkeerkelder van het Provinciehuis behouden blijft. De parkeernorm wordt sterk omlaag gebracht: naar 0,5 pp / 100 m² BVO, waar momenteel het aanbod op 2,0 pp / 100m² BVO ligt.



Impressies Rijnsweerd Bloeyt! (2018)



De ontwikkelmogelijkheden die op basis van deze sfeerimpressie, en onderliggende getallen, naar voren komen zijn uitgewerkt in een maquette en programmastaat, om zo de consequenties hiervan in beeld te kunnen brengen. Deze zijn hieronder puntsgewijs beschreven.

1. Deze verkaveling levert, op basis van een woninggrootte (70 m² GO), gemiddeld ongeveer 500 woningen op. Dat is aanzienlijk meer dan de voorkeursvariant.
2. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor een stedelijke benadering, in plaats van een landschappelijke benadering. Het toevoegen van nieuwe grote bouwvolumes leidt ertoe dat het perceel van het Provinciehuis onderdeel wordt van een hoogstedelijke stadswijk. Hierdoor wordt het contrast tussen stad en landschap vergroot, en raakt de ambitie voor een natuurinclusieve perceelsontwikkeling uit het zicht.

Reacties en bezwaren

3. Stichting Bloeyendaal heeft haar zorgen geuit over grote toename van woningbouw tegen het natuurgebied aan (denk aan meer bezoekers, meer huisdieren en meer lichtoverlast).
4. Deze opzet doet geen recht aan de cultuurhistorische waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en fort de Bilt. Er wordt geen relatie gelegd met de cultuurhistorische kwaliteiten en hoe deze versterkt kunnen worden. Denk hierbij aan het waarborgen van zichtlijnen, het open karakter of materiaalgebruik.
5. Deze opzet doet geen recht aan het cultuurhistorisch ensemble van het Provinciehuis. Grote bouwvolumes, die tot boven de boomtoppen uitreiken, sluiten het Provinciehuis in, waardoor het monumentale karakter van het gebouw verloren gaat en zijn positie als landmark aan de waterlinie. Ook werpen de nieuwe bouwvolumes gedeeltelijk een nieuwe barriere op tussen het provinciehuis en het landschap.
6. De wens om het Provinciehuis een open en uitnodigend karakter te geven, dat aansluit op de rol van de provincie in de maatschappij, wordt deels te niet gedaan door het gebouw te omringen met grootschalige bouwvolumes. Ook de ruimte tussen de gebouwen, waarvan wordt aangegeven dat deze een meer privé-karakter krijgen, draagt hier niet aan bij.

7. Tenslotte is het parkeervraagstuk een struikelblok. Indien er ca. 500 woningen worden toegevoegd betekent dit een extra parkeerbehoefte van bijna 200 parkeerplaatsen. De parkeerdekken verdwijnen ten behoeve van vergroening (samen 272 parkeerplaatsen). Hiervoor zal de provincie sterk terug moeten ten opzichte van haar huidige parkeercapaciteit (van 2 pp / 100m² BVO kantoor naar minder dan 0,5 pp / 100m² BVO) en/of zal samenwerking moeten worden gezocht met andere gebiedseigenaren ten behoeve van een mobiliteitshub.

2.3 Conclusie

Het toevoegen van meer (woningbouw-)programma op het perceel, waar het ambitiedocument Rijsweerd 2018 (met 500 woningen) een eerste aanzet voor doet, achten wij op basis van de hierboven omschreven argumenten niet wenselijk en kansrijk. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden niet meegenomen, het gaat ten koste van een open en toegankelijk parklandschap en op perceelniveau is het erg ingewikkeld om het parkeervraagstuk op te lossen. Dat neemt niet weg dat wij de vraag om het toevoegen van extra woningen met behoud van kwaliteit in het gebied goed begrijpen. Daarom zijn we in overleg met ASR, stichting Bloeyendaal en in overeenstemming met het plan van SKR over de grenzen van het provinciale eigendom gaan kijken.



Foto maquette, Urhahn (2025)

3 gebiedsontwikkeling provinciehuis

In hoofdstuk 2 is in beeld gebracht welke ontwikkelmogelijkheden er liggen op het perceel van het Provinciehuis. Als het doel is om in Rijsweerd een natuurinclusieve stedelijke ontwikkeling op gang te brengen, waarbij meer woningen worden toegevoegd en er een gemengd stedelijk gebied ontstaat, dan ligt samenwerking met omliggende percelen en eigenaren voor de hand. Daarnaast biedt samenwerking ook nieuwe kansen. Door breder te kijken ontstaan nieuwe oplossingen t.a.v. woningbouw, landschapontwikkeling, energie, infrastructuur en parkeren die, op de lange termijn, een grotere bijdrage kunnen leveren aan een kwalitatieve gebiedsontwikkeling van Rijsweerd als geheel.

Daarom zijn de afgelopen periode de samenwerkingsmogelijkheden onderzocht met de aangrenzende percelen: verzekeringskantoor ASR, SKR en park Bloeyendaal. Dit hoofdstuk beschrijft een stapsgewijze kwalitatieve gebiedsontwikkeling van deze percelen waarbij:

- wordt voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten
- gewerkt wordt aan een open en toegankelijk parklandschap
- gestreefd wordt naar meer woningbouw op een natuurinclusieve wijze

Stap 1. Ontwikkeling parklandschap

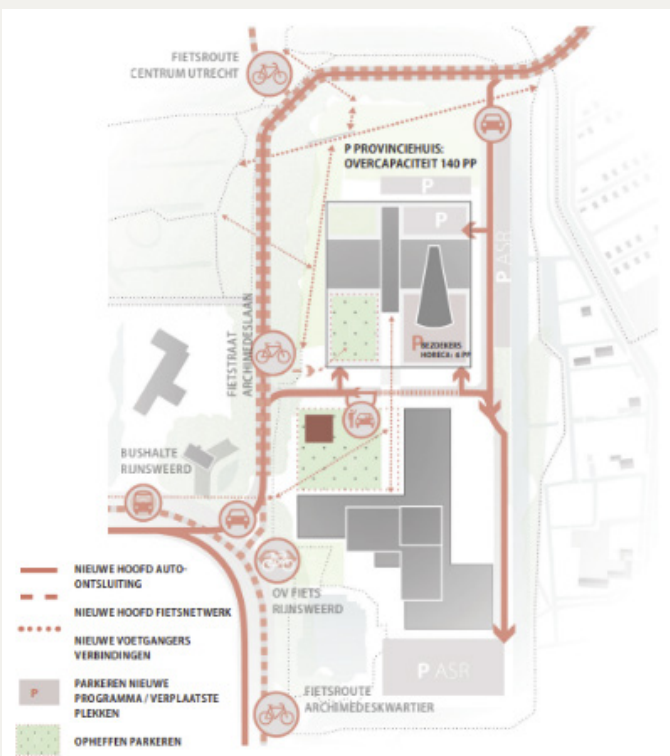
Al eerder is geconstateerd dat de toegevoegde waarde van het aangrenzende landschap en groen in het gebied groot is. Dit staat in schril contrast met het entreegebied van het Provinciehuis en ASR, wat wordt gedomineerd door autoparkeerplaatsen. Tevens zorgen de hekken en slagbomen ervoor dat er een harde scheiding optreedt tussen het openbaar groen en het privéterrein van ASR en het Provinciehuis. Het levert een weinig uitnodigend entreegebied op met gebrekkige verblijfskwaliteit. De bezoeker en de wandelaar voelen zich hier niet welkom en moeten uitwijken naar park Bloeyendaal. Door de hekken weg te halen en de tuinen rondom het Provinciehuis te betrekken bij park Bloeyendaal ontstaat er een groter park en leg je stevig fundament neer voor natuurinclusieve woningbouwontwikkeling. In overleg met ASR en SKR is er gesproken over samenwerking om de kwaliteiten van het landschap verder het gebied in te trekken. Door het parkeerdek en de parkeerplaats tegenover de ASR te vergroenen kan er een aantrekkelijk entreeplein ontstaan met een uitnodigend karakter en verblijfskwaliteit. Deze locatie leent zich ook goed voor een horecapaviljoen. De locatie markeert de entree naar park Bloeyendaal en heeft een centrale plek in het kantorenpark. Hierdoor is het een interessante ontmoetingsplek voor zowel bezoekers als werknemers van het Provinciehuis, ASR en omliggende kantoren.

STAP 1.

PARKLANDSCHAP



Stap 1. Parklandschap, Urhahn (2025)



Stap 1. Ontwikkeling, Urhahn (2025)



In het kort:

- We stellen voor het landschap het gebied in te trekken door een groen entreegebied (ca. 9.000 .m2) te realiseren voor zowel het provinciehuis als ASR. Hierdoor krijgen beide functies een kwalitatief hoogwaardige entree met meer verblijfskwaliteit en een uitnodigend karakter.
- Hekken worden verwijderd en het wandelnetwerk van park Bloeyendaal wordt uitgebreid op het perceel van het Provinciehuis zodat de tuinen openbaar toegankelijk worden.
- Er komt een nieuw horecapaviljoen (800 m2 BVO) wat de entree naar het park accentueert en het park ook meer een bestemming maakt. Tevens kan dit paviljoen dienen als collectieve bedrijfskantine voor omliggende kantoren.
- De huidige auto-ontsluiting wordt behouden voor de entree, voorrijden en toegang parkeergarage blijft ook.
- De impact hiervan is dat er +/- 300 parkeerplekken worden opgeheven. Dit valt binnen de bandbreedte van 250-450 parkeerplaatsen die het Provinciehuis aan overcapaciteit heeft. Daar moeten de provincie en ASR samen een oplossing voor bedenken. Bezoekersparkeren voor ASR en de horeca kan worden opgevangen op parkeerdek P3 (oostelijk deel).
- Het bovenstaande moet uiteraard in samenwerking met ASR worden vormgegeven, maar de basishouding is positief.



Foto's maquette en omgeving, Urhahn (2025)

STAP 2.

WONEN IN HET LANDGOED



Stap 2. Wonen in het landgoed, Urhahn (2025)

Stap 2. Wonen in een landgoed

Deze stap is erg vergelijkbaar met het eerder beschreven voorkeurscenario (zie paragraaf 2.1). Om het landschap als woonkwaliteit te benutten worden drie nieuwe woongebouwen aan de tuin toegevoegd. De wandelpaden die hier eerder zijn aangelegd kunnen als ontsluiting dienen. Door de woongebouwen in de tuin te plaatsen ontstaat een bijzonder landschappelijk woonmilieu. Een interessante plek voor van kenniswerkers, expats, starters en ouderen die profiteren van de nabijheid van het USP en de binnenstad van Utrecht, maar tevens genieten van rustig wonen in een landschappelijke setting. De woongebouwen bieden ruimte aan verschillende een- en tweepersoonsappartementen en studio's, en op de begane grond is ruimte gereserveerd voor collectieve voorzieningen. Zo kan hier een hechte community ontstaan. Collectieve buiten- en verblijfsruimte wordt zoveel mogelijk geconcentreerd rondom de gebouwen om de rust en natuurwaarden van het park te koesteren. De hoofdontsluiting voor de auto komt noordelijk te liggen. Via de Biltsestraatweg kunnen bewoners, maar ook medewerkers van het Provinciehuis en ASR, de Archimedeslaan oprijden. Via de oostelijke autoweg langs het Provinciehuis kan vervolgens de parkeergarage of parkeervelden worden betreden. Zodoende krijgt het groene entreeplein een meer autoluw karakter. Bezoekers kunnen echter wel gebruik blijven maken van de hoofdontsluiting via de Pythagoraslaan.

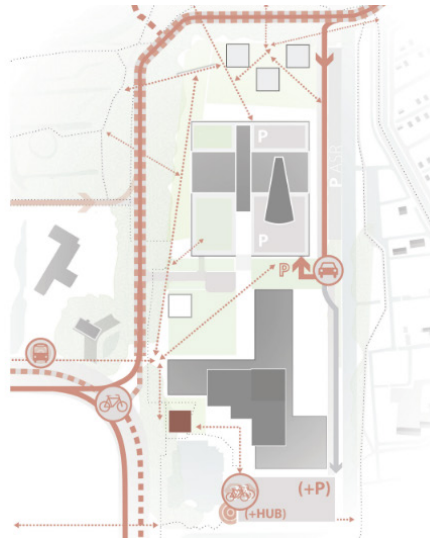
Wat deze stap anders maakt dan het eerder beschreven voorkeurscenario is onder andere de positie van het horecapaviljoen, wat nu onderdeel is van het groene entreeplein. Zodoende sluit het plan beter aan op de ambitie van 'Rijnsweerd Bloeyt' en worden de zichtlijnen op het monumentale Provinciehuis vanaf de Archimedeslaan in stand gehouden.

Programma in het kort:

- Er worden drie nieuwe woongebouwen toegevoegd aan de openbare tuinen die gezamenlijk een landschappelijk woonmilieu creëren voor starters, kenniswerkers en expats.
- Deze woongebouwen leveren gezamenlijk 110-170 woningen op, van afwisselend 40/70/100m² GO.
- Dit levert een parkeerbehoefte op van 45-50 extra parkeerplekken. Idealiter kan de parkeergarage van het provinciehuis in deze behoefte voorzien, waarmee het provinciehuis in totaal (met de vergroening van het dek ongeveer 350 parkeerplaatsen verliest. Dit valt nog steeds binnen de bandbreedte van 250-450 parkeerplaatsen die het Provinciehuis aan overcapaciteit heeft.
- De hoofdautoontsluitingweg voor de woningen komt noordelijk te liggen. Via de Biltsestraatweg kan de Archimedeslaan worden opgereden, en via de oostelijke autoweg langs het Provinciehuis kan de parkeergarage worden betreden.



Foto's maquette en inspiratie, Urhahn (2025)



Stap 3. Uitbreiding ASR, Urhahn (2025)

Stap 3. Uitbreiding ASR

In goed overleg is gekeken naar een mogelijke samenwerking met ASR om de ontwikkeling uit te breiden naar hun perceel. In stap 1 is deze samenwerking al in gang gezet met het realiseren van een nieuw groen entreeplein. In deze vervolgstap zien wij ontwikkelkansen op het perceel van ASR om extra volume toe te voegen, ten gunste van extra woningbouw en ruimtelijke structuurversterking van Rijsweerd.

Het hoofdkantoor van ASR is gebouwd in de jaren '70 en heeft structuralistische kenmerken. Enige jaren geleden is het gerenoveerd waardoor het één van de meest duurzame kantoorgebouwen werd van Nederland. De nieuwe klimaatgevel geeft het kantoor een modern en formeel aanzien wat past bij de uitstraling van een groot verzekeringskantoor. Het pand wordt voor het grootste deel in gebruik genomen door ASR zelf, maar er staat ook 12.000 m² leeg. De aangrenzende tuin heeft zowel een formeel karakter, grenzend aan het gebouw, en een meer natuurlijk karakter, grenzend aan een uitloper van de Kromme Rijn. Beide sferen komen samen bij de grote vijver, die midden in het gebied ligt. Hoewel de kantoortuin toegankelijk is voor publiek, zorgen de hekken ervoor dat het een gesloten karakter heeft. Ook is er een groot parkeergebouw geïntegreerd tussen het hoofdkantoor en het water. Dit is geen standaard parkeergarage. Door de transparante

gevel en constructie en het geïntegreerde dak met zonnepanelen is het een duurzaam gebouw dat zich goed verhoudt tot de natuurwaarden in het gebied. Woningbouw op dit perceel dient rekening te houden met deze bijzondere kenmerken. Daarvoor zien wij diverse mogelijkheden die hieronder worden toegelicht.

Optie 1. Woontoren aan de plas

Op basis van de bestaande inrichting liggen er verdichtingskansen tussen de vijver en de westelijke kantoortuin. De functie van deze plek – een formele kantoortuin – kan worden overgenomen door het groene entreeplein aan de noordzijde van het perceel. Hier zou een ranke en elegante woontoren geïntegreerd kunnen worden die geschikt is voor studenten en starters. Gelegen aan de Archimedeslaan, en op afstand van het Provinciehuis, is deze locatie geschikt voor een hoogteaccent. Hier is de invloed van de cultuurhistorische waarden veel geringer. Door hier een volume te plaatsen kan ook een nieuwe entree aan de Archimedeslaan worden gerealiseerd. Dit kan een eerste stap zijn in de herinrichting van de Archimedeslaan, waarvan de ambitie is uitgesproken om deze af te waarderen als hoofdonthutingsweg voor doorgaand verkeer (Ambitiedocument Rijsweerd) en op termijn in te richten als aantrekkelijke stadsstraat. Door ook hier de hekken weg te halen en de wandelroutes in de tuin te verbinden met de Archimedeslaan kan er een echt publiek toegankelijke tuin ontstaan.



Stap 3A. Woontoren aan de plas, Urhahn (2025)

Programma in het kort:

- Er wordt een nieuwe woontoren gerealiseerd aan de plas, met een entree aan de Archimedeslaan
- Hekken ASR worden verwijderd om de tuinen openbaar toegankelijk te maken
- Deze woontoren levert ongeveer 170 extra woningen, met een mix van studio's, één- en tweepersoons appartementen van 40/70 m² GO.
- Dit levert een parkeerbehoefte van 40 extra parkeerplaatsen op. Optioneel kan de parkeergarage van het provinciehuis in deze behoefte voorzien, waarmee het provinciehuis in totaal ongeveer 400 parkeerplaatsen verliest (inclusief stap 1 en 2). Dit valt nog steeds binnen de bandbreedte van 250-450 parkeerplaatsen die het Provinciehuis aan overcapaciteit heeft. De oplossing zou ook gezocht kunnen worden door het vergoten van het bestaande parkeergebouw van ASR.

Optie 2. Transformatie hoogbouw Provinciehuis

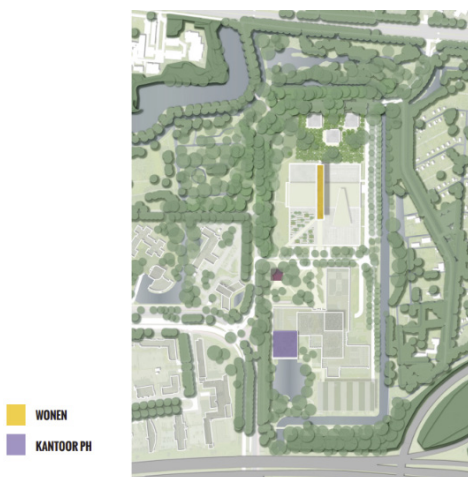
Een andere mogelijkheid om meer woningen in het gebied te brengen is door de bestaande toren van het Provinciehuis te transformeren naar woningbouw. ASR heeft op dit moment nog 12.000 m² verduurzaamde kantoorruimte beschikbaar die zij graag zouden verhuren. Dit oppervlakte leent zich goed als kantoorruimte voor de provincie. In dat geval zou de statenzaal en de vergaderruimtes op de eerste verdieping behouden kunnen blijven voor de provinciale organisatie. De ambtelijke organisatie kan dan verhuizen naar de overkant en bij ASR landen in

een "parisproof" kantoor. Dat is niet zo duurzaam als de doelstelling van de provincie (energieneutraal), maar een stuk duurzamer dan het huidige gebouw.

In de getransformeerde kantoortoren van de provincie kunnen -afhankelijk van de grootte- tussen de 150 en 300 appartementen gerealiseerd worden. Gezien de bijzondere maatvoering van de toren moet hier echter nog goed op gestudeerd worden op de plattegronden, om deze bandbreedte te verkleinen. De transformatie kan gepaard gaan met het verduurzamen van het pand, waarbij voor woningen momenteel de wettelijke eis geldt van bijna energie neutraal (BENG).

In het kort:

- De kantoortoren van het provinciehuis transformeren naar woningbouw. Dit levert ca. 220 extra woningen op, afhankelijk van welke woontypologieën er mogelijk zijn.
- 12.000 m² kantoorruimte huren in het bestaande hoofdkantoor van ASR, voor enkel de kantoorruimte van de provincie. Daarnaast zou eventueel extra ruimte bijgebouwd kunnen worden om ook de huidige onderhuurders (VRU, RUD, ODRU) te huisvesten (op eigen grond of bij ASR).
- Aangezien het op voorhand moeilijk is te schatten is wat voor type woningen passen in de toren is het moeilijk vast te stellen wat de extra parkeerbehoefte is. Idealiter kan deze parkeerbehoefte worden opgevangen in de parkeergarage (overcapaciteit provinciehuis), of anders is het wellicht mogelijk om het parkeergebouw van de ASR van een extra laag te voorzien.



Stap 3B. Zijvleugel zuid, Urhahn (2025)



Stap 4. Richting nieuwe stadsdeel

Andere omliggende kavels van het Provinciehuis bieden ook verdichtingskansen die op (lange termijn) een bijdrage kunnen leveren aan een nieuwe gemengde stadswijk. Transformatie van de parkeervelden die horen bij de kantoorgebouwen aan de Galileilaan zijn kansrijk, waarbij nieuwe bouwvolumes ook kunnen profiteren van het aangrenzende landschap als woonkwaliteit. Maar bijvoorbeeld ook het parkeerveld aan de overzijde in de bocht van de

Archimedeslaan is een kansrijke ontwikkellocatie, die een bijdrage kan leveren aan de herinrichting en afwaardering van de Archimedeslaan in de toekomst. SKR ziet kansen voor een gebiedsbrede aanpak voor parkeren, met dubbelgebruik en het werken met mobiliteitshubs. Ook op het gebied van energie ziet SKR uitwisselingsmogelijkheden (Rijnsweerd Bloeyt, 2024). Hiervoor zullen nieuwe samenwerkingsverbanden moeten worden gesloten met andere gebiedseigenaren.



Stap 4. Richting nieuwe stadsdeel, Urhahn (2025)

4 business case

Op basis van de bouwstenen zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk is een business case uitgewerkt. Zoals beschreven wordt geadviseerd om deze stappen uit te voeren in samenwerking met de burens, zoals park Bloeyendael en ASR. In de basis Business Case is in eerste aanleg alleen gekeken naar de onderdelen die binnen de perceelsgrenzen vallen. De ontwikkelingen op grond van ASR zullen immers een beperkt effect hebben op hetgeen de provincie moet investeren.

Het huidige huis voor de provincie verbruikt veel energie en kent hoge exploitatielasten. Daarom worden momenteel plannen uitgewerkt voor de verduurzaming. Het ambitieniveau daarbij is hoog. Het doel is een energieneutraal kantoorgebouw (A+++++). De bouwkosten die daarbij gemoeid zijn werden vorig jaar ingeschat op 49 miljoen (Managementrapportage Deerns, COUP, 2024). Inclusief bijkomende kosten komt de schatting uit op ca. 65 miljoen.

	Investering intern	Kosten extern	Opbrengsten	Resultaat
Parklandschap	1 FTE, 2 jaar	€ -2.000.000 Voor openstelling park & herinrichting parkeerdek	Kwaliteitsverbetering	€ -2.000.000
Wonen in het landgoed	2 FTE, 2,5 jaar	€ -900.000 (inzet derden en kosten gemeente voor nieuw bestemmingsplan)	€ 7.900.000 residuele waarde	€ 7.000.000
Totaal		€ -2.900.000	€ 7.900.000	€ 5.000.000

Het financiële resultaat van de ontwikkelingen binnen het perceel zijn –exclusief interne inzet– afgerond circa 5 miljoen euro. De benodigde investeringen in het vergroenen van het parkeerdek en enkele kwaliteitsverbeteringen in de tuin zijn dan ook betaald. Het financiële resultaat van het toevoegen van 500 woningen op basis van het ambitiedocument van de gemeente (uit 2018) begroten wij op circa 23 miljoen euro.

In de basis businesscase wordt op bovenstaande verduurzamingskosten niet ingegaan.

Overzicht

De Business Case is opgebouwd uit twee stappen:

1. Het ontwikkelen van het parklandschap
2. Het creëren van woningen in het landgoed

De gehele businesscase is toegevoegd als bijlage 2. Een samenvatting van de kosten en opbrengsten en de bijbehorende ambtelijke inzet in de komende periode is gegeven in onderstaande tabel. De tabel is opgebouwd uit de bouwstenen, de verwachte bijbehorende interne aanvangsinvestering, externe aanvangsinvestering, de eenmalige opbrengsten en het resultaat.

Het financiële resultaat van de in stap 3 genoemde transformatie van de toren (van de provincie) leidt tot een lagere investering (alleen BG en eerste verdieping verduurzamen) en (als gevolg daarvan) minder huisvestingslasten per jaar (ca.0,5 miljoen per jaar (inclusief de te betalen huur aan ASR)).

Stap 1. Ontwikkeling parklandschap

De kosten voor de herinrichting van het dek tot een parkachtige entree wordt geschat op ca. 1 miljoen. Er is geen rekening gehouden met evt. benodigde constructieve aanpassingen in de parkeergarage. De grondbelasting op het dek moet nader onderzocht worden. Parallel aan de transformatie van het dek kan ook het bezoekersparkeren bij ASR worden getransformeerd naar een parkinrichting. Ook kan een horecapaviljoen worden gerealiseerd voor werknemers van ASR, provincie en bezoekers vanuit Rijsweerd. Deze kosten (en opbrengsten) zijn in de businesscase buiten beschouwing gelaten (hier zou ASR zelf een verdienmodel op willen loslaten).

Er is ook een inschatting gemaakt voor de herinrichtingskosten van de tuin. Dit komt neer op

nog eens ca. 1 miljoen. Uitgangspunt is dat een groot deel van de hoofdstructuur van de tuin in eerste instantie wordt behouden. Het gaat dus vooral om het openstellen (weghalen van hekken) en creëren van extra voetgangersverbindingen. Ter vergelijking, in 2023 is door bureau Blauw Wit een raming gemaakt t.w.v. 2,4 Miljoen, waarbij werd uitgegaan van volledige verbouwing van de tuin. Inschatting is nu dat ca 1/3 van deze kosten door de provincie gedragen moeten worden omdat deze helemaal los staan van de aan de woningbouw gerelateerde kwaliteitsslag. In de toekomst zullen meer investeringen in de tuin gedaan moeten worden, maar die horen bij de investering van de ontwikkelaar van de woningen die de terreininrichting rondom de woonblokken en de ontsluiting moet verzorgen en betalen.

A. Herinrichting tuin & parkeerdek

	Aantal	Eenheid	Prijs/ eenheid	Kosten totaal
Herinrichting parkeerdek als daktuin	4.200	m2	€ 200	€ 840.000
Bijkomende kosten	20%	%	€ 840.000	€ 168.000
Totaal				€ 1.008.000

B. Herinrichting tuin

	Aantal	Eenheid	Prijs/ eenheid	Kosten totaal
Herinrichting tuin	16.080	m2	€ 50	€ 800.000
Bijkomende kosten	20%	%	€ 800.000	€ 160.000
Totaal				€ 960.000

Stap2. Wonen in het landgoed

De bouw van 3 of maximaal 4 'urban villas' op het perceel van het provinciehuis, ten noorden van de bestaande toren zal door een (door de provincie openbaar te selecteren) ontwikkelaar worden gedaan. De aanvangsinvestering wordt geraamd op ca. 1 miljoen en betreft de plankosten/projectmanagement kosten ten behoeve van bestemmingsplanwijziging en verkoop via een tenderprocedure. Deze kosten maakt de provincie. De opbrengst voor de provincie betreft de residuele waarde van bijna 8 miljoen.

Er is een uitgebreide business case doorgerekend voor de woonfunctie in de tuin van het huis voor de provincie. Zo is de zgn. Residuele waarde van de grond

bepaald. Deze residuele waarde is de resultante van alle verkoopopbrengsten/verhuuropbrengsten verminderd met alle kosten inclusief een marktconforme winstmarge voor de ontwikkelaar en de aannemer. Daarbij is rekening gehouden met de verdeling in woningtypes die de stad Utrecht voorschrijft (sociaal, middelduur en vrije sector). Er is uitgegaan van woningen voor jongeren en voor ouderen en minder ingezet op woningen voor gezinnen. Het uitgangspunt is dat de provincie alleen de gronden waarop gebouwd wordt overdraagt en zelf eigenaar blijft van de rest van het park/tuin. Dat neemt niet weg dat de ontwikkelaar verantwoordelijk wordt gemaakt voor de aanleg van het tuinplan, het verlichtingsplan en de paden en de wegen.

	Stap	Startinvestering intern	Startinvestering extern	Opbrengsten eenmalig	Resultaat Eenmalig
2	Wonen in het landgoed	2 FTE, 2,5 jaar	€ -900.000	€ 7.900.000	€ 7.000.000

Stap 3. Uitbreiding ASR | Transformatie van de toren

De afgelopen periode is ook gekeken naar de financiële haalbaarheid van bouwsteen 3. In dat scenario wordt uitgegaan van een verhuizing van de kantoorfuncties naar (vrijstaande ruimte bij) ASR en transformatie van de kantootoren. Het programma op de begane grond en eerste verdieping (denk aan de statenzaal) blijft gehandhaafd en wordt verduurzaamd. De financiële haalbaarheid van deze bouwsteen is vele malen complexer. Hier gaat het niet alleen om investeringen versus huurbetalingen, maar ook om overige gebouwgebonden kosten zoals onderhoud, beheer en afschrijvingen (op het nieuwe duurzame systeem).

Omdat hier sprake is van het deels niet doen van investeringen in de verduurzaming, maar daarvoor in de plaats wel serieuze jaarlijkse kosten betaald moeten worden voor huur zijn de financiële consequenties van een dergelijke stap mede afhankelijk van het financiële beleid van de provincie en van financieringsvoorwaarden en rekenrente. Wij hebben deze op een rij gezet en komen tot de conclusie dat de jaarlijkse kosten van de provincie voor huisvesting met ongeveer 0,5 miljoen zullen dalen in de transformatie variant (tov de verduurzamingsvariant).

Daar staat echter wel tegenover dat met het beoogde verduurzamingsplan een energieneutraal kantoor wordt gerealiseerd (als een mooi voorbeeld) terwijl in de transformatievariant sprake zal zijn van een paris proof kantoor (bij ASR) en ca. 220 bijna energieneutrale woningen. Met de verduurzaming van de statenzaal en de eerste verdieping is op het gewenste niveau dan al wel rekening gehouden.

Financiële doorrekening

Ambitiedocument Rijnsweerd

In hoofdstuk 2 is ook het plan uit Ambitiedocument Rijnsweerd 2018 ter sprake gekomen. Ambitiedocument Rijnsweerd (2018) beschouwt het perceel van het Provinciehuis als een kansrijke ontwikkellocatie, waar veel bouwvolume kan worden toegevoegd. Grote gebouwen, die in schaal en maat aansluiten op het Provinciehuis, worden in de tuinen en op het parkeerdek geplaatst. De verkaveling levert naar verwachting ca. 500 woningen op.

Bij het verkavelingsplan zijn kanttekeningen geplaatst op het gebied van cultuurhistorische waarden en ecologie (zie H2). Desondanks is er wel een residuele grondwaarde uitgerekend. De uitgangspunten zijn vergelijkbaar met de hiervoor beschreven stap, wonen op het landgoed. De bouwkosten zijn naar verwachting iets hoger, omdat de gebouwen ook groter en hoger en daarmee complexer zijn. De provincie doet een voorinvestering van ca. 1 miljoen ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging. De uitvoering van de ontwikkeling wordt door een ontwikkelaar gedaan. De residuele waarde, geschat op ca. 24 miljoen, komt ten goede aan de provincie.

	Bouwsteen	Aanvangsinvestering intern	Externe inzet	Opbrengsten eenmalig	Resultaat Eenmalig
2	Alternatief: Ambitiedocument	2 FTE, 2,5 jaar	€ -1.300.000	€ 24.000.000	€ 22.700.000

5 hoe nu verder?

In dit hoofdstuk schetsen we hoe het vervolgproces aangepakt kan worden. We laten per bouwsteen zien op welke manier inwoners, stakeholders en de interne organisatie van de provincie actief worden betrokken, welke deskundigheid daarbij nodig is en hoe de stappen in de tijd zijn opgebouwd. Zo ontstaat een duidelijk beeld van wie wanneer meewerkt, hoe participatie wordt georganiseerd en welke keuzes daarbij richtinggevend zijn. Onderstaande stappen kunnen zowel los van elkaar als geïntegreerd worden doorlopen. Indien gelijktijdig voor het openstellen van de tuin en voor woningbouwplanontwikkeling wordt gekozen zijn efficiëntieslagen te behalen.

Stap 1 – Tuin en parkeerdek

De ontwikkeling van de tuin en het parkeerdek vraagt om een zorgvuldig ingerichte samenwerking tussen de provincie, externe deskundigen, de gemeente Utrecht en de omgeving. In dit traject ligt de nadruk op het versterken van de kwaliteit en toegankelijkheid van de buitenruimte, het waarborgen van ecologische en landschappelijke waarden.

Rolverdeling provincie en externe expertise

De provincie is de opdrachtgever en kartrekker van het proces. Van initiatief tot en met realisatie. Desgewenst kan de provincie een gedelegeerd opdrachtgever c.q. externe projectmanager inschakelen. De projectmanager stelt de kaders vast,

contracteert de benodigde adviseurs en aannemers, stuurt het ontwerpproces en de participatie aan en draagt zorg voor de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden. Vanuit de interne organisatie wordt inzet geleverd vanuit de disciplines facilitair, vastgoed, ruimtelijke ontwikkeling en communicatie. Met name het thema parkeren is belangrijk, omdat de gewenste kwaliteitsslag gepaard gaat met minder parkeerplaatsen.

Voor ontwerp en uitvoering is aanvullende externe expertise noodzakelijk. Hiervoor wordt een projectteam samengesteld met o.a. een landschapsarchitect en ecooloog voor de inrichting van de tuin, een verkeerskundige, constructeur en energieadviseur voor de uitwerking van het parkeerdek en de koppeling met de bredere energietransitie (zoals de Energietuin). De interne inzet wordt geschat op 1 FTE voor 2-3 jaar. Daarbovenop wordt de externe inzet wordt geschat op € 350.000.

Planning, doorlooptijd en interne besluitvorming

De doorlooptijd voor de tuin en het parkeerdek wordt geraamd op circa twee tot drie jaar. De fasering en tussentijdse producten zien er als volgt uit:

Fase	Looptijd	Product
Vorbereiding/ Schetsontwerp	6-8 mnd	Programma van Eisen, eerste uitwerking ontwerpprincipes, participatie, samenwerkingsplan gemeente
Voorlopig Ontwerp	3-6 mnd	integraal inrichtingsplan met aandacht voor ecologie, landschappelijke kwaliteit, constructie, energie en mobiliteit.
Definitief Ontwerp/ vergunning	4-8 mnd	Uitgewerkt plan dat gereed is voor vergunning en technische uitwerking
Bouwvoorbereiding	3-6 mnd	Detailuitwerking, uitvoeringsafspraken,
Realisatie	6-10 mnd	Oplevering tuin en parkeerdek

De interne besluitvorming dient geïntegreerd te worden in bovenstaande fases. Ga uit van één intern Go / no Go moment per fase. Geadviseerd wordt om het Schetsontwerp en Definitief Ontwerp ook af te stemmen met PS. Overige fasen kunnen door GS worden afgehandeld. In de eerste fase, de voorbereiding en schetsontwerpfase, kunnen de meeste keuzes gemaakt worden. Onder andere op het gebied van parkeren, mate van openstelling van de tuin, natuurwaarden en kosten. Hoe verder in het proces, hoe meer deze keuzes ook vastliggen. Omdat de inrichting van de tuin mede afhankelijk is van de keuzes en planning rondom de woningbouwontwikkeling (stap 2), kan de uitvoering in de tijd worden opgeschoven.

Proces met gemeente Utrecht

Omdat de aanpassingen in de tuin en het parkeerdek deels raken aan het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte, is afstemming met de gemeente Utrecht onmisbaar. Daarbij wordt aangesloten bij het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). In de initiatieffase worden samenwerkingsafspraken gemaakt. Het streven is om vroegtijdig helderheid te krijgen over de bestuurlijke wenselijkheid en de randvoorwaarden die vanuit gemeentelijk beleid gelden. In de vervolgfases wordt het vergunning traject in overleg met de gemeente opgepakt.

Participatieproces

Het participatieproces wordt georganiseerd volgens de leidraad van de gemeente Utrecht: transparant en gericht op co-creatie. Belangrijke stakeholders zijn Park Bloeyendaal, Stichting Kantorenpark Rijsweerd (SKR), ASR en Fort de Bilt. Zij worden actief betrokken in drie rondes. Deze momenten zijn gekozen om te zorgen dat plannen breed gedragen worden in de omgeving.

1. Na vaststelling van het vlekkenplan: Informeren over ontwikkeling en ophalen van wensen en zorgen ten aanzien van de inrichting.
2. Bij het voorlopig ontwerp: Presenteren op toegankelijke wijze en waar mogelijk verwerken van suggesties.
3. Bij het definitief ontwerp: Terugkoppelen van keuzes, uitleggen hoe de inbreng is verwerkt met blik vooruit op tijdlijn tot aan realisatie.

Stap 2 – Wonen in het landgoed

De woningbouwontwikkeling op het perceel is een ingrijpende stap. Het gaat om het realiseren van een nieuw woonprogramma dat bijdraagt aan de woningbouwopgave van Utrecht en tegelijkertijd een belangrijke opbrengst genereert ter financiering van de verduurzaming van het provinciehuis. Voor dit traject is een zorgvuldig proces nodig met nauwe samenwerking tussen de provincie, de gemeente Utrecht, de omgeving en de toekomstige ontwikkelaar.

Rolverdeling provincie en externe expertise

De provincie is in de eerste fasen van dit traject de kartrekker en treedt op als initiatiefnemer, tot aan verkoop aan een ontwikkelaar. De provincie stelt met externe adviseurs/projectmanagers en in samenwerking met de gemeente een ontwikkelplan / samenwerkingsplan op en later een nota van uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt een planologisch traject doorlopen. Voor deze opgaven wordt expertise ingehuurd van o.a. een stedenbouwkundige, architect, planoloog, ecooloog en mobiliteitsadviseur. De interne inzet wordt geschat op 2 FTE voor 2-3 jaar. De externe inzet wordt geschat op € 900.000.

Zodra een ontwikkelaar via een zorgvuldig verkoopproces is geselecteerd, verschuift de verantwoordelijkheid. Vanaf dat moment ligt de regie op de feitelijke uitwerking en realisatie bij de ontwikkelaar, binnen de kaders die provincie en gemeente in eerdere fasen hebben vastgelegd. De provincie bewaakt in die fase nog wel haar publieke en financiële belangen.

Waardesprong bij verkoop

Een belangrijk aandachtspunt bij deze bouwsteen is het moment dat de Provincie verkoopt aan een ontwikkelaar. Verkoop van de locatie in de huidige staat ("as-is") zou leiden tot een lage opbrengst, omdat de bestemming nu nog geen wonen toestaat. Marktpartijen zullen een risicopremie rekenen voor de onzekerheid van de omgevingsplanwijziging.

Door het traject van bestemmingsplanwijziging en planvorming zelf te doorlopen, kan de provincie de toekomstige ontwikkelmogelijkheden juridisch-planologisch vastleggen. Hiermee wordt de waardesprong gerealiseerd: de waarde van de grond en opstallen neemt aanzienlijk toe zodra het nieuwe omgevingsplan onherroepelijk is vastgesteld. De extra opbrengsten die dit oplevert zijn essentieel voor zowel het dekken van de kosten van het planproces als het financieren van de verduurzaming van het provinciehuis.

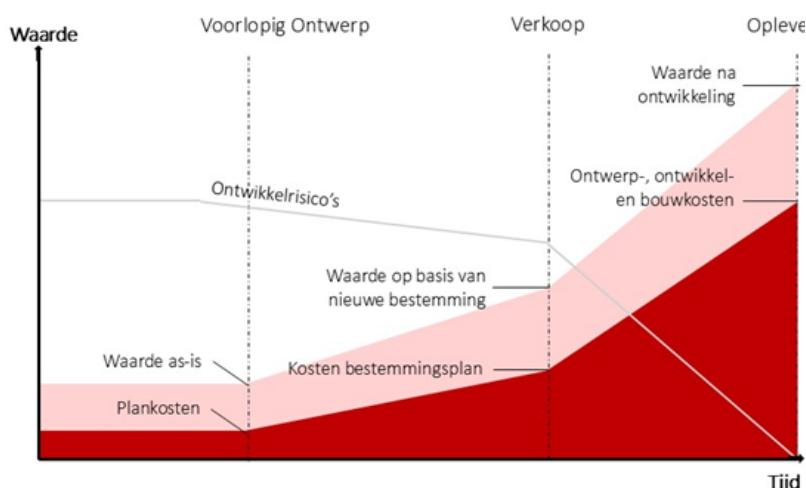
Het advies is daarom om pas na vaststelling van het bestemmingsplan tot verkoop over te gaan. De afspraken met de gemeente over het omgevingsplan worden daarbij één op één doorgelegd naar de ontwikkelaar via de verkoopovereenkomst, zodat de proceszekerheid geborgd blijft.

Balans tussen kwaliteit en opbrengstpotentie

Voor de provincie is het maximaliseren van de grondwaarde zeker geen doel op zich. De provincie hecht meer belang aan duurzaamheid, natuurinclusiviteit, mobiliteit, beeldkwaliteit en goede ruimtelijke ordening. Dit is ook de grote gemene deler met de belangen van de gemeente. De opgave zit in het bij elkaar brengen van de belangen in een breed gedragen plan, met als doel een juiste balans tussen kwaliteit en opbrengstpotentie.

Planning, doorlooptijd

De verwachte doorlooptijd van de woningbouwontwikkeling is drie tot zeven jaar. De fasering en tussentijdse producten zien er als volgt uit:



Fase	Looptijd	Product
Initiatief/ Schetsontwerp/ ontwikkelperspectief	6-8 mnd	Ontwikkelperspectief met o.a. ruimtelijke verkenning, businesscase en doelgroepen, Samenwerkingsplan gemeente
Definitiefase/ Planontwikkeling	6-12 mnd	Eerste planologische onderzoeken, Integraal ontwikkelplan/ Nota van Uitgangspunten (NvU) met thema's als stedenbouw, programma, duurzaamheid, beeldkwaliteit en mobiliteit. Anterieure overeenkomst gemeente.
Wijziging omgevingsplan	6-12 mnd	Voorlopig Ontwerp, Ontwerp Omgevingsplan en Definitief Omgevingsplan
Verkoop	3-6 mnd	Selectieleidraad, verkoopovereenkomst
Omgevingsvergunning & realisatie	2-3 jaar	Oplevering woningen

De provincie borgt dat in de planning voldoende tijd wordt gereserveerd voor interne besluitvorming, gemeentelijke besluitvorming en de wettelijke participatie- en inspraakrondes. Ga voor interne besluitvorming uit van één intern Go / no Go moment per fase, zowel met GS als PS. In de eerste fase, de schetsontwerpfase, kunnen de meeste keuzes gemaakt worden. Deze fase is grotendeels al doorlopen ter voorbereiding van deze startmemo. De belangrijkste keuzes zijn de mate van woningbouw vs cultuur- en natuurwaarden, mobiliteit, energie & financiën. Hoe verder in het proces, hoe meer deze keuzes ook vastliggen.

Proces met gemeente Utrecht

De complexiteit van dit proces maakt het wenselijk om een ruimtelijke regisseur van de Gemeente Utrecht aan te haken. De woningbouwontwikkeling vraagt om een wijziging van het omgevingsplan. Hiervoor wordt aangesloten bij het Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling (UPG). Dit kent de volgende stappen, die gelijk lopen met de hiervoor beschreven fasen:

- Initiatieffase/ de voorbereiding: gezamenlijk met de gemeente beoordelen of de woningbouw wenselijk en haalbaar is. Hierin wordt ook een eerste verkenning gemaakt van programma en financiële haalbaarheid. Deze fase is grotendeels al doorlopen in het traject richting deze startmemo.
- Definitiefase: Uitvoeren van planologisch onderzoek, opstellen en vaststellen van (voorlopig) ontwerp op basis van een Nota van Uitgangspunten (NvU) door provincie en gemeente. Vervolgens sluiten provincie en gemeente een Anterieure Overeenkomst (AOK) waarin rollen, kosten en afspraken over de omgevingsplanprocedure worden vastgelegd.
- Omgevingsplanfase: Er wordt op basis van een Voorlopig Ontwerp (of Definitief Ontwerp) een omgevingsplan wijziging aangevraagd. Deze moet worden vastgesteld door de gemeenteraad.
- Verkoop: Na het wijzigen van het omgevingsplan kan het verkoopproces van start via een tenderprocedure. Het opstellen van de tendervoorwaarden ter voorbereiding van de verkoop loopt parallel aan de aanvraag

omgevingsplan wijziging.

- Uitvoeringsfase: In de uitvoeringsfase werkt de ontwikkelaar toe naar realisatie.

Participatieproces

De woningbouwontwikkeling raakt direct de belangen van omwonenden, ondernemers en gebruikers van Rijsweerd. Belangrijke stakeholders zijn Park Bloeyendaal, Stichting Kantorenpark Rijsweerd (SKR), ASR en Fort de Bilt. Zij worden actief betrokken in drie rondes. Deze momenten zijn gekozen om te zorgen dat plannen breed gedragen worden in de omgeving.

In elke fase wordt participatie georganiseerd:

1. Initiatief / Ontwikkelperspectief: eerste informatiebijeenkomst met omgeving, ophalen van wensen en zorgen. Met de belangrijkste stakeholders ASR, SKR en Stichting Bloeyendaal zijn de eerste gesprekken al gevoerd.
2. Ontwikkelplan/ Nota van Uitgangspunten: interactieve sessies waarin thema's als beeldkwaliteit, duurzaamheid en mobiliteit gezamenlijk worden besproken.
3. Ontwerp omgevingsplan: formele inspraakronde en mogelijkheid tot indienen van zienswijzen.

Stap 3 – Uitbreiding ASR | Transformatie van de toren

Een eventuele derde stap, het transformeren van de kantoorstoren en het verhuizen van de kantoorfuncties naar ASR (zie ook H3) zou in grote lijnen het proces zoals geschetst bij Bouwsteen 2 (woningbouwontwikkeling) kunnen volgen. Ook hier geldt dat de provincie in de eerste fasen in de lead is en nauw samenwerkt met de gemeente Utrecht.

Afwijkend van stap 2:

- Betrokken partijen: naast de gemeente en stakeholders speelt ASR een expliciete rol als eigenaar. Dit vraagt om een aanvullende set afspraken.
- Proces en tijdpad: de doorlooptijd is langer, omdat deze bouwsteen afhankelijk is van de verhuizing van het provinciehuis en het vrijmaken van de locatie. De planvorming kan deels parallel lopen.

6 conclusie

De perceelontwikkeling kent nogal wat landschappelijke en cultuurhistorische beperkingen. Samen met de parkeerproblematiek leidt dat ertoe dat een keuze voor het toevoegen van een groot aantal woningen op het perceel (de tuin van het huis voor de provincie) niet wenselijk lijkt.

De betrokken partijen uit de omgeving en de gemeente begrijpen en ondersteunen die gedachte.

Financieel gezien leidt het geringe aantal (ca 150) woningen dat op basis van het gepresenteerde voorkeursscenario kan worden bijgebouwd maar tot een opbrengst van ca 5 miljoen. Het toevoegen van ca 500 woningen conform het ambitiedocument van de gemeente leidt tot ca 23 miljoen overwaarde. Hoewel de gemeente Utrecht de uitgangspunten van een kleinschalige ontwikkeling begrijpt streeft zij er wel naar in Rijsweerd een groter aantal woningen toe te voegen.

De gewenste kwalitatieve ontwikkelingen in het gebied die ook in het door SKR opgestelde "Rijsweerd Bloeyt" zijn opgenomen en door de gemeente en SKR en Bloeyendaal worden gesteund kunnen in samenhang met de voorkeursvariant in de tuin (3 bouwblokken met woningen en voorzieningen) deels gerealiseerd worden in het entree gebied tussen ASR en het huis voor de Provincie in. De kosten daarvan zijn verdisconteerd in de businesscase. ASR is bereid dit samen met de provincie verder te verkennen, maar merkt daarbij wel op dat het benodigde aantal parkeerplaatsen een belangrijke rol zal spelen.

Binnen het kader van de gesprekken met ASR zijn nog twee andere varianten de revue gepasseerd waarbij extra woningen in het gebied op een andere wijze (of een andere lokatie) kunnen worden toegevoegd. De financiële consequenties van de variant die transformatie van de toren van het huis voor de provincie betreft zijn positief.

Uiteraard zijn er tussenvormen te bedenken tussen de in de voorkeursvariant genoemde ca 150 woningen op het perceel en de in het ambitiedocument beschreven volumes.

Het spanningsveld dat ontstaat met de ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en de cultuurhistorie is al ruim aan de orde geweest. Wellicht dat hier met veel aandacht en een goede detaillering nog wat aan verbeterd kan worden zodat het aantal woningen dat zonder de kwaliteit geweld aan te doen nog wel iets omhoog kan, maar wij achten de speelruimte niet erg groot.