

Utrecht

Programma herontwikkeling 'Cartesiusdriehoek Fase 1'

onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

44001271.20180828

projectleider:

[REDACTED]

auteur(s):

[REDACTED]
[REDACTED]

datum:

13-06-2018

opdrachtgever:

Keystone Vastgoed Projecten B.V

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek	3
1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan	3
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	4
1.4. Conclusie behoefte en effecten	5
2. Ontwikkelvisie Cartesiusdriehoek	6
2.1. Concept herontwikkeling Cartesiusdriehoek	6
2.2. Programma	7
2.3. Conclusie	8
3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen	9
3.1. Culturele – en maatschappelijke voorzieningen	9
3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	9
3.1.2. Aanbod en effecten	10
3.1.3. Conclusie behoefte culturele – en maatschappelijke voorzieningen	11
3.2. Horeca	11
3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	11
3.2.2. Aanbod en effecten	11
3.2.3. Conclusie behoefte horeca	13
3.3. Dienstverlening	13
3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	13
3.3.2. Aanbod en effecten	15
3.3.3. Conclusie behoefte dienstverlening	15
3.4. Sportvoorzieningen	16
3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	16
3.4.2. Aanbod en effecten	16
3.4.3. Conclusie behoefte sportvoorzieningen	16
3.5. Conclusie	16
4. Conclusie	17

1.1. Gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek

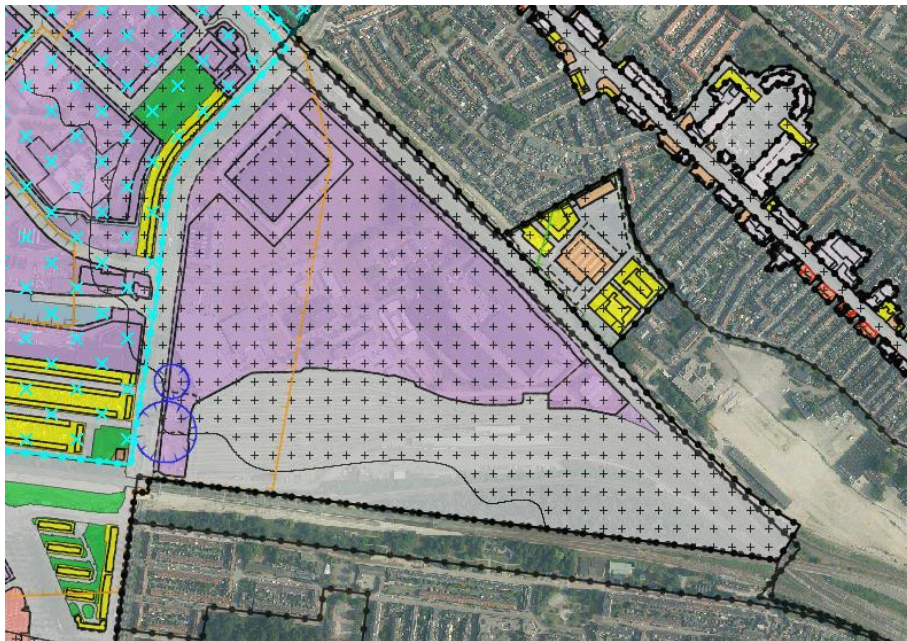
De Cartesiusdriehoek is een bedrijventerrein van ruim 15 hectare dat vrij geïsoleerd ligt in de stad Utrecht (figuur 1.1). Het gebied behoort tot het erfgoed van de spoorwegen en is in eigendom van NS Stations. De Cartesiusdriehoek is een strategische plek in de stad geworden met bijzonder veel potentie voor herontwikkeling naar een nieuw hoogstedelijk woongebied. De locatie in de stad, de aanwezigheid van industrieel erfgoed en de huidige economische situatie bieden daartoe voldoende aanleiding.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan

De huidige bestemming is vrijwel geheel Bedrijventerrein (figuur 1.2). De geplande ontwikkeling naar wonen en diverse bijbehorende functies is niet mogelijk binnen de toegestane functies en bebouwingsvlakken. Een nieuw bestemmingsplan voor de nu te ontwikkelen eerste fase is noodzakelijk.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Cartesiusweg e.o.

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte. Gezien recente jurisprudentie, is hierbij ook de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat relevant.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de gemeente Utrecht. Voor de overige functies is de regio lokaal omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de nieuwe buurt of wijk hebben.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Als de behoefte aan het concept en de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in Utrecht van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen.

Stedelijke ontwikkeling

Om het beoogde 'niet-woonprogramma' te onderbouwen volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste stap om vast te stellen welke functies kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie blijkt dat nieuwe ontwikkelingen tot 500 m² in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien. De mogelijkheden in het bestemmingsplan liggen iets boven deze indicatieve grens en maken onderdeel uit van een grotere ontwikkeling met in eerste instantie 350 woningen (die in ieder geval ladderplichting is). Hoewel wordt betwijfeld of 770 m² bvo in dit geval kan worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, is toch de behoefte beschreven (uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening).

1.4. Conclusie behoefte en effecten

De behoefte aan de diverse functies is in hoofdstuk 2 en 3 onderbouwd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan een nieuw onderscheidend stedelijk woon- en leefmilieu in Utrecht, binnen de invloedssfeer van station Utrecht Centraal. Het plangebied biedt hier de basis-ingrediënten en de fysieke ruimte voor.

De exacte invulling van het niet-woonprogramma in het plangebied ligt niet vast, om flexibiliteit te bieden. In het bestemmingsplan is 770 m² beschikbaar voor diverse niet-woonfuncties. Voor de aanvaardbaarheid van effecten per afzonderlijk programma-onderdeel is uitgegaan van de maximum ruimte die het bestemmingsplan biedt.

Effecten

Het grootste deel van het nieuwbouwprogramma betreft woningbouw. De grote woningbehoefte in Utrecht wordt in het bestemmingsplan beschreven.

De Cartesiusdriehoek ligt in een deel van Utrecht waar een bredere transformatie gaande is. De Cartesiusdriehoek heeft samen met de 2^e Daalsedijk en het Werkspoorkwartier een centrale en strategische ligging in de stad. De gebieden zijn snel in te zetten om nieuwe stukken stad te creëren. Om de transformatie in gang te zetten zijn de initiatiefnemer en de gemeente tot een gezamenlijke koers voor het gebied gekomen. Voor de Cartesiusdriehoek is gezonde en duurzame verstedelijking als belangrijk thema benoemd door de gemeente voor het ontwikkelproces.

Gelet op de toename van bewoners in het gebied, zal ook het draagvlak voor bestaande functies in de omgeving toenemen. Hiermee zal geen sprake zijn van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon-leef en ondernemersklimaat in de omgeving van het plangebied.

2. Ontwikkelvisie Cartesiusdriehoek

2.1. Concept herontwikkeling Cartesiusdriehoek

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Dat is vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie 2016 die eind 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Inmiddels blijkt uit de gemeentelijke bevolkingsprognose dat Utrecht nog harder groeit dan gedacht. In 2018 verwacht de stad de 350.000ste inwoner te verwelkomen en in 2025 de 400.000ste. Dat is drie jaar eerder dan een jaar geleden nog werd verondersteld. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijke gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.

De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd woon-, werk en leefmilieu midden in de stad is beschreven in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). In het koersdocument beschrijven vier thema's kernachtig de nieuwe inhoudelijke richting voor Cartesiusdriehoek:

1. Enclave: samenhangende leefwereld, eigenstandig karakter, gevoel van ruimte.
2. Binnenstedelijk: wonen in hoge dichtdeden, stedelijke mix, ontmoetingsplek in CAB gebouw.
3. Ontmoeten: uitnodigend, stimulerend voor interactie, ontspanning, verblijven.
4. Gezond: groen, autovrij, stimulerend voor beweging, klimaatbestendig.

Daarnaast leggen vijf kernwaarden de basis voor de positionering: verbindend, eigenwijs, levendig, ruimtelijk en inventief.

Cartesiusdriehoek wil excelleren op het gebied van en zich profileren met de volgende aspecten:

- identiteit;
- mobiliteit;
- duurzaamheid (klimaatbestendigheid) en gezonde verstedelijking;
- openbare ruimte (park en groene lus);
- programmering en inrichting;
- herbestemming (programmering en exploitatie) en transformatie van het CAB-gebouw;
- bijzonder concept voor sociale woningbouw.

Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie zijn duurzaamheid en gezonde verstedelijking belangrijke pijlers geweest. Voor de locatie zijn de duurzaamheidskaders op gebouwniveau, op gebiedsniveau en op het gebied van mobiliteit uitgebreid onderzocht. Dit heeft geleid tot het formuleren van een ambitie die uniek is voor Utrecht. Als eindproduct van de ontwikkelvisie is een raamwerk ontworpen waarbinnen de verschillende ontwikkelvelden gefaseerd ingevuld kunnen worden. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door het cultuurhistorische CAB gebouw, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur.

Tussen de sporen ontstaat een nieuw stuk stad, waarbij in een stedelijke context gewoond wordt rondom een groot autovrij park. De inrichting van het groen nodigt uit om te bewegen en te sporten. De auto krijgt er weinig ruimte; dit is bij uitstek een locatie om de fiets en het OV te gebruiken. In het plan zijn allerlei maatregelen verwerkt om fietsgebruik te stimuleren en het autogebruik zo laag mogelijk te houden.

Elkaar ontmoeten kan in het Cartesiuspark en in het herbestemde CAB gebouw, de industriële blikvanger van het gebied.

Het groene raamwerk bestaat uit twee hoofddraggers: het Cartesiuspark en de groene lus langs de rand. De stedelijke identiteit komt tot uitdrukking in de structuur van de bouwblokken met een bouwhoogte van 5 à 8 lagen met diverse hoogteaccenten. Het Cartesiuspark wordt omsloten door stedelijke halfopen bouwblokken. De bouwblokken liggen direct met één zijde aan het Cartesiuspark en met de andere zijde aan de groene lus. De bouwblokken schermen aan de zijde van de groene lus het geluid af van het spoor. Aan de zijde van het Cartesiuspark openen de bouwblokken zich naar het park zodat alle woningen een relatie hebben met het Cartesiuspark. De binnenruimte van de bouwblokken wordt ingericht met collectieve buitenruimtes en privé buitenruimtes. Waar sociale interactie en cohesie gewenst is zal een aantal bouwblokken in de plint ook andere functies krijgen. In het koersdocument zijn de beeldkwaliteit voor de buitenruimte binnen de bouwblokken en het groene raamwerk verder uitgewerkt evenals de beeldkwaliteit en de typologie van de bouwblokken.



Figuur 2.1 Impressie herontwikkelingslocatie

2.2. Programma

In de Cartesiusdriehoek gaat Keystone Vastgoed Projecten B.V. circa 350 woningen ontwikkelen voor starters in de middenhuursector. Dit is de eerste fase van de totale gebiedsontwikkeling waarbij straks stedelijk gewoond zal worden in circa 2.400 woningen rondom een park. Fase 1 beslaat zo'n 24.000 m² bvo, bestaande uit appartementen met bergingen, buitenruimte, fietsenstalling en parkeergarage. Verder worden in het zuidelijk deel van het plangebied op de begane grond de volgende functies mogelijk gemaakt (in totaal maximaal 770 m² bvo):

- culturele en maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijs (basisschool);
- horeca-activiteiten in categorie D 1 t/m 3 van de bij deze regels behorende Lijst van Horeca-activiteiten;
- dienstverlening;
- sportvoorzieningen;
- ondergeschikte detailhandel en kantooractiviteiten.



Figuur 2.2 Plankaart nieuw bestemmingsplan Cartesiusdriehoek 1^e fase.

2.3. Conclusie

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie Cartesiusdriehoek geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht nieuw woonmilieu is uitgewerkt in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). Daarbij wordt met de herontwikkeling invulling gegeven aan de Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018 en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016. Uitvoering van de in het koersdocument voorgestelde gebiedsontwikkeling is gelet op de grote druk op de woningmarkt noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar een nieuw onderscheidend hoogstedelijk woonmilieu en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad.

Uitgaande van de marktvrage, de gewenste identiteit en de ruimte in fase 1 is een passend programma opgesteld in een maximum variant. De behoefte aan de afzonderlijke programma-onderdelen wordt in het volgende hoofdstuk nader onderbouwd (ondergeschikte functies hoeven niet te worden onderbouwd).

3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen

De behoefte aan de woningbouwontwikkeling (350 woningen binnen een grotere gebiedsontwikkeling met in totaal circa 2.400 woningen) is evident en wordt in het bestemmingsplan beschreven. Conform de provinciale – en gemeentelijke woningbouwprognose is er grote behoefte aan nieuwe woningen in de stad Utrecht. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de behoefte aan de overige stedelijke functies die nu nog niet mogelijk zijn.

Aan de doelgroep voor het plangebied moeten voor het goed functioneren van een stedelijk gebied, naast voldoende werkgelegenheid en voldoende woningen ook diverse andere functies en voorzieningen worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies hoort bij het hoogstedelijk karakter van het gebied. In dit hoofdstuk is de behoefte aan de beschikbare 770 m² aan stedelijke functies in fase 1 beschreven.

3.1. Culturele – en maatschappelijke voorzieningen

3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Utrecht ontwikkelt zich gestaag tot een aantrekkelijke culturele metropool, met onderscheidende (inter)nationaal opererende instellingen, festivals, gezelschappen en podia. Het bijzondere aan Utrecht is dat dit wordt gecombineerd met een fijnmazige structuur van culturele initiatieven in stadsdelen en wijken. Cultuur in Utrecht manifesteert zich zo op allerlei plekken, in zeer uiteenlopende gedaanten en met een groot en breed bereik.

Het grote, vernieuwende aanbod van cultuur maakt Utrecht een van de meest aantrekkelijke steden in Nederland. Talent, de makers en experimenten krijgen de ruimte op veel plekken in Utrecht. Kunst en elkaar zorgt ervoor dat mensen elkaar ontmoeten. Daarnaast dragen kunst en cultuur eraan bij dat Utrecht een fijne plek is om te wonen, te werken en te zijn. Utrecht is dan ook trots op de makers, hun talent en hun bijdrage aan Utrecht als cultuurstad.

Ten aanzien van de maatschappelijke functies faciliteert de gemeente zoveel mogelijk van de voorzieningen en activiteiten binnen de wijk. Bijvoorbeeld door aanbod van onderwijs- en buurtaccommodaties, sportstimulatie, ruimte voor evenementen en buurtcentra.

Behoefte primair onderwijs

De gemeente wil samen met schoolbesturen zorgen voor voldoende gebouwen, verspreid over de stad, voor alle scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs. De ambities en plannen hiervoor zijn vastgelegd in het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV).

Als extra opgave is daarbij gekomen de mogelijke wijziging die kunnen optreden door binnenstedelijke verdichting. De programmering van Onderwijshuisvesting wordt door middel van de leerlingenprognoses hierop bijgesteld.

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. Deze groei vraagt om meer voorzieningen in het primair basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs. De gemeente en de schoolbesturen hebben daarom nieuwe afspraken gemaakt om de capaciteit van het onderwijs te vergroten.

De groei van de stad betekent ook meer behoefte aan primair onderwijs. Op basis van nieuwe woningbouwplanningen worden nieuwe leerlingenprognoses opgesteld. Vervolgens actualiseert de gemeente de behoefte en capaciteit in de bestaande wijken op wijkniveau tot 2025.

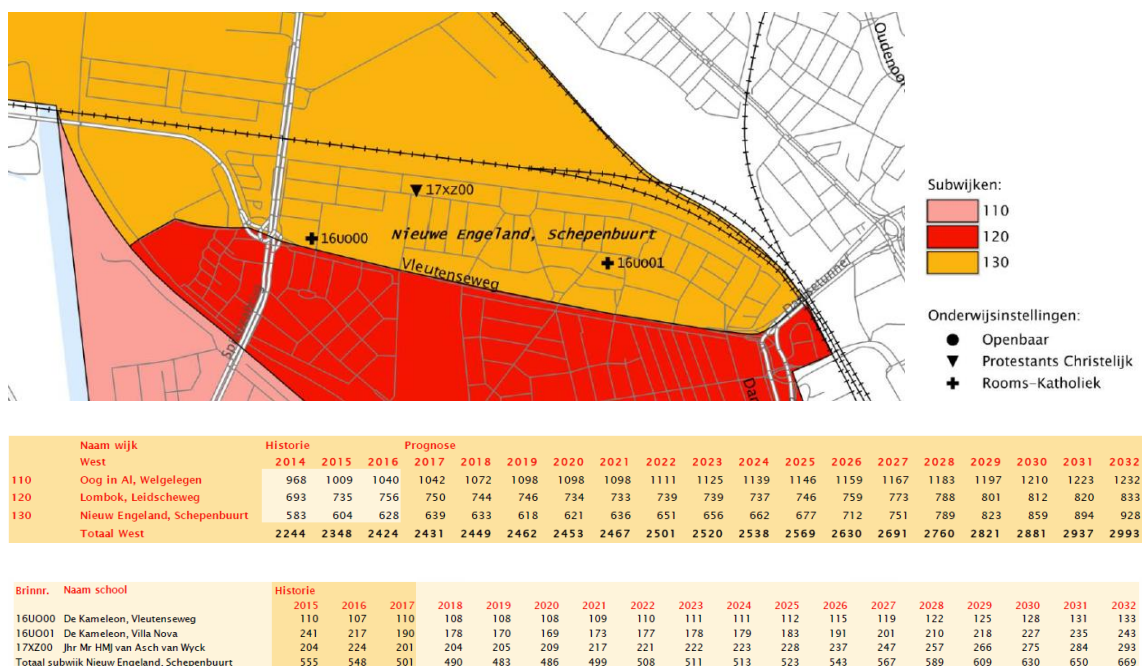
3.1.2. Aanbod en effecten

De omvang van de culturele en maatschappelijke functie (maximaal 770 m² bvo) is afgestemd op de behoefte van de inwoners en bezoekers van de nieuwe stadswijk. In tabel 3.1 is een onderscheid gemaakt in de planontwikkeling (350 woningen) en de totale gebiedsontwikkeling (2.400 woningen). Voorzieningen worden immers ontwikkeld voor een complete wijk. Op basis van deze woningbouw aantallen worden voor fase 1 665 inwoners verwacht en voor de complete gebiedsontwikkeling 4.560 inwoners (gemiddelde huishoudensgrootte Utrecht is 1,9; CBS, 2018). Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kenniskbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan culturele – en maatschappelijke voorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 3.1 Inschatting behoefte aan culturele – en maatschappelijke voorzieningen (Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m ²)	behoefte Cartesiusdriehoek fase 1 (665 inwoners)	behoefte gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek (circa 4.560 inwoners)
huisarts	56	37	255
fysio-, ergo- en oefentherapeuten	54	36	246
tandarts	57	38	260
apotheken	31	21	141
buurthuis	70	47	319
maatschappelijk werk	25	17	114
muziekschool en creativiteitscentra	10	7	46
indicatie behoefte maatschappelijke functies		201	1.382

Uit de actuele leerlingprognose basisonderwijs 2018-2032 blijkt dat het aantal leerlingen in de subwijk Nieuw-Engeland, Schepenbuurt de komende jaren blijft groeien.



Figuur 3.1 Leerlingprognose 2018-2032

Op basis van de inventarisatie naar de basisbehoefte aan culturele – en maatschappelijke functies wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in de Cartesiusdriehoek voldoende draagvlak heeft voor een groot aantal basisvoorzieningen. Ontmoetingsplaatsen zijn bovendien essentieel voor de leefbaarheid in de nieuwe buurt.

3.1.3. Conclusie behoefte culturele – en maatschappelijke voorzieningen

Gelet op het belang van cultuur voor de stad en de noodzakelijk bijdrage aan een goed woon, werk en leefklimaat, wordt in de nieuwe wijk ruimte geboden voor culturele voorzieningen. Gelet op de grote inwonersgroei wordt ook ruimte geboden voor bij de buurt behorende ondersteunende maatschappelijke voorzieningen, waaronder basisonderwijs.

3.2. Horeca

In het plangebied wordt maximaal 770 m² bvo aan horeca mogelijk gemaakt (in de categorieën 1 t/m 3 van de Lijst van Horeca-activiteiten).

3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

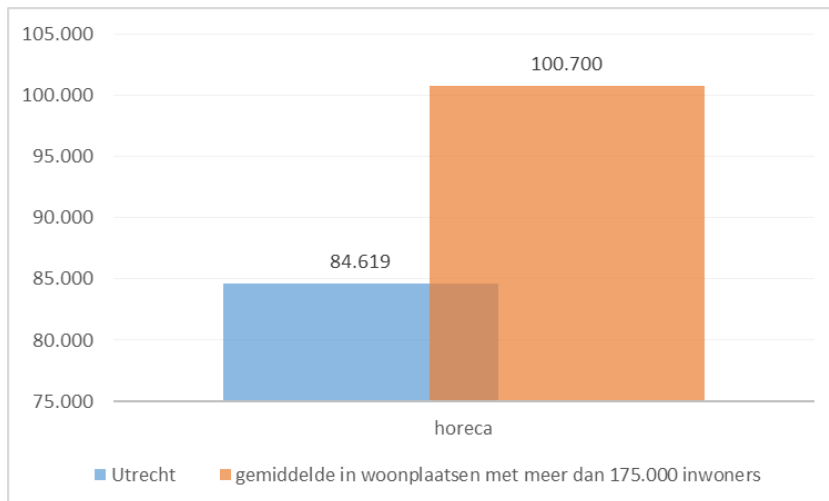
In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2017 is beschreven dat Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. De stad groeit, bewonersaantallen nemen snel toe, bouwplannen worden stap voor stap ingevuld. Daarnaast is de vraag naar allerlei vernieuwende diensten groot, stijgt het aantal toeristische overnachtingen, nemen winkelomzetten weer toe en ook de bezoekersaantallen aan de stad en centrum groeien weer gestaag na jaren van krimp.

In de woonwijken willen bewoners om meerdere motieven graag een bezoek brengen aan de koffiecormer of lunchroom om de hoek. Bewoners zijn meer gewend om buitenshuis af te spreken om wat te eten of te drinken. Horeca in directe omgeving van woonwijken biedt hierdoor een belangrijke sociale functie en zorgen voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. In een stad waar een groot aantal bewoners een gevoel van eenzaamheid kennen zou horeca in de directe omgeving mogelijk dit gevoel kunnen wegnemen. Aan ondernemers om hier de handschoen op te pakken en sfeer in de buurt of wijk te verder te verbeteren.

In het Ontwikkelingskader maakt de gemeente nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk. Horecavoorzieningen zoals een gezellige lunchroom die ook in de avonden geopend is, kunnen juist in de wijken een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en buurtfunctie te versterken. Een belangrijke voorwaarde voor een gezonde stad. Dit ziet de gemeente op meerdere plekken ontstaan. Op de hoek van een plein of winkelstraat als ontmoetingspunt of gelegenheid om te ontspannen voor buurtbewoners. Uiteraard moet het wooncomfort hier niet onder lijden. Nieuwe mogelijkheden voor lichtere horeca in de wijken kan bijdragen aan een gezonde groei van de stad.

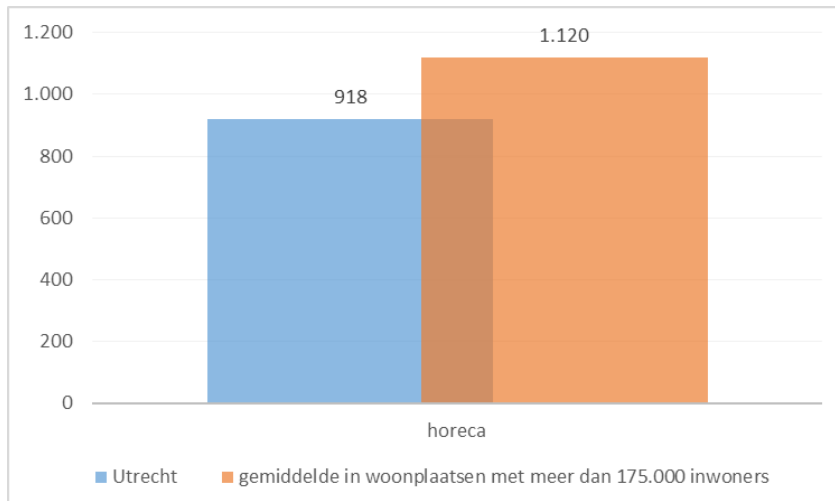
3.2.2. Aanbod en effecten

Op basis van een benchmarkvergelijking wordt geconcludeerd dat Utrecht een benedengemiddeld horeca-aanbod heeft (Locatus, 2018; figuur 3.2). Het gemiddelde is berekend op basis van het actuele aanbod in de Nederlandse steden met meer dan 175.000 inwoners (Almere, Amsterdam, Eindhoven, Groningen, Rotterdam, 's Gravenhage, Tilburg en Utrecht). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een stad als Utrecht. Hieruit kan worden afgeleid dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe horeca-vestigingen.



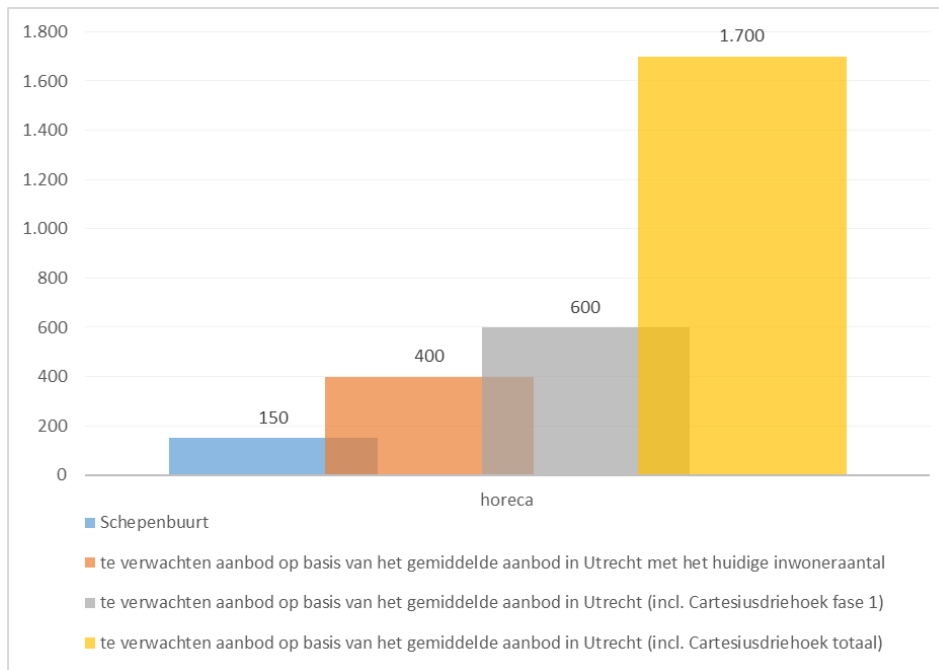
Figuur 3.2 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; Locatus, per 13 juni 2018)

Eenzelfde patroon is herkenbaar voor het aantal horeca verkooppunten (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in aantal verkooppunten; Locatus, per 13 juni 2018)

In het algemeen kan gesteld worden dat Utrecht behoefte heeft aan een groter horeca-aanbod. Dit geldt ook specifiek voor de Schepenbuurt, Cartesiusweg e.o. Het aanbod in de buurt blijft achter bij het Utrechts gemiddelde (figuur 3.4), zonder rekening te houden met de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek. Op basis van dit gemiddelde wordt een horeca-aanbod van 400 m² verwacht, terwijl er nu 150 m² is gevestigd.



Figuur 3.4 Vergelijking horeca-aanbod Schepenbuurt, Cartesiusweg e.o. met het gemiddelde in Utrecht (in m² vvo; Locatus, per 13 juni 2018)

Als rekening wordt gehouden met de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek neemt te behoefte aan een groter horeca-aanbod verder toe, voor fase 1 (350 woningen), maar ook bij de totale gebiedsontwikkeling. Voor de herontwikkeling zijn maximaal 2.400 woningen beoogd. Het gebied is geschikt voor het faciliteren van verschillende horeca-concepten. De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners en bezoekers van de nieuwe stadswijk. Op basis van de benchmarkanalyse worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in de wijk en de voorzieningen in de omgeving.

3.2.3. Conclusie behoefte horeca

Er is behoefte aan meer horeca in Utrecht, maar ook in het plangebied en omgeving specifiek. Horeca in de wijk past bij de beoogde gemengde functie van de Cartesiusdriehoek. De nieuwe stadswijk genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties.

3.3. Dienstverlening

Naast de aanvullende detailhandelsfunctie is ook een beperkte omvang aan dienstverlening mogelijk binnen de gebiedsontwikkeling.

3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

De Economische Agenda Utrecht 2012 - 2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid, de ambitie die de gemeente heeft met de economie van Utrecht en de instrumenten die ze inzet om dit te bereiken. De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd.

De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van kennis en cultuur richten ze zich vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de gemeente de komende jaren op zich af zien komen, wordt ingezet op 8 economische speerpunten voor de stad.

1. Toekomstgerichte werklocaties
2. Werken in de wijk
3. Investeren in Centrum Utrecht
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie
7. Goede dienstverlening aan ondernemers
8. Bereikbaarheid

Deze speerpunten versterken het vestigingsklimaat in de stad en specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt.

De Utrechtse economie leunt sterk op kennisintensieve zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten (incl. zorg en onderwijs). Belangrijke oorzaak voor de relatief lage werkloosheid voor een grote stad als Utrecht is de ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia. Dit geldt niet alleen voor hoger opgeleiden, maar zeker ook voor de lager opgeleiden. Immers, de groei van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia is – sterker dan (hoogwaardige) industrie en logistiek – verantwoordelijk voor de groei van het aantal banen voor middelbaar en lager opgeleiden.

Trends en ontwikkelingen en mogelijke invulling

De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie (Rabobank Cijfers en Trends, 2018). Ondanks de sterke groei in de dienstverleningssector is het voor dienstverleners essentieel om te blijven innoveren als gevolg van de snel veranderde omgeving: denk aan versnelde technologische ontwikkelingen, verharde marktomstandigheden en veranderingen in wet- en regelgeving.

Om hierop in te blijven inspelen is flexibiliteit in verdien- en bedrijfsmodellen noodzakelijk. Flexibiliteit en wendbaarheid kunnen met name worden verkregen door slimmer gebruik te maken van ICT. Bijkomend voordeel is dat veel ICT-oplossingen ‘as-a-service’ beschikbaar zijn, waardoor nieuwe technologie zonder hoge eigen investeringen kan worden gebruikt.

Consumentgerichte dienstverlening

Aan de doelgroep voor het plangebied kunnen veel diensten worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. Gedacht wordt aan de volgende diensten:

- verzorging persoonlijk/kleding/schoenen;
- financiële en/of juridische diensten.

Bij bovengenoemde diensten valt te denken aan onderstaande bedrijven:

- vertaalbureau;
- kapper/schoonheidssalon;
- paramedische diensten;
- fietsenverhuur/-reparateur;
- internetafhaalpunt;
- IT-winkel/-service;
- bankfiliaal (voor particulieren);

Naast deze lijst is nog een veelheid aan andere dienstverlenende functies mogelijk.

Zakelijke dienstverlening met baliefunctie

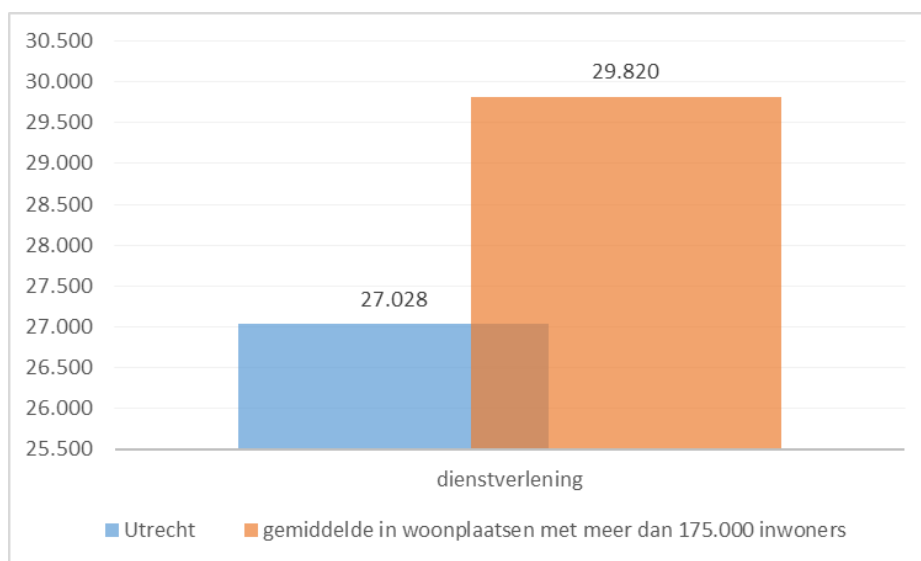
Naast reguliere kantoren biedt een hedendaags stedelijk milieu in het plangebied ruimte voor zakelijke dienstverlening met baliefunctie. De bereikbaarheid en de nabijheid van andere functies en werklocaties

maakt de vestigingsplaatscondities optimaal voor deze functies. Hierbij valt te denken aan de volgende bedrijven:

- bankfiliaal (zakelijk);
- juristen;
- flexibele werkplekken, vergader- en ontmoetingsruimten;
- (3D-)print service;
- uitzendbureau.

3.3.2. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. Uit figuur 3.5 kan worden afgeleid dat het huidige dienstverleningsaanbod achter blijft bij het landelijke gemiddelde in de grootste Nederlandse steden. Ook op basis van Utrechts gemiddelde wordt een minimaal oppervlak aan dienstverlening verwacht (tabel 3.3).



Figuur 3.5. Vergelijking aanbod dienstverlening Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; Locatus, per 13 juni 2018)

Tabel 3.2 Inschatting behoefte aan dienstverlening op basis van inwonertal (Locatus, mei 2018)

	gemiddelde per 1.000 inwoners (m²) in Utrecht	behoefte plangebied (circa 4.560 inwoners)	bron
dienstverlening	91	540	Locatus, juni 2018

Het is gelet op de beperkte toevoeging van maximaal 770 m² niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor voorzieningen in de omgeving van uit zullen gaan als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling in de Cartesiusdriehoek.

3.3.3. Conclusie behoefte dienstverlening

Gelet op het belang voor de werkgelegenheid in de stad, de groeiende dienstverleningssector en de behoefte aan diensten vanuit de nieuwe wijk, wordt in het plangebied ruimte geboden voor dienstverlening. Een dienstverleningsfunctie past goed binnen de gebiedsidentiteit van de Cartesiusdriehoek en sluit aan op de ambitie van Utrecht voor een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie op een ruimtelijk geschikte locatie.

3.4. Sportvoorzieningen

Het programma maakt sportvoorzieningen mogelijk tot 770 m².

3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In de Sportnota 2017 – 2020 is vastgelegd dat de gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl. Dat is de missie voor sporten en bewegen in Utrecht. Sporten en bewegen dragen eraan bij dat inwoners zich gezond(er) voelen. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot. Sport brengt plezier, activeert, brengt mensen bij elkaar, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen, en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk.

Door sportstimulering zorgt de gemeente ervoor dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent ligt op de buurten met de grootste achterstand in gezondheid en in sportdeelname. In de sportstimulering werkt de gemeente samen met organisaties die actief zijn op de hiervoor genoemde thema's. Zo krijgt sport betekenis voor – onder meer – ontmoeting, activering, sociale cohesie en preventie van gezondheids- en andere problemen. Verenigingen spelen in de sportstimulering met de inzet van vele vrijwilligers uiteraard een grote rol. Maar ook het 'ongeorganiseerd en anders georganiseerd sporten' neemt een steeds belangrijker positie in. Belangrijk voor de sportstimulering is een openbare ruimte, die uitnodigt tot sporten en bewegen.

3.4.2. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. De ontwikkeling sluit aan bij de landelijke trend dat steeds meer mensen gaan sporten. Dit komt vooral doordat mensen een gezond en actief leven steeds belangrijker vinden. Zoals vermeld worden circa 4.560 nieuwe inwoners verwacht (2.400 woningen x gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 in Utrecht) als gevolg van de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek. Op basis van de trends en ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat er voldoende ruimte is voor de ontwikkeling van maximaal 770 m² aan sportvoorzieningen binnen het plangebied. Het is gelet op de beperkte omvang niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor sportvoorzieningen in de omgeving van uit zullen gaan.

3.4.3. Conclusie behoefte sportvoorzieningen

Gelet op het belang van sport en de grote groei van het aantal inwoners wordt ruimte geboden voor sport in de nieuwe wijk, zowel (informeel) in de openbare ruimte als binnen.

3.5. Conclusie

Op basis van de analyse in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in de wijk/buurt. De functies passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie. Omdat het beoogde hoogstedelijke woonmilieu elders in de stad niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Conclusie

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies in de eerste fase van de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De woonfunctie wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling': van de overige functies wordt dit betwijfeld, gelet op de beperkte totale omvang van 770 m². Deze functies worden uitsluitend in de plint van een deel van het plangebied mogelijk gemaakt. Toch is de behoefte uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening beschreven. Voor de beoogde niet-woonfuncties is de regio lokaal omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de nieuwe levendige stadswijk hebben.

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie Cartesiusdriehoek geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd hoogstedelijk woonmilieu is uitgewerkt in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). Uitvoering van de in het koersdocument voorgestelde gebiedsontwikkeling is gelet op de grote druk op de woningmarkt en de gunstige economische situatie noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar een nieuw woonmilieu en geeft een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuw onderscheidend stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de bestaande stad met de volgende kernthema's:

1. Enclave: samenhangende leefwereld, eigenstandig karakter, gevoel van ruimte
2. Binnenstedelijk: wonen in hoge dichtdeden, stedelijke mix, ontmoetingsplek in CAB gebouw
3. Ontmoeten: uitnodigend, stimulerend voor interactie, ontspanning, verblijven
4. Gezond: groen, autovrij, stimulerend voor beweging, klimaatbestendig

Uitgaande van de marktvraag, de gewenste identiteit en de ruimte in de eerste fase is een passend programma opgesteld met appartementen en wijkvoorzieningen. Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. De behoefte komt hoofdzakelijk voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling. De functies dragen positief bij aan de werkgelegenheid en passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie. Omdat het beoogde concept elders in de stad niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.