



Laddertoets woningbouw Haarrijnseplas

Stec Groep aan de gemeente Utrecht

21 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Profiel Haarrijn	5
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	6
2.3	Plangebied Haarrijn ligt buiten BSG.....	6
2.4	Verzorgingsgebied is de gemeente Utrecht	7
3	Woningbehoefte	9
3.1	Vraag naar 36.055 woningen in periode 2021-2031 in verzorgingsgebied: gemeente Utrecht.....	9
3.2	Harde plancapaciteit in gemeente Utrecht biedt ruimte aan 13.760 woningen	10
3.3	Behoefte in Utrecht aan 22.300 woningen in periode 2021-2031	10
4	Ondersteunende functies	12
4.1	Horeca	12
4.2	Maatschappelijke voorzieningen	13

1 Inleiding

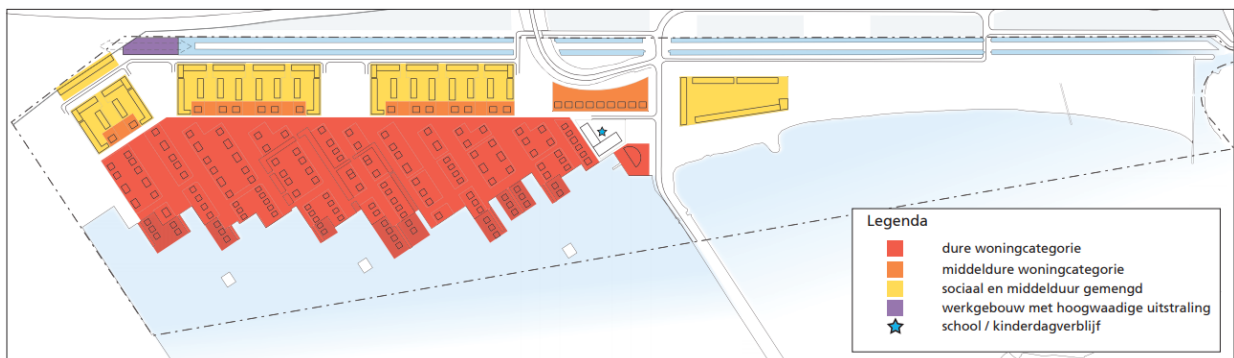
1.1 Inleiding

De gemeente Utrecht is bezig met het mogelijk maken van woningbouw en aanvullende functies op de locatie Haarrijn aan de Haarrijnseplas. Het plan vloeit voort uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2008, het Stedenbouwkundige plan Woningbouwlocatie en strandzone Haarrijn zoals vastgesteld door het college in 2010 en de Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn van juni 2017.

Het plan omvat voornamelijk woningbouw aangevuld met enige – veelal ondersteunende – maatschappelijke en commerciële functies. Voor de Laddertoets gaan we daarbij indicatief uit van onderstaand maximaal programma:

- Maximaal 700 woningen (hoofdzakelijk grondgebonden woningen)
 - Circa 133 (19%) sociale huurwoningen
 - Circa 280 (40%) middeldure huur- en koopwoningen
 - Circa 287 (41%) dure huur- en koopwoningen
- Maximaal 1.250 m² bvo horeca
 - Maximaal 1.000 m² bvo op het strand (huidig maximum aan horeca op het strand 'Key West' wordt teruggebracht van 2.000 naar 1.000 m² bvo).
 - Maximaal 250 m² bvo horeca in de wijk in de plint
- Basisschool en buitenschoolse opvang (aantallen uit Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn, juni 2017)
 - Basisschool 1.130 m² bvo + 90 m² bvo extra voor een speellokaal voor de school
 - Buitenschoolse opvang 650 m² bvo (5 ruimten) + 390 m² bvo (3 ruimten)

Figuur 1: Programma Haarrijn



Bron: Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn (juni 2017).

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, analyseren we relevante beleidskaders en checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de hoofdfunctie 'wonen' en wegen ruimtelijke effecten af. In hoofdstuk 4 bepalen we de behoefte aan de overige functies (horeca en maatschappelijke voorzieningen) in het plan.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Haarrijn

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt - aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

Tabel 1: Projectprofiel Haarrijn

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de gemeente Utrecht, ten noordwesten van de stad. - Het plan bevindt zich in de wijk Vleuten – De Meern. - Het plan is ontsloten via Maarssenseweg en De Heldinnenlaan.
Huidige bestemming	- Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft deels horeca. - Het plan vloeit voort uit het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2008, het Stedenbouwkundige plan Woningbouwlocatie en strandzone Haarrijn (2010) en de Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn (2017).
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen en aanvullende ondersteunende functies. - Het plan bevat maximaal 700 woningen. - Het plan voorziet in de aanvullende functies: basisschool en buitenschoolse opvang en maximaal 1.250 m² bvo horeca.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- Het plan ligt deels binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). - De huidige bestemming en huidig gebruik is deels horeca. - Het plangebied is niet (volledig) omsloten door stedelijke functies.
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	Het verzorgingsgebied is de gemeente Utrecht.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep, (2021).

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (700 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, en veelal ook bij functiewijzigingen. De gronden in het plangebied zijn deels bestemd voor horeca. Wij taxeren daarom dat hier geen sprake is van een stedelijke functie. Daarnaast maakt het nieuwe bestemmingsplan in onze ogen een zodanige functiewijziging noodzakelijk, dat ook om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.3 Plangebied Haarrijn ligt buiten BSG

Voor ontwikkelingen buiten BSG is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

‘Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG².

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (luchtfoto) rood omlijnd. Op basis hiervan taxeren wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk weefsel van de stad Utrecht, als de vigerende bestemming (deels horeca), maakt dat er geen sprake is van een ontwikkeling binnen BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet al dan niet binnen BSG kan worden gerealiseerd. We constateren tegelijkertijd dat de behoefte aan woningen (zie paragraaf 3.1) nog dusdanig groot is – en zal blijven groeien – om ook de beperkt resterende locaties binnen bestaand stedelijk gebied³ op termijn te kunnen realiseren. We constateren daarom dat het realiseren van woningbouw op de locatie Haarrijn, niet ten koste zal gaan van de resterende locaties binnen BSG. Haarrijn kan daarbij in een andere behoefte voorzien (met name grondgebonden sub-urbaan) dan waar de meeste locaties binnen BSG in kunnen voorzien (veelal hoogstedelijke hoogbouw).

Figuur 2: Ligging Haarrijn



Bron: Stec Groep, (2021).

2.4 Verzorgingsgebied is de gemeente Utrecht

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw en aanvullende functies in het plan, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijke verzorgingsgebied: de marktregio. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw en aanvullende functies van Haarrijn taxeren we de gemeente Utrecht als ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio), dit lichten we hieronder toe.

Circa 58% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Utrecht zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2019⁴ circa 58% van alle vestigers in de gemeente Utrecht, uit de gemeente Utrecht zelf kwam. Daarnaast zijn er – beperkt - verhuisrelaties met andere gemeenten. In totaal is circa 9% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Utrecht afkomstig uit gemeenten binnen de bestuurlijke woningmarktregio U16. De overige 32%

³ Bron: input gemeente Utrecht 2020.

⁴ Dit betreffen de meest actuele beschikbaar data.

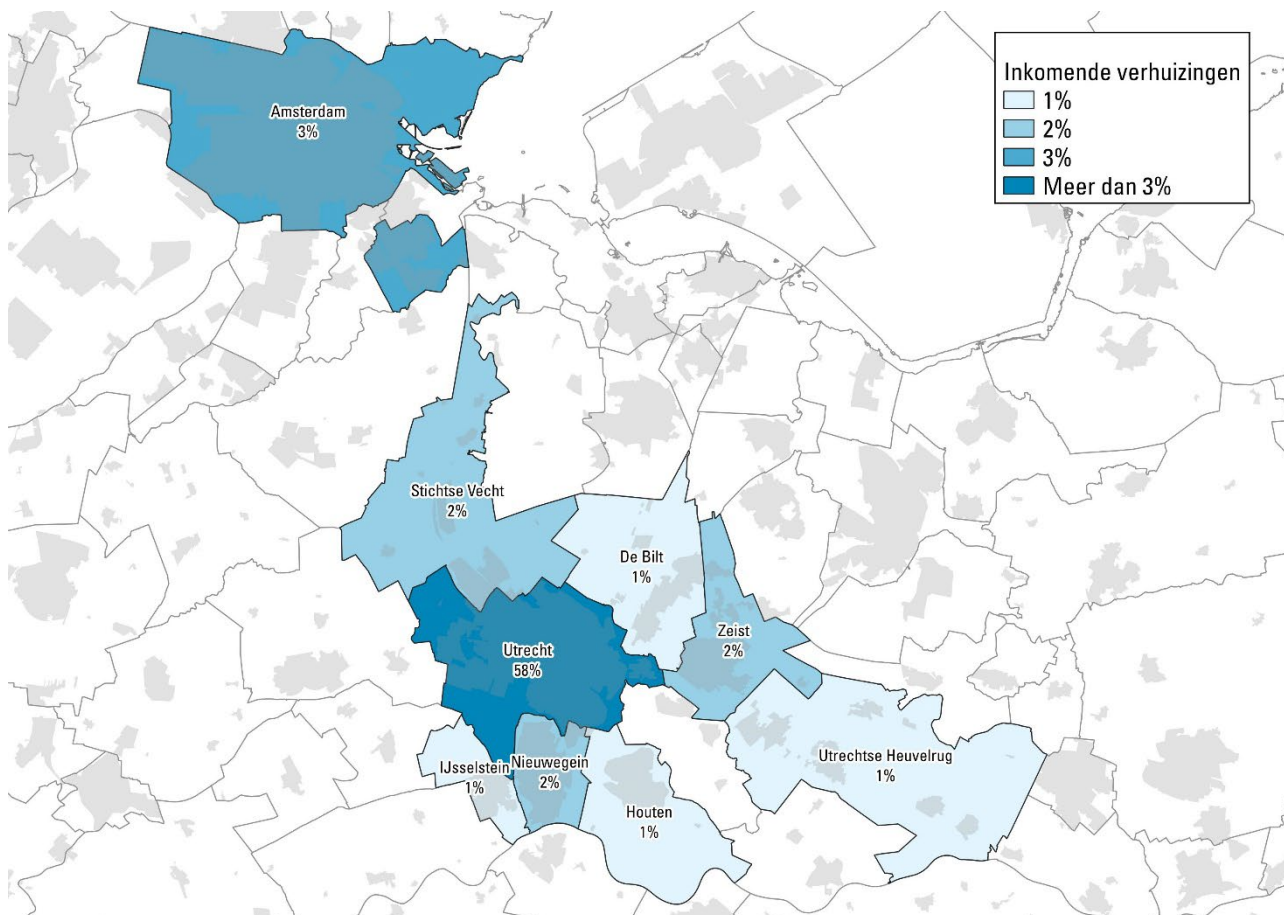
van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit gemeenten in heel Nederland. Hierbij kent de gemeente Utrecht een relatief sterke verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam, circa 3% van de inkomende verhuizingen is afkomstig uit Amsterdam.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Utrecht in de periode 2011 - 2019

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Utrecht		258.380	58%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Utrecht		186.750	42%
Woningmarktregio U16	Zeist	7.650	2%
	Nieuwegein	7.190	2%
	Stichtse Vecht	7.030	2%
	De Bilt	5.060	1%
	Houten	4.310	1%
	IJsselstein	3.020	1%
	Utrechtse Heuvelrug	2.830	1%
	Overige gemeenten U16	5.160	1%
	Totaal U16	42.250	9%
Overige gemeenten in Nederland		144.500	32%
Totaal		445.130	100%

Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Figuur 3: Inkomende verhuizingen gemeente Utrecht in de periode 2011 – 2019



Bron: CBS (2020), bewerking Stec Groep (2021).

3 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied aan het voorgenomen plan. We beschrijven de woningvraag in de komende tien jaar in het verzorgingsgebied. Daarna gaan we in op de (harde) plancapaciteit, om vervolgens vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte.

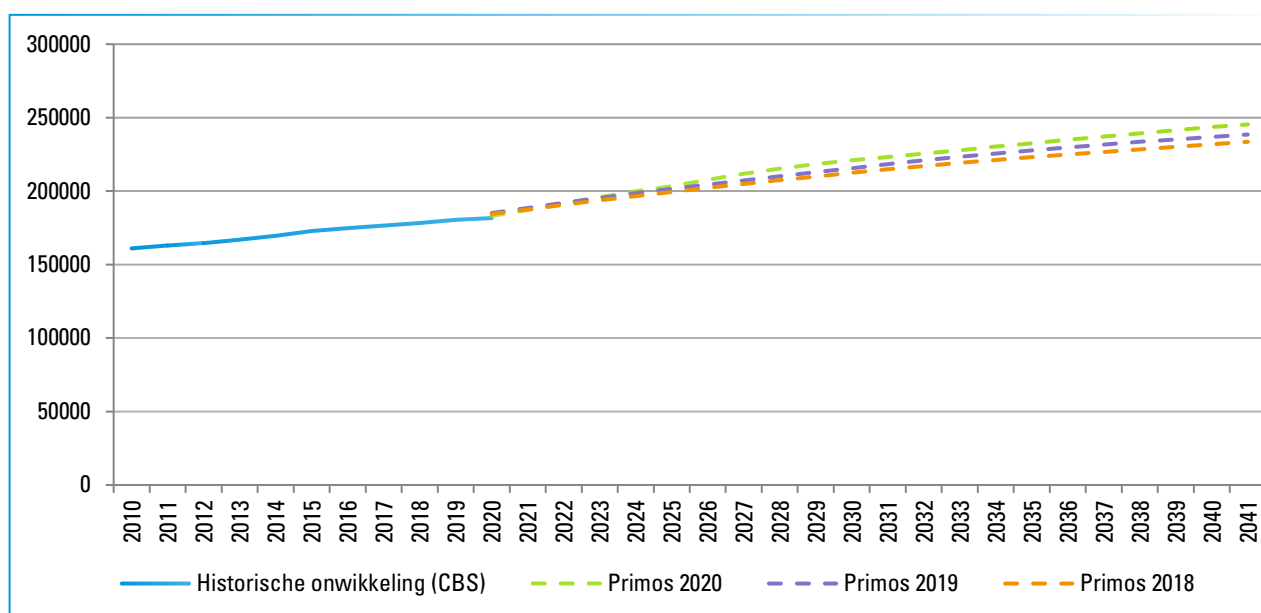
Op basis van een confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat het plan binnen het daarvoor voorgestelde verzorgingsgebied, kan voorzien in een kwantitatieve behoefte aan maximaal 22.300 woningen de komende tien jaar. Dit lichten we in de volgende paragrafen toe.

3.1 Vraag naar 36.055 woningen in periode 2021-2031 in verzorgingsgebied: gemeente Utrecht

We bekijken de additionele woningvraag voor de komende tien jaar binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied: de gemeente Utrecht. Hiervoor baseren we ons op de meest actuele huishoudensprognose. Uitgangspunt is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Om een volledig beeld van de huishoudensontwikkeling (en woningvraag) in het verzorgingsgebied te krijgen, is er gekeken naar de Primos prognoses van 2018, 2019 en 2020. Onderstaand figuur toont deze prognoses tegen elkaar afgezet. Te zien is dat de prognoses met elkaar in lijn liggen en eenzelfde trend volgen. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS, 2020) van de afgelopen tien jaar. Primos 2020 is de meest actuele prognose en verwacht een relatief iets hogere huishoudensgroei dan de prognoses uit 2018 en 2019.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2041 in de gemeente Utrecht



Bron: CBS (2020), Primos 2018, 2019 & 2020, bewerking Stec Groep (2021).

Tabel 3 (volgende pagina) toont de ontwikkeling van de woningvraag de komende tien jaar, volgens Primos 2018, 2019 en 2020. Te zien is dat op basis van Primos 2020 een huishoudenstoename, en dus woningvraag van ruim 36.000 woningen te verwachten is voor de periode 2021 tot 2031. Tussen 2031 en 2041 voorspelt Primos nog een toename van circa 22.150 huishoudens. Dit ligt hoger dan de groei volgens Primos-prognoses uit 2018 en 2019.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (woningvraag) in de gemeente Utrecht 2021 – 20241

Huishoudens- prognose	Stand huishoudens 2021	Stand huishoudens 2031	Stand huishoudens 2041	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2031-2041
Primos 2018	187.540	241.810	233.560	27.270	18.750
Primos 2019	188.560	218.415	238.515	29.855	20.100
Primos 2020	187.185	223.240	245.385	36.055	22.145

Bron: Primos 2018, 2019 & 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

Huishoudensgroei in vrijwel alle doelgroepen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in het verzorgingsgebied volgens Primos 2020 voor de komende tien en twintig jaar. Te zien is dat vrijwel alle doelgroepen in omvang toenemen, met uitzondering van stellen tot 35 jaar. In totaal neemt het aantal huishoudens in de gemeente Utrecht tot 2031 toe met circa 19% (van circa 187.200 tot circa 223.200) en tot 2041 met circa 31% (van circa 187.200 tot circa 245.400). Wat opvalt is dat de doelgroep alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder tot 2041 in omvang meer dan verdubbeld, van circa 10.800 in 2020 tot circa 22.100 in 2040.

Tabel 4: Huishoudensontwikkeling per doelgroep in de gemeente Utrecht 2021-2041

Doelgroepen	Omvang doelgroep 2021	Ontwikkeling 2021-2031	Ontwikkeling 2031-2041
Alleenstaanden tot 25 jaar	21.270	+1.960	+2.245
Alleenstaanden 25 tot 35 jaar	31.960	+6.865	+6.815
Stellen tot 35 jaar	15.525	-750	-2.460
Gezinnen	49.435	+8.415	+15.585
Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	27.420	+6.590	+10.600
Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	28.965	+8.065	+12.830
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	10.800	+4.255	+11.325
Overig	1.805	+670	+1.265
Totaal	187.185	+36.055	+58.200

Bron: Primos 2018, 2019 & 2020, bewerking Stec Groep (2021). Afgerond op vijftallen.

3.2 Harde plancapaciteit in gemeente Utrecht biedt ruimte aan 13.760 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Utrecht bestaat uit circa 13.760 woningen, zo blijkt uit een inventarisatie van de harde plancapaciteit van de gemeente Utrecht (planlijst uit 2020, en check in 2021). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 58.740 woningen, deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming. Onderdeel van de zachte plancapaciteit zijn woningbouwplannen die door de gemeenteraad van Utrecht al aangewezen zijn als woningbouwlocatie maar waar nog geen bestemmingsplan voor is vastgesteld.

Tabel 5: Plancapaciteit in de gemeente Utrecht

Plancapaciteit GU (opleveringen)	2020-2024	2025-2029	2030-2040	Totaal
1. 'Hard' conform ABF definitie	12.138	1.622	0	13.760
2. Aanvullend 'hard' conform def. GU	3.903	21.020	4.000	28.923
3. Potentiële locaties / zacht	199	9.427	20.189	29.815
Totaal	16.240	32.069	24.189	72.498

Bron: Gemeente Utrecht (2020, actueel na check bij gemeente in april 2021), bewerking Stec Groep (2021).

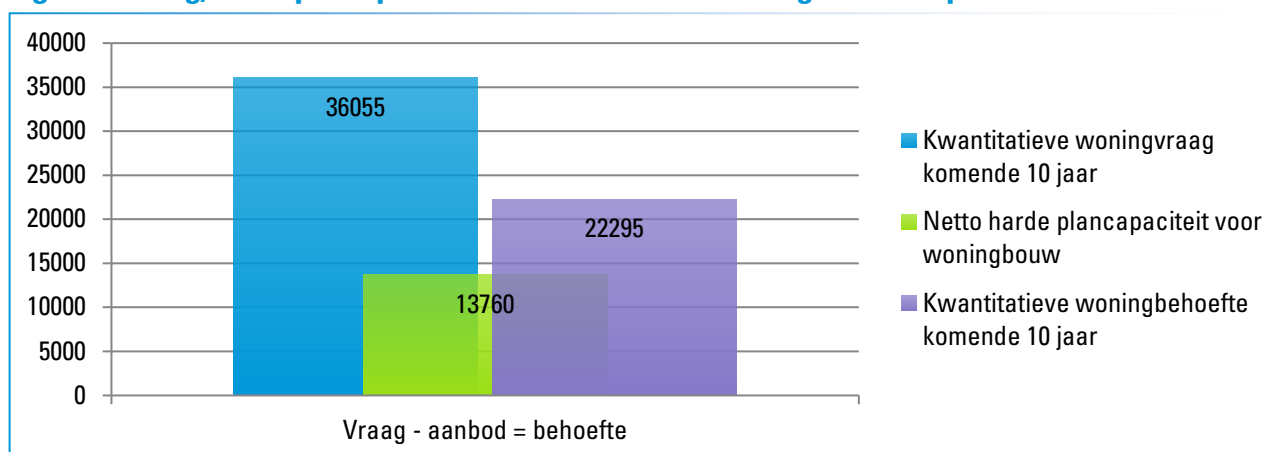
3.3 Behoeft in Utrecht aan 22.300 woningen in periode 2021-2031

Om te bepalen op de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2021-2031. Ook geven we een doorkijk tot 2041.

Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde additionele woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in het verzorgingsgebied. Door vraag en aanbod te confronteren is te zien dat er in de marktregio een totale kwantitatieve behoefte bestaat aan circa 22.300 woningen de komende tien jaar.

In het plan Haarrijn zijn maximaal 700 woningen gepland en voorzien zo gezien in een woningbehoefte van in de periode 2021-2031 in het verzorgingsgebied. Ook na 2031 is er nog behoefte aan meer woningen. Op basis van Primos 2020 zien we tussen 2031 en 2041 nog een behoefte aan circa 22.150 woningen.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2021-2031



Bron: Primos 2020, planlijst gemeente Utrecht (2020), bewerking Stec Groep (2021).

Geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten verwacht

Het woningbouwplan Haarrijnse Plas voorziet in een behoefte. Het plan draagt bij aan het terugdringen van het grote woningtekort in Utrecht en omliggende regio. Gezien deze grote behoefte zal het vaststellen van het plan Haarrijn niet leiden tot het niet benutten van resterende mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied: de behoefte is dusdanig groot dat ook deze plekken op termijn kunnen worden ingevuld met woningbouwprogramma of andere stedelijke functies. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten. Sterker: het plan zal juist bijdragen aan een gezond woon- en leefklimaat binnen de gemeente en regio Utrecht.

4 Ondersteunende functies

In het plan Haarrijn wordt naast het woonprogramma ook ruimte mogelijk gemaakt voor andere ondersteunende functies: maximaal 1.250 m² bvo horeca en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een basisschool en buitenschoolse opvang.

4.1 Horeca

Het plan Haarrijn maakt planologisch maximaal 1.250 m² bvo horeca mogelijk. Op dit moment is op het strand van de Haarrijnseplas al een horecavoorziening gevestigd: Key West Beachhouse. Key West Beachhouse is een strandpaviljoen dat binnen het nieuwe plan Haarrijn zal worden geconsolideerd. Het plan Haarrijn maakt op de strandlocatie maximaal 1.000 m² bvo mogelijk, die ingevuld blijft door het huidige strandpaviljoen. In 2014 opende het strandpaviljoen met een tijdelijke vergunning voor 10 jaar. Inmiddels heeft Key West Beachhouse de tender van de gemeente Utrecht gewonnen om op het strand van de Haarrijnse plas gevestigd te blijven. Doordat het strandpaviljoen al een aantal jaar goed functioneert op deze locatie, en er zich niet tot nauwelijks horecaleegstand in het omliggende gebied voordoet, verwachten dat ruimtelijke effecten zich niet tot nauwelijks voor zullen doen.

De overige 250 m² bvo betreft horeca in de plint in de wijk. Deze horeca zal ondersteunend zijn aan de totale ontwikkeling van het plan Haarrijn waardoor geen ruimtelijke effecten te verwachten zijn.

We verwachten dat er – op basis van een reeds bewezen concept - voldoende behoefte zal zijn aan de beoogde functie horeca. Ruimtelijke effecten zullen bovendien beperkt zijn: deze doen zich momenteel niet voor en er is geen reden om aan te nemen dat deze zich door vaststelling van dit plan alsnog voor zullen doen.

BELEID GEMEENTE UTRECHT STAAT ONTWIKKELING HORECA IN HAARRIJN TOE

In het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' wil de gemeente Utrecht bijdragen aan een gezonde groei van de stad en inspelen op nieuwe trends. Er wordt onder andere ingezet op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden aan horeca buiten de binnenstad. Horeca in woonwijken biedt een belangrijke sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. De relatie en verbondenheid van wijkhoreca met de bewoners in de wijk is dan ook van groot belang- het grootste gedeelte van de gasten komt dan ook uit de eigen wijk. In het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' maakt de gemeente nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk.

Specifiek voor de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn stelt het 'Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018' dat het voorzieningenniveau in deze wijken vooralsnog beperkt is en de horeca schaars, waardoor ontwikkeling en uitbreiding wenselijk is. Hierdoor past de handhaving/verlenging van het strandpaviljoen Key West en de ontwikkeling van maximaal 250 m² bvo horeca in de wijk Haarrijn binnen de beleidskaders van de gemeente Utrecht. Daarnaast kwalificeert strandpaviljoen Key West zich als horeca op een bijzondere locatie. Horecaconcepten op bijzondere locaties kunnen een drager zijn voor gebieds- of buurtonwikkelingen.

4.2 Maatschappelijke voorzieningen

Het plan Haarrijn maakt planologisch naast de woningen en horeca maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Het gaat om een basisschool en buitenschoolse opvang. De school bestaat uit 8 klassen en heeft een omvang van 1.130 m² bvo + 90 m² bvo extra voor een speellokaal voor de school. De buitenschoolse opvang bestaat uit 650 m² bvo (5 ruimten) + 390 m² bvo (3 ruimten). We constateren dat:

- De ontwikkeling van deze maatschappelijke voorzieningen ondersteunend is aan het totaalprogramma.
- De behoefte aan maatschappelijke functies niet vooraf is te berekenen in een marktruimteberekening. Immers, de behoefte aan maatschappelijke functies wordt mede bepaald door de bewoners. Door de autonome ontwikkeling van Haarrijn komen er (uitgaande van maximaal 700 woningen) zo'n 1.330 tot 1.890 inwoners bij⁵. Dit aantal nieuwe inwoners zal een bepaalde behoefte hebben aan maatschappelijke voorzieningen.
- Maatschappelijke voorzieningen doorgaans niet tot nauwelijks effecten hebben op de bestaande voorraad aangezien deze ondergeschikt zijn aan de (toekomstige) inwoners. Bovendien zit er ook geen commercieel belang bij maatschappelijke voorzieningen waarbij beperkte vraaguitval niet direct zal leiden tot onaanvaardbare leegstand.
- Het onderwijsbeleid van de gemeente Utrecht uitgaat van het principe 'elk kind uit de wijk kan in de wijk naar school'. Daarom spreidt de gemeente de basisscholen zo veel mogelijk over de wijken en buurten van Utrecht. In de Voortgangsrapportage 2020 van het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV) zijn de nieuwbouw van de basisschool en de buitenschoolse opvang in Haarrijn opgenomen als ontwikkelproject in de wijk Vleuten-De Meern. Door deze maatschappelijke voorzieningen te realiseren in het plan Haarrijn wordt voldaan aan de beleidsdoelstelling om elk kind uit de wijk in die wijk naar school te kunnen laten gaan.

We verwachten dat er voldoende behoefte zal zijn aan de beoogde ontwikkeling. Ook door de toevoeging van maatschappelijke voorzieningen basisschool en buitenschoolse opvang, zijn geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten te verwachten.

⁵ Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,9 in de gemeente Utrecht tot 2,7 in Vleuten – De Meern.