

An aerial photograph of a river valley. A wide river flows diagonally from the top left towards the bottom right. On the left bank, there are industrial buildings and railway tracks. The right bank is characterized by a grid of green agricultural fields, some with trees, and residential areas with houses and roads. The overall scene is a mix of urban, industrial, and rural landscapes.

ZUILENSE VECHT

Ladderonderbouwing

24 februari 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 24 februari 2021
KENMERK 034400_20201969JG

PROJECT
PROJECTLEIDER Zuilense Vecht
[REDACTED] s

OPDRACHTGEVER gemeente Utrecht
PROJECTNUMMER 20201969

AUTEUR
STATUS [REDACTED]
Definitief



INHOUD

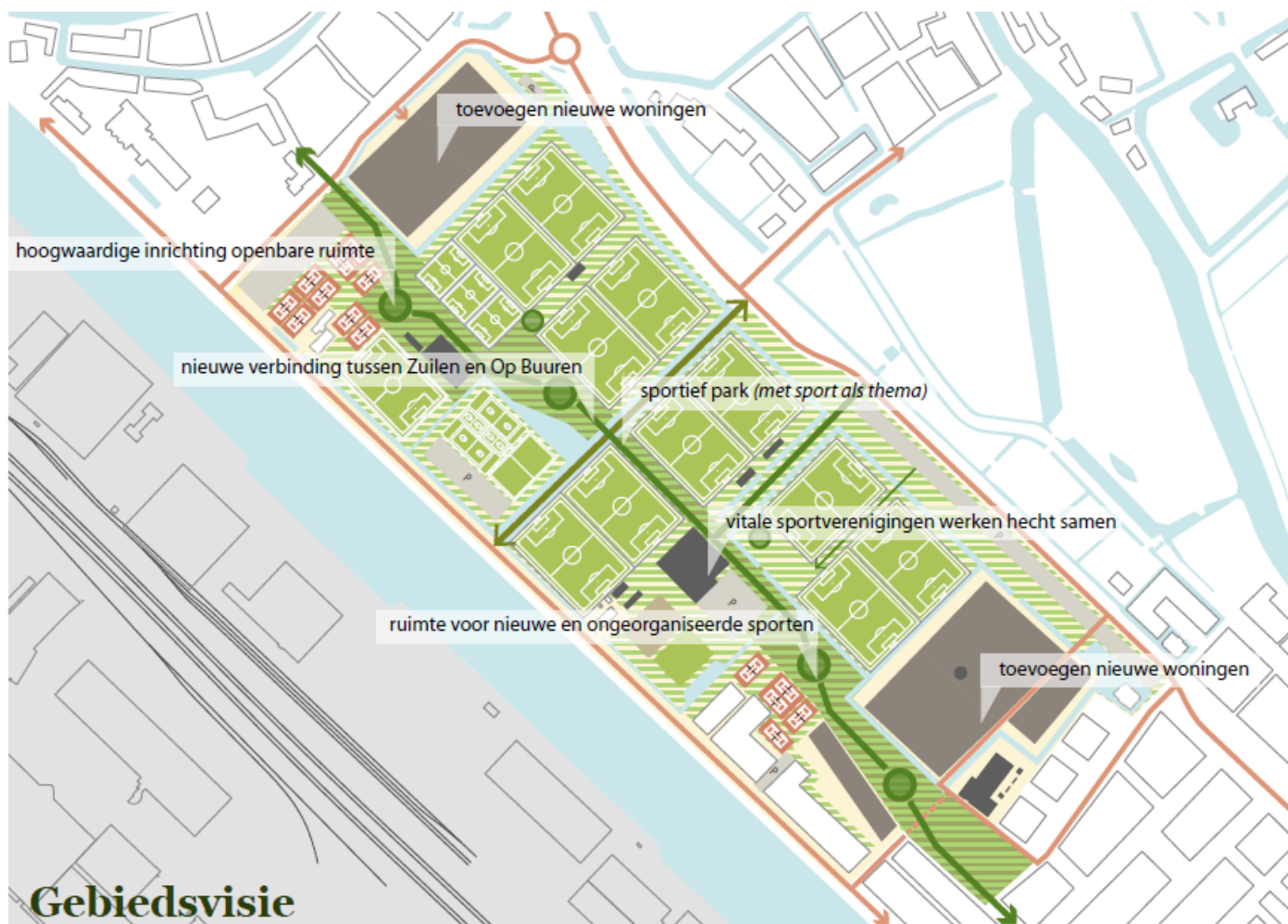
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Vraagstelling	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Gebiedsontwikkeling Zuilense vecht	7
2.1 Gebiedsvisie/Gebiedsplan Zuilense Vecht	7
2.2 Integraal Programma van Eisen(IPvE)/Functioneel Ontwerp(FO)	9
2.3 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemeente Utrecht	9
3. Behoeftte woningen	11
3.1 Monitor wonen provincie Utrecht (2020)	11
3.2 Verstedelijkingsstrategie op hoofdlijnen U16 (2020)	12
3.3 Woningmarktanalyse U16 (2019)	12
3.4 Woonvisie: Utrecht beter in balans (2019)	14
3.5 Zorgwoningen	14
3.6 Conclusie	16
4. Behoeftte overige functies	17
4.1 Maatschappelijke functies	17
4.1.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	17
4.1.2 Aanbod, en te verwachten effecten	17
4.1.3 Conclusie	18
4.2 Sportfuncties	19
4.2.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	19
4.2.2 Aanbod, en te verwachten effecten	19
4.2.3 Conclusie	20
4.3 Horeca-functie	20
4.3.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	20
4.3.2 Aanbod, en te verwachten effecten	21
4.3.3 Conclusie	21
5. Conclusie	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenten Utrecht en Stichtse Vecht werken samen aan de ontwikkeling van een nieuw sportpark Zuilense Vecht. Aanleiding voor de vernieuwing van het sportparkengebied was het initiatief van de Maarssense sportverenigingen om samen met gemeente Stichtse Vecht te werken aan verbetering van sportpark Daalseweide. Ook het Utrechtse sportpark Zuilen/Elinkwijk is aan vernieuwing toe. Het huidige aanbod sluit niet meer aan op de behoefte uit de omliggende buurten. Slechts een beperkt deel van de mensen uit de omliggende buurten maakt nog gebruik van het sportpark. Daarnaast zijn veel opstallen verouderd en versnipperd op het terrein verspreid, met hoge energie- en huisvestingskosten tot gevolg.

Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten wordt een nieuwe groenstructuur gecreëerd. Deze draagt bij aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren, ook buiten verenigingsverband om. Ook draagt het plan bij aan de ontmoetingsfunctie. De niet optimaal functionerende sportparken die nu monofunctioneel worden gebruikt worden compacter, toekomstbestendig en multifunctioneel ingericht. Woningen worden toegevoegd vanwege de behoefte hieraan, om de bestaande wijken Zuilen en Op Buuren te verbinden en om de plannen financieel mogelijk te maken.



Figuur 1.1 Plangebied en invulling Zuilense Vecht (bron: Gebiedsplan Zuilense Vecht)

Om deze gebiedsontwikkeling in Utrecht mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het programma voor dit bestemmingsplan bestaat voor het deel van Utrecht uit:

- 200 tot 300 woningen in de vorm van appartementen en woningen, waaronder een zorgvoorziening met circa 60 onzelfstandige of zelfstandige woonzorgwoningen.
- Maximaal 1.500 m² bvo aan maatschappelijke functies in de plinten van de appartementengebouwen.
- Maximaal 750 m² bvo aan sportfuncties in de plinten van de appartementengebouwen.
- Een horecapaviljoen van maximaal 50 m² horeca.

Rho adviseurs is gevraagd om het beoogde programma te toetsen aan de ladder voor de duurzame verstedelijking.

1.2 Vraagstelling

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. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde ontwikkeling Zuilense Vecht voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. 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. De relevante regio voor wonen is de gemeente Utrecht en Stichtse Vecht. De niet-woonfuncties (zoals maatschappelijk, sport en horeca) spelen in op de (toekomstige) behoefte vanuit de nieuwe buurt en de omliggende buurten.

BESCHRIJVING BEHOEFTE

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies 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/Stichtse Vecht van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen. Een belangrijk afwegingsaspect is leegstand. Het gaat hierbij zowel om de aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten als om de (on)mogelijkheid om het programma in de bestaande leegstand elders in Utrecht in te passen. Overigens is het niet zo dat het ontstaan van leegstand per definitie onaanvaardbaar is, maar juist de omvang van het leegstandseffect, de locatie ervan, de effecten op de omgeving en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang. Het gaat om de vraag of leegstand ontstaat die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Om het beoogde programma te onderbouwen volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste stap om vast te stellen welke functies kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging groter dan 500 m² bvo en ontwikkelingen van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling worden beschouwd (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

In het plangebied gelden momenteel verschillende plannen. Voor het deel in de gemeente Utrecht is het bestemmingsplan 'Actualisering diverse gebieden 2019' en de beheersverordening 'Zuilen' van toepassing. Op basis van deze plannen zijn in het plangebied met name sportactiviteiten en sportgerelateerde functies mogelijk. Daarnaast zijn ook een kinder- en naschoolse opvang mogelijk, en ondergeschikte horeca en detailhandel.

De herindeling van de sportvelden is dus mogelijk op basis van de bestemmingsplanregelingen. De overige beoogde functies passen momenteel niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en zijn groter dan 500 m² bvo of meer dan 11 woningen. Deze functies worden aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (tabel 1.1). De horeca-ontwikkeling van 50 m² bvo wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, maar de behoefte hieraan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaarheid wel onderbouwd.

Tabel 1.1 Functies die aangemerkt worden als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’

Functie	Maximale omvang (worst-case)
Wonen + zorg	300 woningen, waaronder 60 (on)zelfstandige zorgwoningen
Maatschappelijke functies	1.500 m ² bvo
Sport	750 m ² bvo
Horeca	50 m ² bvo

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De tweede vraag die moet worden beantwoord is of de locatie wordt beschouwd als bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘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’.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

In dit geval kan het plangebied aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied. Dit gelet op het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, infrastructuur en sociaal culturele voorzieningen (de sportvelden). Sportvelden zijn onderdeel van het stedelijk gebied en de sportvelden maken onderdeel uit van het samenstel omdat ze aan zowel de zuidzijde (Amsterdamsestraatweg) als aan de zuidoostzijde (o.a. Jan van Zutphenlaan) grenzen aan de woonbebouwing van de wijk Zuilen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan ontwikkeling onderbouwd vanuit de gebiedsvisie, het gebiedsplan en de verschillende programma's van eisen voor Zuilense Vecht. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan woningen onderbouwd en in hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan de afzonderlijke functies onderbouwd waarbij wordt ingegaan op de vigerende beleidskaders, trends en ontwikkelingen en het huidige aanbod. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. GEBIEDSONTWIKKELING ZUILENSE VECHT

De behoefte aan de herontwikkeling van Zuilense Vecht komt grotendeels voort uit de totale gebiedsvisie voor het nieuwe sportpark. De behoefte aan de functiemix op de locatie zal in dit hoofdstuk nader worden onderbouwd op basis van de gebiedsvisie, het Integraal Programma van Eisen en de Stedenbouwkundige Programma's van Eisen.

2.1 Gebiedsvisie/Gebiedsplan Zuilense Vecht

Zuilense Vecht is het sportparkgebied dat ingeklemd ligt tussen de Utrechtse wijk Zuilen, de wijk Op Buuren in Stichtse Vecht, de Burgemeester Norbruislaan en de Amsterdamsestraatweg. Zuilense Vecht bestaat uit drie sportparken met in totaal ruim 30 hectare: aan Utrechtse zijde sportpark Elinkwijk en sportpark Zuilen en aan de zijde van Stichtse Vecht sportpark Daalseweide (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Ligging Zuilense Vecht

Aanleiding voor de herontwikkeling is dat de sportparken in meer of mindere mate gedateerd zijn, een monofunctioneel gebruik kennen en voor investeringsbesluiten staan. Op sportpark Daalseweide is sprake van verouderde en monofunctionele sportvoorzieningen. Het compacter en toekomstbestendiger maken van de sportparken biedt tevens de kans om de omgeving en positionering van de sportparken te versterken. Door een open, groene verbinding te maken in samenhang met de omliggende buurten, kan een nieuwe groenstructuur worden gecreëerd die bijdraagt aan de groeiende behoefte aan sporten, bewegen en recreëren (ook buiten verenigingsverband om). Vanzelfsprekend zal gekeken worden naar een goede inpassing van de diverse functies. Dit sluit aan op de ambities van beide colleges en de provincie op het gebied van gezond leven en duurzame en gezonde verstedelijking.

Om de ambitie voor een mooi en toekomstbestendig sportpark waar te maken worden de vrijkomende gronden in beide gemeenten gezien als mogelijkheid om de plannen betaalbaar te maken. Woningen zijn een goede toevoeging om de bestaande wijken te verbinden met de sportfaciliteiten en voorzien in de grote woningbehoefte.

De provincie heeft in de recent herijkte Provinciale Verordening (PRV) ruimte gegeven voor deze verstedelijking buiten de rode contour onder de voorwaarde dat de gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht samenwerken aan een integrale visie voor

dit gebied. De gemeenten Stichtse Vecht en Utrecht hebben daarom gezamenlijk de gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie bestaat uit een gedeelde en gedragen visie op de toekomst voor Zuilense Vecht met een samenhangend ruimtelijk kader.

De ruimtelijke opgave van de gebiedsontwikkeling wordt gekenmerkt door een aantal ambities:

Sport

De ambitie is om uit te gaan van slim meervoudig ruimtegebruik van sportvelden. De sportparken dienen een goede thuisbasis te zijn voor vitale verenigingen. Een vitale vereniging is een vereniging met een (krachtig) bestuur die vanuit haar eigen verantwoordelijkheid, realistisch en toekomstgericht activiteiten ontplooit voor zowel haar leden als haar omgeving en daarmee in staat is haar sportieve en maatschappelijke rol te vervullen. Vitale verenigingen zijn in staat een bijdrage te leveren aan sportdoelstellingen en maatschappelijke thema's.

Groen

De opgave ten aanzien van groen in Zuilense Vecht is het behoud en versterken van de groene structuur waar mogelijk. De groene rand rondom het sportpark belemmert echter ook zicht op sporters vanuit de omgeving. Door de dichte struikbegroeiing onder de bomen langs de fietspaden rondom het sportpark ontstaat er bij veel mensen een gevoel van sociale onveiligheid. Ten behoeve van sociale veiligheid en de zichtbaarheid van sport is het daarom wenselijk om het bestaande groen visueel opener en overzichtelijker te maken, met behoud van de bestaande ecologische waarden.

Wonen

Door het realiseren van een ambitieus, compact en toekomstbestendig sportpark komen er gronden vrij die ingezet kunnen worden om de plannen betaalbaar te maken. Woningen zijn een goede toevoeging om zo de bestaande wijken te verbinden met de sportfaciliteiten en kunnen mede invulling geven aan de groeiende woningbehoefte. Er is veel vraag naar nieuwe woningen in beide gemeenten. Beide gemeentes willen met een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende omvang en kwaliteit haar positie als aantrekkelijke woongemeente versterken. Om een stad of dorp goed te laten functioneren zijn er binnen alle sectoren woningen nodig. Naast een mix aan woningtypen staan kwaliteit en duurzaamheid centraal.

Rekening houdend met de opgaven in het gebied en de ambities die van belang zijn bij de gebiedsontwikkeling is gekomen tot een ontwerp (figuur 2.2).



Figuur 2.2 Plankaart Gebiedsplan Zuilense Vecht

2.2 Integraal Programma van Eisen(IPvE)/Functioneel Ontwerp(FO)

Het IPvE/FO gaat vooral over de (openbare) buitenruimte. Het plangebied van dit IPvE/FO is het Sportief Park: het sportieve groene gebied gelegen tussen beide woningbouwlocaties. Daarnaast zijn er twee SPvE's (Stedenbouwkundig Programma van Eisen) die vooral over de bebouwde omgeving gaan.

Doelstelling van Sportief Park Zuilense Vecht is het ruimtelijk én sociaal verbinden van beide gemeenten en het stimuleren van sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde levensstijl. In de Gebiedsvisie wordt het huidige gesloten, mono-functioneel en matig functionerende gebied getransformeerd naar een toekomstbestendig multifunctioneel Sportief Park dat de gemeentegrenzen overschrijdt en goed aansluit op de omgeving. In het IPvE worden verschillende uitgangspunten benoemd die samen ervoor moeten zorgen dat:

- De sportvoorzieningen nu en in de toekomst optimaal kunnen functioneren.
- Het Lint een parkstrook van hoge kwaliteit wordt en geschikt is voor sport, spel en ontmoeting.
- De landschappelijke kwaliteit (groen en water) wordt versterkt.
- Het project duurzaam wordt aangelegd (ecologie en klimaatadaptatie).

2.3 Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemeente Utrecht

Voor de woningbouwlocaties in Stichtse Vecht en Utrecht werken de gemeenten ieder voor zich het Gebiedsplan uit tot een Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Het SPvE beschrijft de randvoorwaarden en eisen voor de functieverandering naar wonen, de ontwikkelmogelijkheden binnen de bouwvelden, de ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden voor de bebouwing en voor de openbare ruimte binnen het plangebied, de relatie met het IPvE voor het Sportief Park en de randvoorwaarden die gesteld worden aan de wateropgave en ecologische opgave. Het SPvE is de basis voor het nog te maken Stedenbouwkundig Plan.

De opgave van dit SPvE omvat 200 tot 300 woningen, een park, sportaccommodaties en aanvullend maatschappelijk programma. Aan de Stichtse Vecht zijde worden ook circa 150 woningen gebouwd. Het doel is om een groen-stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, dat aansluiting zoekt bij zowel sport als bij de naastgelegen woonbuurten.

Binnen het plan staat een aantal kerndoelen centraal. De kerndoelen zijn een uitwerking van het motto van het collegeprogramma "gezond stedelijk leven voor iedereen". De volgende kerndoelen krijgen in een Stedenbouwkundig plan een verdere uitwerking:

- wonen in een sportief park;
- groen in de straat, parkeren uit het zicht;
- iedereen heeft beschikking over een tuin;
- er is diversiteit in woningtypes en woonvormen;
- er is ook ruimte voor kleinere bouwers en bijzondere initiatieven;
- duurzaam bouwen wordt beloond.

Het functioneel programma is als volgt:

Wonen

In het plangebied worden 200 tot 300 woningen gerealiseerd. Daarvan is 35% sociale woningbouw, 25% middelduur en 40% vrije sector (koop/huur). Waaronder een zorgvoorziening van circa 60 wooneenheden.

Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Wonen' is het wenselijk om kleinschalige maatschappelijke functies een plek te kunnen geven; k op de begane grond in de plinten van de appartementengebouwen. Binnen het plangebied kan er maximaal 1500m² aan maatschappelijk programma gerealiseerd worden.

De Top Kids kinderopvang gelegen aan de Amsterdamsestraatweg kan gehandhaafd blijven, wel wordt dit bestemd als Wonen in voorbereiding op de herontwikkeling. Bij eventuele verplaatsing kan deze een plaats krijgen binnen de nieuwe sportaccommodatie van Elinkwijk.

Een BSO wordt bij voorkeur ondergebracht binnen de nieuwe onderwijsaccommodatie in Stichtse Vecht of binnen de sportaccommodaties in het totale plangebied. De huidige BSO in het ronde jeugdgebouw kan meeverhuizen naar de nieuwe sportaccommodatie van Elinkwijk. Het is wenselijk om kinderopvang/BSO te koppelen aan een sportfunctie.

Zorg

Een zorgvoorziening van circa 60 wooneenheden.

Sportaccommodatie

Er wordt een nieuwe, gezamenlijke sportaccommodatie gerealiseerd voor U.S.V. Elinkwijk en de American Footballclub Utrecht Dominators.

Buurtvoorzieningen, Sport en Wellness

Een eventuele Fitness of Yogalocatie heeft ruimtelijk gezien een sterke relatie met het sportieve park. Binnen het grote bouwveld is maximaal 750m² van dit type sportief programma mogelijk. Dit komt overeen met de begane grond van 1 appartementengebouw.

In het SPvE zijn uitgangspunten opgenomen die te maken hebben met de ruimtelijke structuur. Dit betreft stedenbouwkundige uitgangspunten, beeldkwaliteit, de openbare ruimte en duurzaamheid.

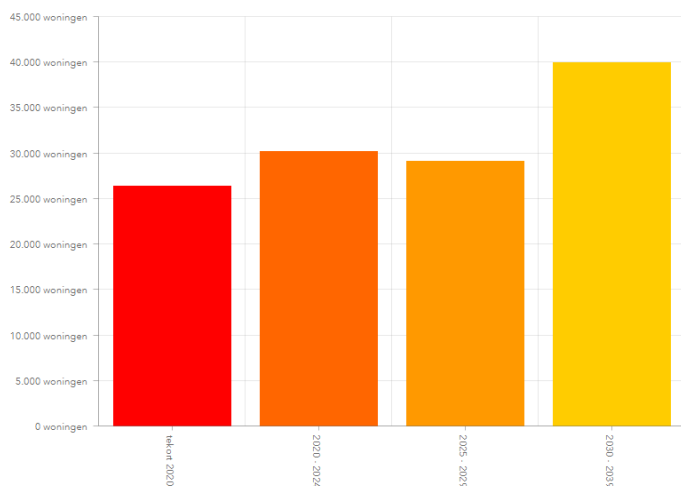
3. BEHOEFTE WONINGEN

Met de gebiedsontwikkeling worden in het plangebied van de gemeente Utrecht 200 tot 300 woningen gerealiseerd. De behoefte hieraan komt voort uit de woningbehoefte in relatie tot de woningbouwplannen.

3.1 Monitor wonen provincie Utrecht (2020)

De provincie Utrecht is continu bezig met het monitoren van haar toekomstige woningbouwlocaties. Dit inzicht is nodig om er voor te zorgen dat het woningaanbod in de provincie in de toekomst aansluit op de behoefte van haar inwoners. De woningbouwplannen worden door de gemeenten in de provinciale planmonitor Wonen ingevuld.

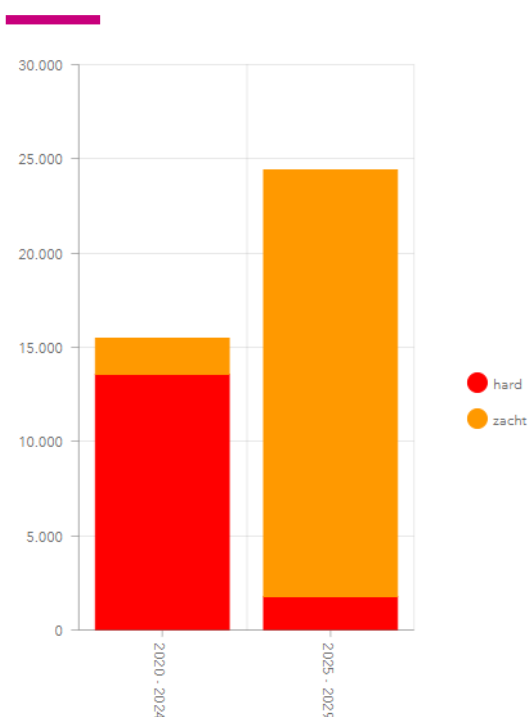
Via het proces van regionaal programmeren maakt de provincie samen met gemeenten en regio's programma's voor regionale woningbouw op langere termijn. De regionale programma's worden jaarlijks gemonitord, geëvalueerd en geactualiseerd. In het regionale programma wordt in de regio U16 uitgegaan van een huidig woningtekort van 26.400 woningen (figuur 3.1). De grafiek beschrijft daarnaast de woningbouwbehoefte in verschillende periodes. Dit aantal woningen staat los van de woningbehoefte van de periode ervoor.



Figuur 3.1 Woningbehoefte en prognose regio U16 (bron: Monitor wonen)

Op basis van de Planmonitor Utrecht is weergegeven wat de woningbouwplannen de komende periode zijn. Voor de periode 2020-2024 geldt dat de capaciteit 19.918 woningen in harde plannen betreft. Dit betekent dat met de huidige harde plancapaciteit niet voldaan kan worden aan de woningbehoefte van circa 30.200 woningen in 2020-2024. Voor de periode van 2025-2029 is de harde plancapaciteit nog duidelijker onvoldoende (2.718 in harde plannen) ten opzichte van de behoefte (29.100 woningen).

Ook voor de gemeente Utrecht is de harde en zachte plancapaciteit in beeld gebracht (figuur 3.2). Voor de periode 2024 tot 2029 zijn er in de gemeente harde plannen voor 13.560 woningen en 1.905 in zachte plannen. In Utrecht zijn dus veel bouw mogelijkheden, maar dit sluit nog niet aan bij de totale regionale woningbehoefte. Ook in Utrecht geldt dat voor de periode van 2025-2029 de zachte plancapaciteit groot is, maar de harde plancapaciteit blijft met 1.788 plannen achter.



Figuur 3.2 Aantal woningen per planstatus: harde en zacht plannen

3.2 Verstedelijkingsstrategie op hoofdlijnen U16 (2020)

In de verstedelijkingsstrategie is voor de regio Utrecht in beeld gebracht wat de opgave is om te bepalen waar en hoeveel ruimte nodig is voor de groei van en veranderingen in de regio. Ten aanzien van wonen is er tot 2040 behoefte aan 104.000 nieuwe woningen in de regio U16. Door nieuwe bevolkingsprognoses (2019) en een afspraak met het Rijk dat het woningtekort wordt teruggebracht naar 2%, stijgt de opgave voor 2040 naar 119.000 woningen. Daarnaast is in de woondeal opgenomen dat er 30% overprogrammering nodig is om te komen tot de juiste woningproductie. Dit betekent een toevoeging van 135.200 tot 154.700 woningen voor de regio Utrecht.

Een belangrijk uitgangspunt voor de Verstedelijkingsstrategie, vormt de door de regio gehanteerde ladder van te maken verstedelijkingskeuzes (waar laten we de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen fysiek landen in de regio):

1. Op binnenstedelijke locaties en op binnenstedelijke locaties nabij bestaande OV knooppunten
2. Buitenstedelijk nabij bestaande OV knooppunten
3. Ontwikkelkansen nabij nieuwe OV knooppunten en buitenstedelijk met hoogwaardig OV

De keuze is om de woningbouwopgave te concentreren in stedelijke kerngebieden en een aantal grotere regionale kernen. Het plangebied kan aangemerkt worden als locatie 1 van de ladder, een binnenstedelijke locatie, en sluit dus aan bij de uitgangspunten van verdichtingen en concentratie binnen stedelijk gebied.

3.3 Woningmarktanalyse U16 (2019)

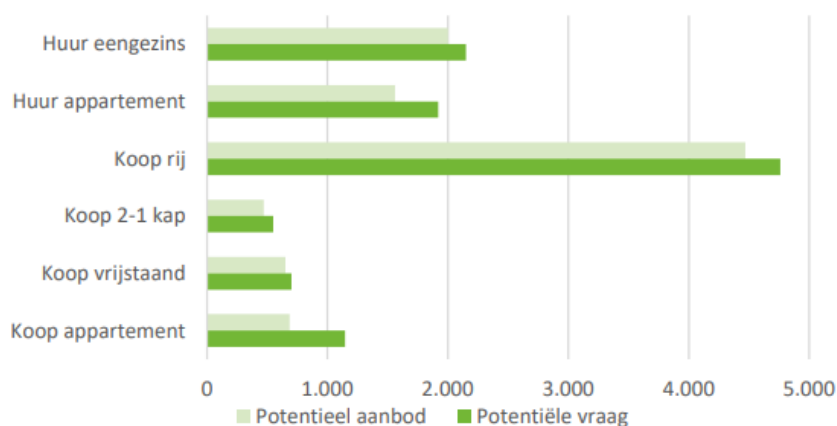
De provincie Utrecht heeft een woningmarktanalyse opgesteld voor de regio U16.

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige woningbehoefte is het van belang inzicht te hebben in de huishoudensontwikkeling. De bevolkings- en woningbehoefteprognose (Primos) geeft een beeld van de ontwikkeling van de regio, uitgaande van een trendmatige vestiging van huishoudens (doorzetten van de trend van met name de afgelopen vijf jaar). De groei van het aantal huishoudens is een indicatie voor de gewenste toevoeging van woningen. Volgens de prog-

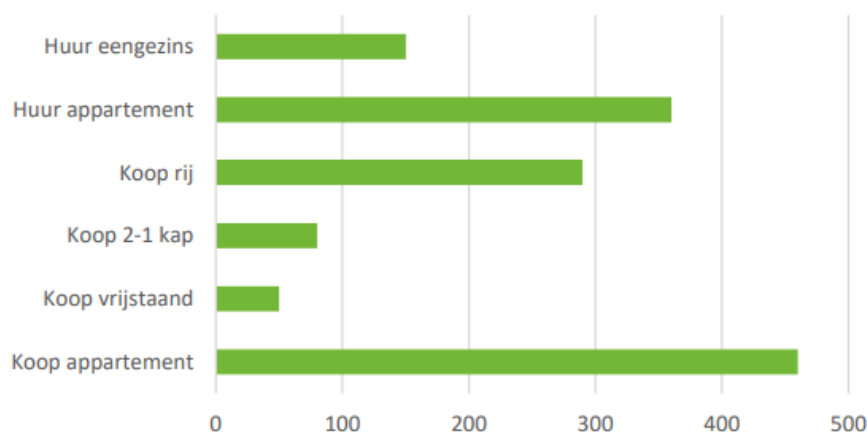
nose zouden er in U16 tot 2028 circa 45.000 extra huishoudens zijn. De prognose laat zien dat in vrijwel alle leeftijdsgroepen het aantal huishoudens toeneemt; met uitzondering van huishoudens tot 30 jaar. Ook het aantal seniorenhuishoudens (65+ en 75+) neemt sterk toe. Maar ook het aantal gezinnen met kinderen groeit nog.

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit is gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de provinciale prognose mee te wegen (dus de vraag van 75-plussers wordt naar de komende jaren groter). Hierbij is als trend meegerekend dat naoorlogse generaties meer gericht zijn op een koopwoning; conform landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON). Het potentiële aanbod ontstaat doordat mensen doorstromen of uitstromen (door overlijden). Dit aanbod is geconfronteerd met de (veranderende) woningvraag, waaruit blijkt waar de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is (figuur 3.3 en 3.4).

De potentiële tekorten ontstaan de komende jaren in verschillende segmenten (huur en koop). In de huursector komt de vraag van kleine (vaak jonge) huishoudens. Slechts 10% van de vraag komt van 65-plussers. Toch focust de vraag van de senioren zich met name op huurappartementen. In de koopsector is er vraag naar rijwoningen en appartementen. Ook de vraag in deze segmenten komt met name van kleine huishoudens (tot 50 jaar) en gezinnen. De vraag naar luxe koopwoningen is op basis van het doortrekken van trends in de U16 beperkt.



Figuur 3.3 Prognose vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023



Figuur 3.4 Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023

3.4 Woonvisie: Utrecht beter in balans (2019)

De gemeente Utrecht streeft naar goede betaalbare duurzame woningen in gemengde wijken. Wijken waarin gemeenschappen kunnen ontstaan voor mensen om prettig en gezond (samen) te leven en er plek is voor alle (inkomens)groepen, ook kwetsbare Utrechters. In de woonvisie staan vijf speerpunten benoemd voor de komende jaren:

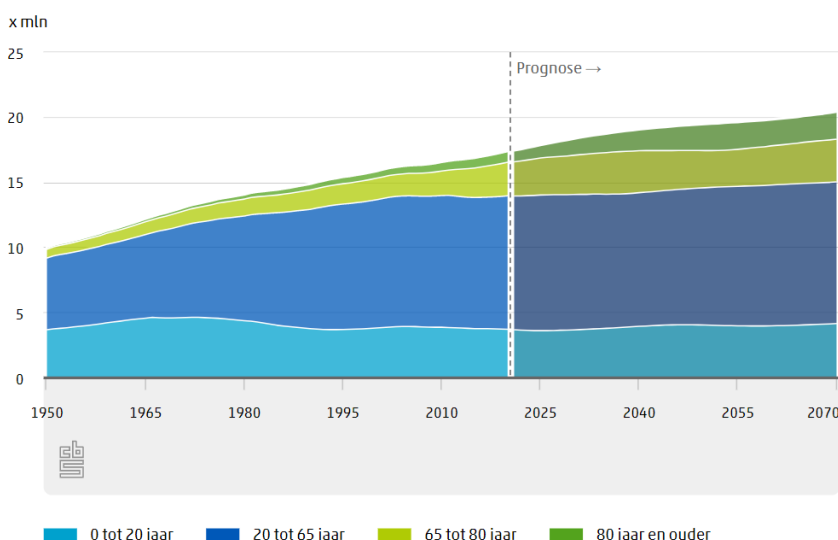
- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie: we gebruiken de groei van de stad en stimuleren onze partners om de bouwproductie hoog te houden. Daarmee werken naar de streefpercentages voor de lange termijn en gemengde wijken.
- Meer gemengde wijken: de Utrechtse wijken krijgen meer een mix van woonsegmenten waar sociale huur tot duurdere koopwoningen zijn te vinden.
- Doorstroming: de gemeente wil dat er meer woningaanbod (vrij)komt. Bouwen van kwalitatief goede woningen in de middencategorie en het sociale segment, onder andere via gemengde projecten, en slimme woonruimteverdeling zorgen voor de toename van verhuisketens (betere doorstroming).
- Een (t)huis voor iedereen: streven naar een passend woningaanbod voor alle (toekomstige) inwoners van Utrecht. Binnen een redelijke termijn zorgen voor huisvesting voor Utrechters die hulp het hardst nodig hebben.
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid: bouwen aan een duurzamere woningvoorraad en richten op thema's als energieneutraliteit en terugdringing gasaansluitingen.

Om het aanbod aan sociale huurwoningen en woningen in de middencategorie te vergroten streeft de gemeente naar een woningaanbod dat voor 35% uit sociale huur bestaat en voor 25% uit de middencategorie.

3.5 Zorgwoningen

Onderdeel van de beoogde 200 tot 300 woningen is een woon-zorgvoorziening met 60 wooneenheden. De specifieke invulling is nog niet bekend. De wooneenheden kunnen zelfstandig dan wel onzelfstandig zijn.

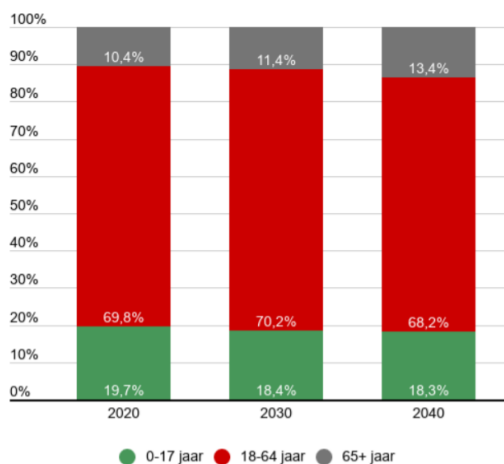
De Nederlandse bevolking blijft de komende jaren groeien. Dat is de prognose van het CBS (december, 2020). Deze groei komt met name door migratie en een stijgende levensduur. Het aandeel 65-plussers in de bevolking stijgt van 20 procent eind 2020 naar 25 procent rond 2040 (figuur 3.6). Dit is zowel het gevolg van de naoorlogse geboortegolf en het grote aantal geboorten in de jaren zestig, als van de stijgende levensduur.



Figuur 3.6 Bevolking op 1 januari naar leeftijd (bron: CBS, 2020)

Utrecht is een jonge stad met veel kinderen en jongvolwassenen en relatief weinig ouderen. De typische leeftijdsopbouw van Utrecht heeft te maken met de grote aantrekkingskracht van de stad voor studenten en starters. Desondanks zal ook de omvang van de groep 65-plussers in Utrecht sterk groeien. Van 37.272 in 2020 naar bijna 61.000 in 2040. Procentueel

gezien betekent dit een groei van 63%. Deze flinke toename komt door het ouder worden van de mensen die al in Utrecht wonen. Mensen die naar de stad Utrecht verhuizen zijn niet vaak 65 jaar of ouder. De grote toename van het aantal ouderen in de stad brengt een lichte verschuiving in de leeftijdsopbouw van de Utrechtse bevolking met zich mee (figuur 3.7).



Figuur 3.7 Leeftijdsverdeling stad Utrecht op 1 januari 2020, 2030 en 2040 (bevolkingsprognose 2020 gemeente Utrecht)

Inwoners van Utrecht maken minder gebruik van zorg dan gemiddeld in Nederland. Vergeleken met het landelijk gemiddelde gebruiken inwoners van Utrecht minder huisartsenzorg, medisch-specialistische zorg en wijkverpleging. Daarentegen gebruiken zij meer geestelijke gezondheidszorg (Langer zelfstandig thuis wonen met ernstige beperkingen, Rekenkamer Utrecht 2017). Over het percentage mensen met een verstandelijke beperking of met een geheugenbeperking is weinig informatie. Het aantal dementerenden in de stad Utrecht in 2017 is geschat op rond de 3.000 inwoners. De verwachting is dat het aantal dementerenden in 2040 zal zijn toegenomen naar circa 5.350 (een stijging met een factor 1,7). In de medische praktijk wordt gewerkt met een kwetsbaarheidsindex, om in beeld te brengen welke inwoners extra aandacht behoeven. De set vragen waar deze index op gebaseerd is, wordt echter niet in breed bevolkingsonderzoek toegepast. Grove indicaties van het aantal mensen met een lichamelijke beperking of psychische problemen zijn wel beschikbaar. Daaruit blijkt dat het om een substantiële groep inwoners gaat. Volgens de Gezondheidspeiling 2016 voelt 11% van de volwassen Utrechtse bevolking zich zwaar belemmerd bij dagelijkse bezigheden door lichamelijke en/of psychische ziekte of aandoening. 19 Dan zou het gaan om circa 30.000 inwoners. Omdat het percentage mensen met een ernstige beperking toeneemt met de leeftijd, zal ook het aantal mensen met een ernstige beperking in Utrecht fors toenemen.

De groter wordende groep 65-plussers en kwetsbaren brengt daarmee ook een grotere zorgvraag met zich mee. Binnen de gemeente Utrecht is daar ook aandacht voor. De gemeente Utrecht heeft een Plan van Aanpak opgesteld (2017) ten aanzien van huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen, waaronder ouderen, en mensen met een zorgbehoefte. Daarin wordt geconcludeerd dat er meer woningen nodig zijn voor kwetsbaren. Zowel voor uitstromers als instromers. Ook stimuleert de gemeente bijzondere woonvormen. Daarnaast wordt ook in de gemeentelijke woonvisie hiernaar verwezen. Extra aandacht is benodigd voor kwetsbare groepen en mensen met een zorgvraag. In de woonvisie staat dat de gemeente zich meer richt op ambulante dan intramurale zorg. Toch zal er ook voldoende geschikte woonruimte moeten zijn voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen.

Mede gelet op de grote toename van het aantal 75+ers, is ook voldoende intramurale woonruimte noodzakelijk. Gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen hebben een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting en ondersteuning van kwetsbare doelgroepen opgesteld en vastgelegd. In het plan van aanpak 'Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen' hebben die drie partijen gezamenlijke afspraken gemaakt over de inzet die zij in 2019 en volgende jaren leveren om het gestelde doel te bereiken. De afspraken betreffen de aantallen woningen die voor de doelgroepen beschikbaar worden gesteld, de zorginfrastructuur die aanwezig moet zijn, de spreiding over de stad en de zorg voor draagvlak in de samenleving.



Het plan van aanpak “Huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen”, zoals ondertekend op 17 juli 2019, maakt integraal onderdeel uit van de “Stedelijke prestatieafspraken Utrecht 2020-2022”.

3.6 Conclusie

De woningmarkt van de provincie Utrecht, regio U16 en gemeente Utrecht is gespannen. Er is meer vraag naar woningen dan er aanbod is en plannen zijn. Zowel op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is er een tekort aan woningen. De gebiedsontwikkeling van Zuilense Vecht met 200 tot 300 woningen kan hier een bijdrage aan leveren.

Daarnaast levert het ook een bijdrage aan de doelstellingen uit de Utrechtse woningvisie. Door bij te dragen aan de verdichtingsopgave en uit te gaan van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met 35% sociale huur en 25% midden-huur.

In Nederland, en ook in de gemeente Utrecht, is sprake van vergrijzing. Het aantal 65-plussers, en daarmee ook het aandeel mensen dat zorg behoeft neemt toe. In de gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht wordt ruimte geboden voor het ontwikkeling van een zorgvoorziening met 60 wooneenheden. Daarmee kan een bijdrage worden geleverd aan de huidige en toekomstige zorgvraag.

4. BEHOEFTE OVERIGE FUNCTIES

Op basis van de afweging uit tabel 1.1 (hoofdstuk 1) is geconcludeerd dat de sportfuncties (met uitzondering van de sportfunctie in de plint van de appartementen) niet worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is reeds mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling. De behoefte aan de niet-woonfuncties is in dit hoofdstuk beschreven:

- Maatschappelijke voorzieningen: maximaal 1.500 m² bvo.
- Sportfunctie: maximaal 750 m² bvo.
- Horeca: maximaal 50 m² bvo.

4.1 Maatschappelijke functies

4.1.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

Het bieden van maatschappelijke voorzieningen komt deels voort uit het welzijnsbeleid van de gemeente Utrecht. Het welzijnswerk in de stad Utrecht is veelomvattend. De werkzaamheden die welzijnswerk uitvoert gaan van kinder- en tienerwerk tot ouderenadvisering. Maar ook van ondersteuning bij het uitvoeren van initiatieven tot de hulpverlening en opvang. Al deze werkzaamheden vallen onder de volgende drie doelstellingen van het programma welzijn (Uitvoeringsnota Vernieuwend Welzijn, 2011):

- in Utrecht is er een sterk 'civil society';
- in Utrecht zijn de inwoners zelfredzaam;
- in Utrecht kan iedereen meedoen omdat er geen algemene, maatschappelijke drempels zijn.

Het toekomstig maatschappelijk- en welzijnswerk wordt gekenmerkt door flexibiliteit. Flexibiliteit om mee te bewegen met de dynamiek van de stad. Uit de ervaringen met het jongerenwerk blijkt dat de vraag van de bewoners niet beperkt blijft binnen de wijkgrenzen. Een buurt waar vandaag geen problemen zijn, kan morgen ondersteuning nodig hebben. Dit vraagt om groot reactief vermogen van betrokken partijen. De huidige situatie van de wijkindeling belemmert dit reactief vermogen. Effectievere inzet van middelen en menskracht kan worden bereikt als een stedelijke organisatie met wijkgerichte inzet, uitvoering geeft aan een laagdrempelige basisvoorziening op wijkniveau. Een voorziening waar burgers terecht kunnen voor hulp van algemeen maatschappelijk werk, sociaal raadslieden en ouderenadviseurs.

In het woongebied van Zuilense Vecht worden in de plint van de bouwblokken maatschappelijke functies mogelijk gemaakt. Dit wordt gemaximeerd op 1.500 m² bvo. Voorzieningen die hieronder kunnen vallen zijn voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren. Onderwijs, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf worden uitgezonderd. Door ruimte te bieden aan verschillende sectoren wordt voorzien in een beleidsmatige behoefte aan flexibiliteit voor dergelijke functies.

4.1.2 Aanbod, en te verwachten effecten

In het woongebied in Zuilense Vecht is ruimte voor maatschappelijke functies, namelijk in de plinten van de appartementengebouwen. De invulling van deze maatschappelijke functies is nog niet vastgelegd.

Het verzorgingsgebied zal met name Zuilense Vecht met haar nieuwe inwoners betreffen, maar ook invulling geven aan de behoefte van de huidige inwoners in de wijk Zuilen-Noord (Utrecht) en Op Buuren (Stichtse Vecht). In Zuilense Vecht kunnen op basis van de SPvE's maximaal 450 woningen gerealiseerd worden. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte in deze wijken (2,3 personen per huishouden; CBS, 2020) worden circa 1.035 nieuwe inwoners verwacht. Momenteel wonen er 5.305 mensen in Zuilen-Noord en Op Buuren. De beoogde maatschappelijke voorzieningen hebben een verzorgingsfunctie voor circa 6.340 inwoners.

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 maatschappelijke voorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 4.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden. In het overzicht zijn een aantal voorzieningen uit de voorzieningenscan niet meegerekend omdat deze functies reeds in het plangebied zijn gevestigd of niet planologisch mogelijk worden gemaakt, zoals verzorgingstehuizen, kinderopvang.

Tabel 4.1 Inschatting behoefte maatschappelijke- en sportvoorzieningen wijken Zuilen-Noord en Op Buuren (Voorzieningenscan Stipo, 2012)

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m ²	passend aanbod Zuilen-Noord en Op Buuren	passend aanbod Zuilense Vecht (1.035 inwoners)
apotheek	31	160	30
bibliotheek	60	320	60
buurthuis, dorpshuis en wijkcentrum	70	370	70
consultatiebureau*	195	220	40
fysio- ergo- en oefentherapeuten	54	290	60
huisarts	56	300	60
jongerencentra**	110	180	30
maatschappelijk werk	25	130	30
muziekschool en creativiteitscentra	10	50	10
tandarts	57	300	60
verloskundigen***	39	40	40
	indicatie totaal	2.360	490

* per 1.000 0-4-jarigen

** per 1.000 12-19-jarigen

*** per 1.000 15-39-jarigen (vrouw)

Op basis van het inwonertal in Zuilen-Noord en Op Buuren wordt er circa 2.400 m² bvo aan maatschappelijke voorzieningen verwacht. Op basis van de toekomstige bewoners in Zuilense Vecht wordt daar nog eens 490 m² bvo extra verwacht conform de Voorzieningenscan. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. In de praktijk zullen functies zoals een buurthuis, jongerencentrum, bibliotheek of maatschappelijk werklocatie groter zijn dan is weergegeven in tabel 4.1. Een aantal voorzieningen is al gevestigd in de wijk Op Buuren, zoals verschillende apothekers, een huisarts en een tandarts. In de wijk Zuilen-Noord zijn momenteel geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Naast de bovengenoemde functies zijn ook nog andere vormen van maatschappelijke functies denkbaar.

Zuilense Vecht en de omliggende buurten hebben voldoende draagvlak voor een basisaanbod aan maatschappelijke voorzieningen. Het is gelet op de schaal (maximaal 1.500 m²) niet de verwachting dat hierdoor onaanvaardbare negatieve effecten voor maatschappelijke voorzieningen in de omgeving zullen optreden. De functies zijn primair gericht op de nieuwe woonwijk Zuilense Vecht en de naastgelegen buurten en spelen voornamelijk in op de behoefte aan flexibele gebruiksmogelijkheden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het belang van maatschappelijke voorzieningen voor Utrecht, wordt in Zuilense Vecht ruimte geboden voor dergelijke voorzieningen. De buurten Zuilen-Noord en Op Buuren hebben voldoende draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied worden de mogelijkheden op 1.500 m² bvo begrensd. Het overgangsgebied tussen het sportpark en Zuilen-Noord biedt in de plint ruimte voor wijkgebonden voorzieningen. Hier kunnen ook de inwoners van de naastgelegen buurten van profiteren.

4.2 Sportfuncties

4.2.1 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. 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.

Daarnaast heeft de gemeente Utrecht een Nota volksgezondheid opgesteld (2019-2023). De gemeente wil dat mensen op een prettige, gezonde manier in deze groeiende stad kunnen wonen, werken en leven. Veel inwoners zijn bewust bezig met hun eigen gezondheid, in een wijk waarmee zij zich verbonden voelen en zich veilig voelen. Maar dat is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Zorgen over bijvoorbeeld werk, inkomen, mantelzorg of een gemis aan sociale contacten kunnen veel aandacht opeisen. Die zorgen krijgen dan een hogere prioriteit dan 'gezond leven'. Ook is de leefomgeving van mensen van invloed op hun gezondheid. De gemeente wil alle inwoners gelijke kansen bieden op gezond stedelijk leven, door rekening te houden met hun persoonlijke omstandigheden en vaardigheden.

De gemeente zet deze beleidsperiode in op de volgende speerpunten die extra gezondheidswinst helpen realiseren:

- gezonde leefomgeving;
- gezond en veilig opgroeien;
- gezond gedrag;
- gezond rondkomen;
- gezond werkgeverschap;
- psychische gezondheid;
- gezond ouder worden.

4.2.2 Aanbod, en te verwachten effecten

In het woongebied van Zuilense Vecht wordt de mogelijkheid voor een sportfunctie beperkt tot maximaal 750 m². Dit betreft een locatie in de plint van een appartementengebouw. De invulling is nog niet vastgelegd, maar er kan gedacht worden aan een voorziening voor bijvoorbeeld fitness of yoga.

Uit onderzoek blijkt dat in Nederland 1.950 fitnesscentra zijn (Rabobank, 2018). Deze fitnesscentra hebben ruim 2,8 miljoen leden. Het gemiddeld aantal leden per fitnessclub betreft circa 1.500. Op een totale Nederlandse bevolking omvat de fitnessparticipatie 16,7%. Het primaire verzorgingsgebied Zuilen-Noord en Op Buurten heeft circa 5.300 inwoners, en daar komen circa 1.000 mensen bij als gevolg van de gebiedsontwikkeling Zuilense Vecht. Dit betekent een potentieel van circa 1.050 leden. Op basis van de Voorzieningscan blijkt dat het gemiddeld aanbod aan een sportschool of sporthal 165 m² per 1.000 inwoners betreft. Voor de wijken Zuilen-Noord en Op Buuren betekent dit 880 m², en voor de nieuwe inwoners van Zuilense Vecht 170 m².

In Zuilen-Noord is momenteel een sportschool gevestigd (Newstyle Healthcenters Zuilen). Aan de Amsterdamsestraatweg is een kickboksclub voor vrouwen gevestigd. Voor de wijk Zuilense Vecht is op basis van inwoners wel indicatief 170 m² mogelijk op basis van de Voorzieningscan. Daarom is de verwachting dat er een sport- of yogaconcept wordt gerealiseerd, dat aanvullend is aan het huidige aanbod en past bij het sportief sportpark, gezondheid en bewegen. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten.

4.2.3 Conclusie

Gelet op het belang van gezondheid en beweging voor de stad en de noodzakelijk bijdrage aan een gezond woon-, werk en leefklimaat, wordt, naast de bestaande sportvoorzieningen, in de nieuwe bouwblokken ruimte geboden voor sportvoorzieningen in de plint. Dit sluit goed aan bij de doelstellingen van Zuilense Vecht, namelijk een gezond woon-, werk- en leefklimaat in combinatie met een groen en sportief sportpark.

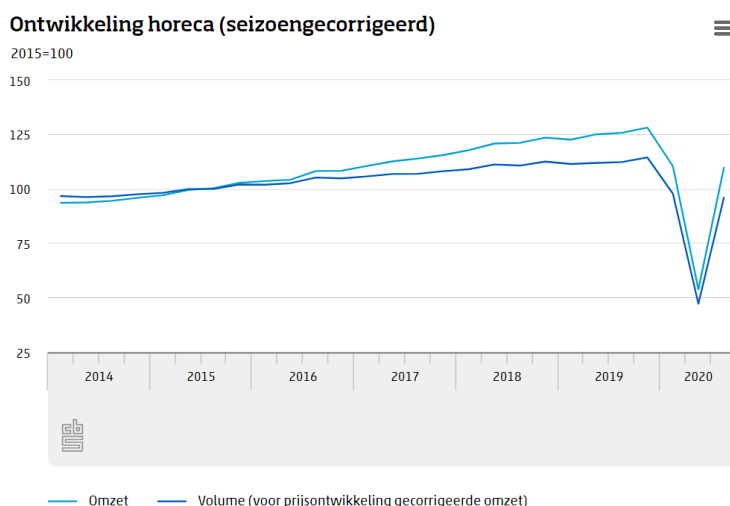
4.3 Horeca-functie

4.3.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 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 koffiecorner of lunchroom om de hoek. Bewoners zijn meer gewend om buitenshuis af te spreken om wat te eten of te drinken. Horeca in de directe omgeving van woonwijken biedt hierdoor een belangrijke sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. In een stad waar een deel van de bewoners een gevoel van eenzaamheid kent, 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 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 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.

De omzetontwikkeling in de horeca liet tot de coronacrisis een stijgende lijn zien (figuur 4.3). De omzet nam bijna 5 jaar onafgebroken toe. Als gevolg van de coronacrisis zijn de omzetten flink gedaald. Na de versoepelingen van de maatregelen is de omzet weer iets toegenomen. De omzetten zullen pas weer herstellen nadat voldoende mensen zijn ingeënt. Dit plan zal pas na de coronacrisis gereed zijn.

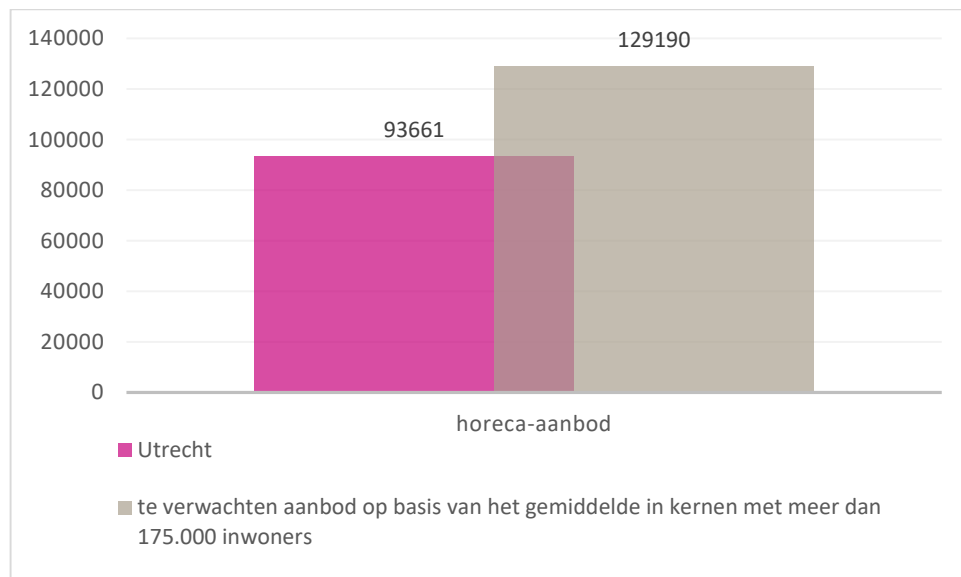


Figuur 4.3 Ontwikkeling horeca (CBS, november 2020)

Belangrijke trends die de Rabobank signaleert (Trends en ontwikkelingen 2019) zijn onder andere de keuze voor gemak. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger, waarvan met name fastcasual en bezorgrestaurants profiteren.

4.3.2 Aanbod, en te verwachten effecten

De inwoners van Utrecht hebben momenteel 93.661 m² wvo aan horeca tot hun beschikking (Locatus, 2021). Dit is lager dan het gemiddelde in kernen met een vergelijkbare omvang. Op basis van dit gemiddelde wordt een groter horeca-aanbod verwacht (figuur 4.4).



Figuur 4.4 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het gemiddeld in vergelijkbare kernen (bron: Locatus, 2021)

Het gemiddelde horeca-aanbod in Utrecht ligt op 304 m² wvo per 1.000 inwoners (Locatus, 2021). In Zuilense Vecht worden 1.035 extra inwoners verwacht. Dit betekent een verwacht horeca-aanbod van 315 m² wvo. Op basis van deze vergelijking is er voldoende draagvlak voor de beoogde lichte horecaontwikkeling in de nieuwe stadsbuurt van circa 50 m² bvo.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het beleidskader, en de huidige marktsituatie is er voldoende draagvlak voor een nieuwe lichte horecavoorziening in Zuilense Vecht. Het beoogde is een kleine ondersteunende voorziening binnen de totale gebiedsontwikkeling.

5. CONCLUSIE

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies voor Zuilense Vecht onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De functies die kunnen worden aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zijn: woningen (waaronder een woon-zorgvoorziening), maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen. De horeca-ontwikkeling wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, maar is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderbouwd conform de ladder. Deze functies spelen in op (toekomstige) behoefte vanuit de buurten Zuilen-Noord en Op Buuren. Voor de herontwikkeling zal niet zozeer sprake zijn van een aantal individuele functies, maar gaat het om een mix van functies die elkaar versterkt.

In Utrecht is behoefte aan herontwikkeling van de sportparken Daalseweide en Zuilen/Elinkwijk naar een toekomstbestendig sportpark met daarbij nieuwbouw. De behoefte aan de herontwikkeling komt grotendeels voort uit de totale gebiedsvisie voor Zuilense Vecht. In de Gebiedsvisie, het Gebiedsplan, het Integraal Programma van Eisen en de twee Stedenbouwkundige Programma’s van Eisen wordt gestreefd naar een compact en toekomstbestendig sportpark, met daarbij een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige inwoners. Met de herontwikkeling wordt optimaal ingespeeld op de ruimtelijke en functionele verbinding tussen het plangebied en omliggende gebieden.

Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan woningen en verschillende 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 omliggende buurten. Ook sluit de ontwikkeling aan op de trends en ontwikkelingen in de verschillende sectoren. De beoogde gebiedsontwikkeling is een totaalpakket van verschillende functies dat past bij de ambities van Zuilense Vecht. Door het concept van de gebiedsontwikkeling van een groen, compact sportpark in combinatie met woningen en bijbehorende voorzieningen zal de ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.