

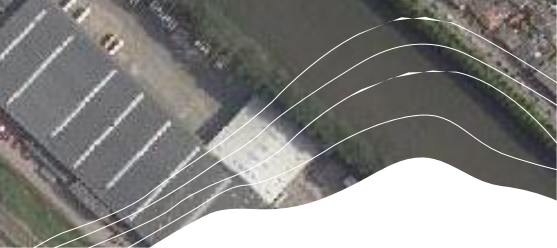
An aerial photograph of a river valley. A wide river flows diagonally from the top left towards the bottom right. On the left bank, there are industrial buildings and railway tracks. The right bank is characterized by a grid of green agricultural fields, some with trees, and residential areas with houses. The sky is not visible.

ZUILENSE VECHT

Ladderonderbouwing

24 februari 2021

RHO ADVISEURS

Decorative white wavy lines in the bottom right corner of the page.

RHO ADVISEURS

DATUM	24 februari 2021
KENMERK	034400_20201969
PROJECT PROJECTLEIDER	Zuilense Vecht ir. R.A. Sips
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	gemeente Stichtse Vecht 20201969
AUTEUR STATUS	Julia Breukelman en Joost Jansen Definitief



INHOUD

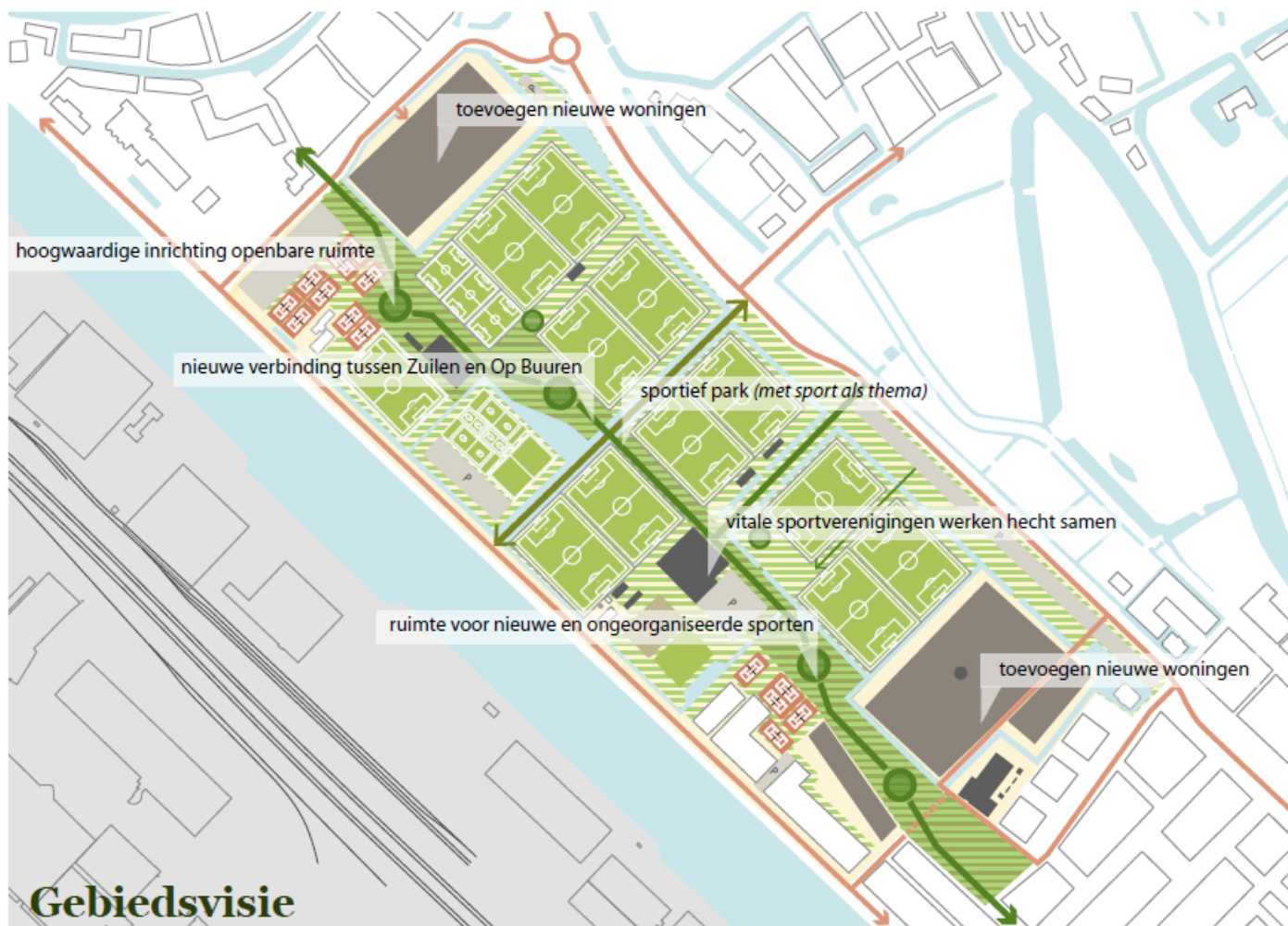
1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Gebiedsontwikkeling Zuilense vecht	7
2.1	Gebiedsvisie/Gebiedsplan Zuilense Vecht	7
2.2	Integraal Programma van Eisen (IPvE)/Functioneel Ontwerp (FO)	9
2.3	Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) gemeente Stichtse Vecht	9
3.	Behoeftte woningen	10
3.1	Monitor wonen provincie Utrecht (2020)	10
3.2	Verstedelijkingsstrategie op hoofdlijnen U16 (2020)	10
3.3	Woningmarktanalyse U16 (2019)	11
3.4	Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 (2019)	12
3.5	Conclusie	13
4.	Behoeftte onderwijs	14
4.1	Aanleiding	14
4.2	Behoeftte	14
4.3	Conclusie	15
5.	Conclusie	16

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 Stichtse Vecht mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het programma voor dit bestemmingsplan bestaat uit:

- 125 tot 150 woningen in de vorm van grondgebonden woningen en appartementen.
- Maximaal 2.400 m² bvo aan onderwijs. Dit betreft een dislocatie van een bestaande school in Maarssen.

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 woningbouwontwikkeling heeft met name een verzorgingsfunctie voor de gemeente Utrecht en Stichtse Vecht. De onderwijslocatie speelt in op de behoefte aan uitbreiding van de bestaande school in Maarssen.

BESCHRIJVING BEHOEFTE

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies wordt beschreven in hoofdstuk 2, 3 en 4. 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 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 Stichtse Vecht 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).

Voor het plandeel in de gemeente Stichtse Vecht is het bestemmingsplan 'Oud Zuilen en Op Buuren e.o.' van toepassing. Op basis van dit bestemmingsplan zijn het in 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 en meer dan 11 woningen. Deze functies worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (tabel 1.1).

Tabel 1.1 Functies die aangemerkt worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Functie	Maximale omvang (worst-case)
Wonen	150 woningen
Onderwijs	2.400 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 de behoefte aan de onderwijsfunctie. In hoofdstuk 4 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 door middel 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 van 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 dragen daarnaast bij aan de groeiende 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 deze 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 dragen daarnaast bij 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. Beperkte verstedelijking aan de grens, mits goed inpasbaar en aanhakend bij bestaande bebouwing is ondersteunend aan deze opgave.

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) gaan vooral over de bebouwde omgeving.

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 Stichtse Vecht

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.

Het plan draagt bij aan de gemeentelijke ambitie voor een gezonde woonomgeving, het leidend thema binnen de ruimtelijke strategie. De doelstelling voor een gezonde woonomgeving van de Zuilense Vecht is uitgewerkt in verschillende speerpunten. De ontwikkelaars krijgen de ruimte om deze ambitie in samenwerking met de gemeente aan te dragen in het plan, waarop toetsing volgt. Het doel is om een groen-stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, dat aansluiting zoekt bij zowel sport als bij de naastgelegen woonbuurten.

Het functioneel programma is als volgt:

- *Wonen:* Woningen zijn een goede toevoeging aan het Sportieve park. Door de situering verbinden ze de bestaande wijken met verschillende sportfaciliteiten. De woningen zijn noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoefte van de gemeente en dragen tevens bij aan de financiële haalbaarheid van de kwaliteitsverbetering van het sportpark. Naast het gedifferentieerde woningaanbod staat duurzaamheid centraal. Duurzaamheid in bredere zin, dus vanuit de planvorming tot en met de uitvoeringsfase. Het beoogde woonprogramma bestaat uit circa 125-150 woningen aan de zijde van Stichtse Vecht. De ambitie voor de gemeente Stichtse Vecht is om 30 procent sociale huur- en/of midden huurwoningen te realiseren. In de actualisering van Woonvisie 2017-2022 van de gemeente Stichtse Vecht zit de intentie om de komende tijd meer duurzame dure koopwoningen te realiseren.
- *Onderwijs:* De onderwijsvoorziening bevat naast ruimte voor onderwijs ook ruimte voor kinderopvang, en krijgt een sportprofiel, wat betekent dat er binnen het geboden onderwijs extra aandacht is voor het stimuleren van beweging en sport door de leerlingen. Dit maakt de onderwijsvoorziening tot een complementaire functie ten opzichte van de sportvoorzieningen aan het lint en in het gebied. In de provinciale structuurvisie is gepleit voor het creëren van zoveel mogelijk bebouwingsconcentratie binnen de bestaande wijken. Deze onderwijsvoorziening zal daarom goed zichtbaar en zo dicht mogelijk bij de bestaande woonwijk Op Buuren worden gesitueerd. De onderwijsvoorziening vormt een twee-eenheid met de naastgelegen OVVO-hal, en wordt dan ook zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van zowel de OVVO-hal als het lint. Daarnaast is er vanuit de tennisvereniging de intentie om te verkennen of het gezamenlijk gebruik van hun kantine met de onderwijsvoorziening mogelijk is. Dit versterkt de synergie tussen de functies sport en onderwijs.

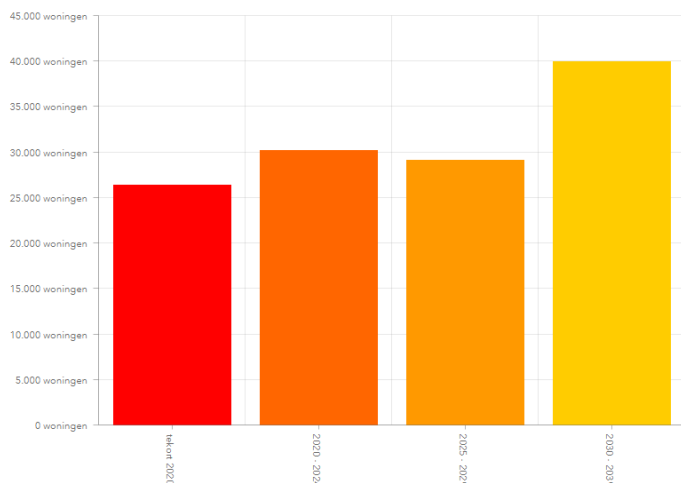
3. BEHOEFTE WONINGEN

Met de gebiedsontwikkeling worden in het plangebied van de gemeente Stichtse Vecht 125 tot 150 woningen gerealiseerd. De behoefte hieraan komt voort uit de woningbouwbehoefte zoals beschreven in verschillende onderzoeken. Deze worden in dit hoofdstuk besproken.

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).

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.

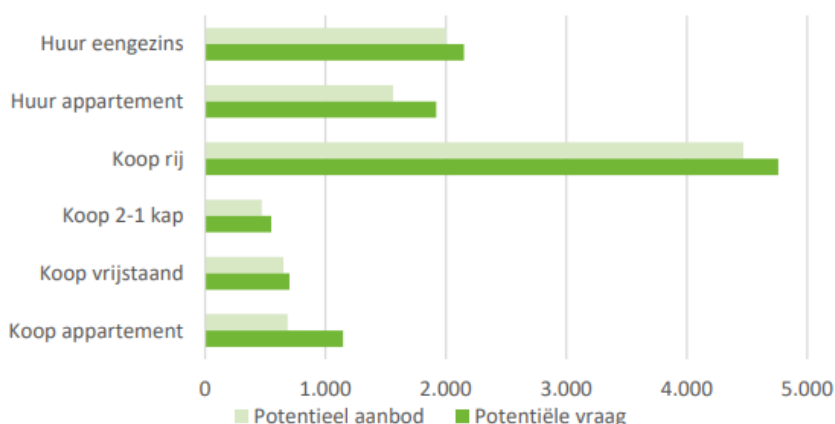
3.3 Woningmarktanalyse U16 (2019)

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

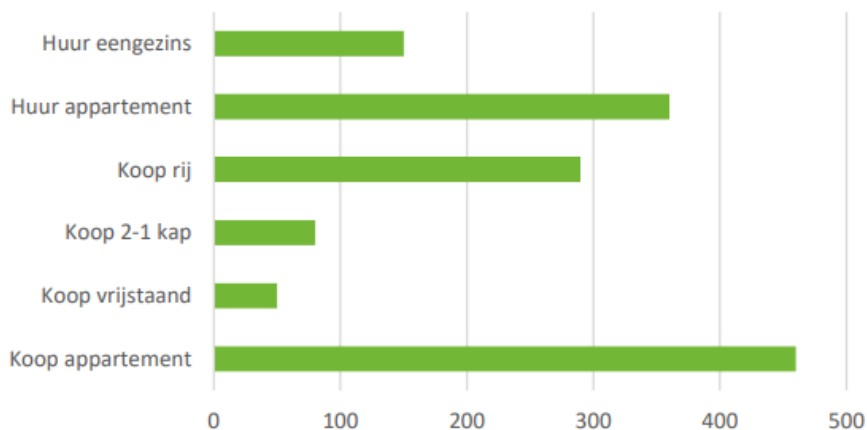
Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige woningbehoefte is het van belang inzicht te hebben in de huishoudensontwikkeling. De bevolkings- en woningbehoefteprognose (Primos) geeft een beeld van de ontwikkeling van de regio, uitgaande van een trendmatige vestiging van huishoudens (doorzetten 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 prognose 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 3.2 en 3.3).

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 3.2 Prognose vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023



Figuur 3.3 Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype 2018-2023

3.4 Woonvisie Stichtse Vecht 2017-2022 (2019)

De gemeente Stichtse Vecht heeft in 2019 de woonvisie 2017-2020 geactualiseerd. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van het woningmarktonderzoek van de regio U16. Daarin wordt geconcludeerd dat de woningmarkt van gemeente Stichtse Vecht onder druk staat. Toevoegingen in alle segmenten zijn nodig. De komende jaren heeft de gemeente onvoldoende planvoorraad. Belangrijk is om op korte termijn meer plannen in voorbereiding te brengen en om te zetten in harde plancapaciteit.

Wanneer de uitkomsten van de woningmarktanalyse doorvertaald worden naar de opgave voor de gemeente Stichtse Vecht dan er ligt er vanuit de te verwachten huishoudensgroei een nieuwbouwopgave van ca. 1.600 woningen tot 2023 en nog eens 900 woningen in de periode 2023-2028. Dit is de lokale woningbehoefte. Daarnaast is er vanuit de regio U10 ook nog een opgave van ca. 800 woningen tot 2023. De druk op de sociale huur is de afgelopen jaren verder toegenomen. Daarom zet de gemeente voor de komende 4 jaar in op een minimale toevoeging van 30% sociale huurwoningen (ca. 750 woningen) om de beschikbaarheid te vergroten en de huidige tekorten te verkleinen. Daarnaast wil de gemeente de doorstroming bevorderen door realisatie van ca. 1.250 woningen in het middensegment. Hierbij gaat het om 20% betaalbare tot middeldure koop (ca. 500 woningen) en 30% middenhuur (ca. 750 woningen). Naast het sociale en het middensegment, is er overigens ook nog steeds behoefte (20%) aan duurdere koop- en huurwoningen.

Naast de nieuwbouwopgave zijn er ook andere thema's die vragen om een actualisatie van de woonvisie.

- **Wonen met welzijn en zorg:** aanbod verruimen: De gemeente wil eraan bijdragen dat er goede afstemming komt tussen vraag en aanbod op het terrein van 'wonen met zorg' en dat er een klimaat is waarin ouderen en mensen met een beperking prettig kunnen blijven wonen en leven. Een adequate afstemming tussen (zorg)geschikte woningen in een daarop afgestemde woonomgeving met bereikbare zorg- en welzijnsvoorzieningen moet dit nu en straks mogelijk maken.
- **Verduurzaming van de woningvoorraad:** De gemeente Stichtse Vecht heeft de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn. Dit kan ook door middel van compensatie via energieopwekking. Voor een belangrijk deel ligt hiervoor een opgave in de bebouwde omgeving en daarmee de woningvoorraad (nieuw en bestaand). Bij nieuwbouw wil de gemeente uitsluitend nog nulop-de-meterwoningen realiseren. Bij bestaande bouw wil de gemeente zo snel mogelijk aardgasloos worden.
- **Ruimte voor nieuwe woonconcepten:** De gemeente vindt het belangrijk dat er ruimte is voor nieuwe woonvormen die inspelen op een duidelijke woonbehoefte. De gemeente wil een faciliterende rol aannemen richting ontwikkelaars die deze of andere kansrijke niches aan onze woningvoorraad willen toevoegen.

3.5 Conclusie

De woningmarkt van de provincie Utrecht, regio U16 en gemeente Stichtse Vecht 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. Het is de ambitie van de gemeente om tot 2030 4.500 woningen te realiseren. Tot 2030 (komende planperiode) is de plancapaciteit 4.428 woningen (zie tabel). Daarin is ook het project Zuilense Vecht opgenomen. Daarnaast is het de ambitie om circa 3.000 woningen te realiseren bij het knooppunt Breukelen (stationsgebied).

Tijdvak	hard	pijplijn	totaal
t/m 2024	3268	267	3535
2025 t/m 2029	893	0	893
Vanaf 2030	0	3000	3000
Totaal tot 2040	4161	3267	7428

Concluderend kan de gebiedsontwikkeling van Zuilense Vecht met 125 tot 150 woningen een bijdrage leveren aan de woningbehoefte van de gemeente Stichtse Vecht en de regio. Met het plan wordt daarnaast ook rekening gehouden met de kwalitatieve invulling van 30% sociale huur/koop.

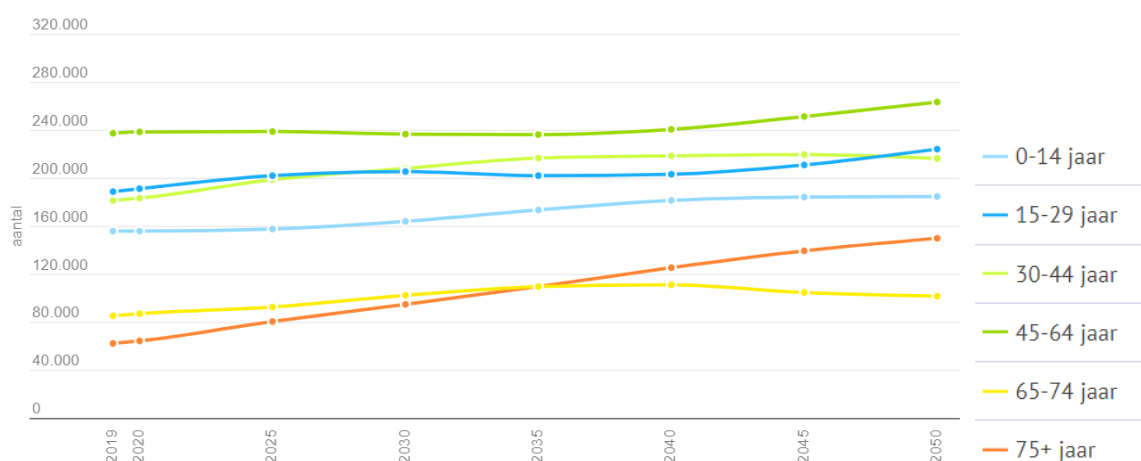
4. BEHOEFTE ONDERWIJS

4.1 Aanleiding

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor het realiseren van een onderwijsvoorziening. Dit betreft een dislocatie voor een bestaande basisschool. Een dislocatie is een deel van de school waarmee ruimtegebrek wordt opgevangen in het hoofdbouw. Momenteel wordt nadrukkelijk gesproken met basisschool De Pionier, nu gevestigd aan de Thorbeckestraat 2 in Maarssen-Dorp. Voor deze school wordt gekeken of een verhuizing naar de nabijgelegen locatie van de Daalse Hoek mogelijk is. De verwachting is echter dat op de nieuwe locatie een volledige verhuizing van de school niet mogelijk is. De school heeft daarom aangegeven gebruikt te willen maken van een dislocatie in het plangebied van Zuilense Vecht. Op de vertreklocatie zullen woningen gerealiseerd worden. Ook andere schoolbesturen hebben inmiddels aangegeven in aanmerking te willen komen voor de dislocatie in het plan Zuilense Vecht.

4.2 Behoeft

Zoals in het voorgaande hoofdstuk besproken is er sprake van een positieve bevolkingsprognose in de regio Utrecht. Dit blijkt ook uit de prognose van Primos. In de regio Utrecht (U16) zal het aantal inwoners de komende planperiode nog flink toenemen (figuur 4.1). Ook het aantal kinderen zal toenemen. De komende planperiode (tot 2030) zal het aantal kinderen van 1 tot 14 jaar toenemen met 5,3%. Tot 2040 zal het zelfs met 16,5% toenemen.



Figuur 4.1 Ontwikkeling inwoners per leeftijdsgroep woningmarktregio Utrecht (U16) (bron: Primos, 2021)

Op grond van de huidige capaciteit van de schoolgebouwen in Maarssen-dorp is er (per 2018) een capaciteitstekort (deels permanent, deels tijdelijk) van 1.278 m² bvo (ruimtebehoefte gedurende tenminste 4 jaar). Deze permanente capaciteit wordt deels uitgebreid met de nieuwbouw van het kindercentrum Harmonieplein. Op basis van deze prognose is een substantiële uitbreiding van de permanente capaciteit van de scholen nodig omdat deze extra capaciteit voor tenminste de komende 15 jaar verwacht wordt (bron: Stedenbouwkundig programma van Eisen gemeente Stichtse Vecht).

In januari 2020 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een onderwijsvoorziening in Zuilense Vecht. Daarin is geconcludeerd dat dit mogelijk is. Vanuit de woningbouwplannen van Zuilense Vecht worden 90 leerlingen verwacht. Dit aantal zelf maakt het niet noodzakelijk om een onderwijsvoorziening te realiseren. Echter, voor deze leerlingen is zonder uitbreiding of nieuwbouw geen ruimte in de bestaande scholen in Zandweg-Oostwaard of Maarssen-Dorp. Voor de uitbreidingswijk OpBuuren is geen onderwijsvoorziening gerealiseerd, deze 225 leerlingen moeten nu ook al gebruik maken van de bestaande scholen in Maarssen-Dorp.

Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat ingezet kan worden op een onderwijsvoorziening van circa 160 tot 200 leerlingen.



Met het toevoegen van een onderwijsvoorziening in Zuilense Vecht wordt tevens een betere spreiding van het onderwijs en reductie van de verkeersdruk (en daarmee co2-uitstoot) op Maarssen-Dorp bewerkstelligd.

4.3 Conclusie

Het aantal schoolgaande kinderen in de regio zal de komende periode toenemen. Dit brengt een nieuwe onderwijsvraag met zich mee. Daarnaast zal ook de gebiedsontwikkeling van Zuilense Vecht een eigen behoefte aan onderwijs met zich meebrengen. Met het bieden van de mogelijkheid van een dislocatie in Zuilense Vecht kan hier aan bijgedragen worden.

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 en een onderwijslocatie. Deze functies spelen in op de huidige en toekomstige behoefte vanuit de buurten Zuilen-Noord en Op Buuren.

Er 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 de woningbouw en de onderwijsvoorziening. Er is sprake van een tekort aan woningen. De komende periode is er niet voldoende harde plancapaciteit voor de verwachte woningbehoefte. Met deze ontwikkeling kan hier een bijdrage aan geleverd worden. Daarnaast zorgt de noodzakelijke inkrimping op de huidige schoollocatie van basisschool de Pionier in combinatie met de toename van leerlingen voor een extra behoefte aan onderwijs die op de huidige locatie niet gevonden kan worden. In Zuilense Vecht wordt hiervoor een dislocatie mogelijk gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.