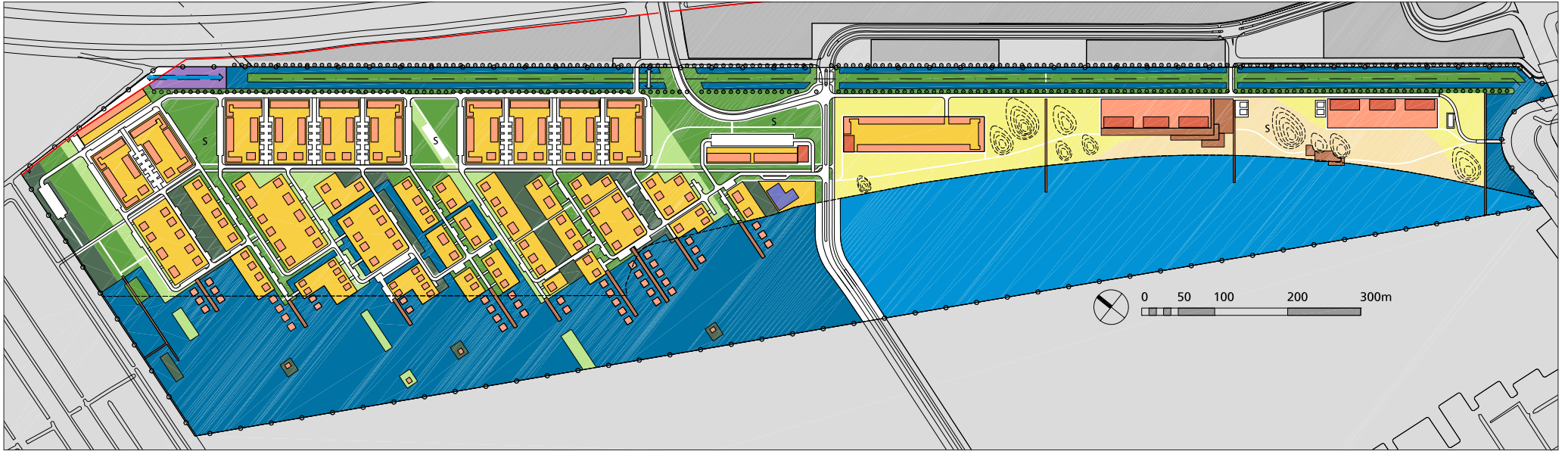




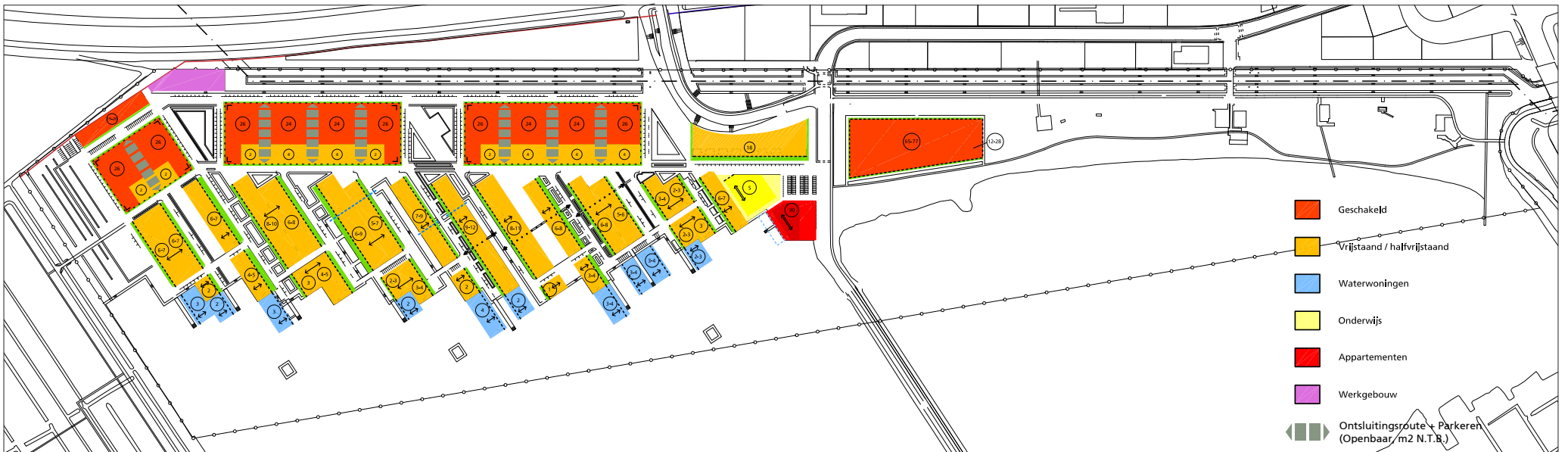
Gemeente Utrecht

Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn

juni 2017



SP kaart woningbouw en strandzone 2010



Randvoorwaardenkaart bouwvelden 2017

Inleiding

Voor u ligt de actualisering van het Stedenbouwkundig Plan (SP) woningbouw en strandzone Haarrijn. Dit SP is een aanpassing (nadere uitwerking) van Stedenbouwkundige plan Woningbouwlocatie en strandzone Haarrijn zoals vastgesteld door het college in 2010. Het SP uit 2010 was een verdere uitwerking van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) uit 2009.

Deze actualisering gaat in op de wijzigingen ten opzichte van het SP Woningbouw en strandzone Haarrijn uit 2010.

Achtergrond en aanleiding

Het SP woningbouw en strandzone Haarrijn is door het college in 2010 vastgesteld. Eind 2012 was het concept Bestemmingsplan voor deze woningbouwlocatie gereed om door het college vrij te laten geven voor inspraak. Economisch en politiek gezien was de tijd hier echter niet rijp voor en is het besluitvormingsproces stil gelegd. Nu, anno 2017, zijn ambities veranderd, maatschappelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, maar ook de huidige marktomstandigheden hebben er toe geleid het SP op onderdelen aan te passen.

Deze actualisatie geeft de ruimte om de actuele thema's gezondheid en duurzaamheid mee te nemen in de planontwikkeling. De manier waarop en op welke onderdelen deze thema's worden meegenomen in de planontwikkeling van Haarrijn wordt behandeld in hoofdstuk 3 van dit geactualiseerde SP. Daarnaast zijn er enkele niet majeure wijzigingen in de planopzet en in het programma.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 behandelt de diverse thema's waar specifiek naar gekeken is bij deze actualisering en in hoeverre dit heeft geleid tot aanpassing van het Stedenbouwkundig Plan. Hoofdstuk 2 laat de belangrijkste wijzigingen in het verkavelingsplan en andere plankaarten zien. Hoofdstuk 3 beschrijft wat er met deze SP-actualisering wel en niet wordt vastgelegd. Hoofdstuk 4 betreft een financiële haalbaarheid. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 over de (globale) planning ten aanzien van het vervolgtraject.

Hoofdstuk 1. Thema's Haarrijn 2017

1.1 Inleiding

Deze actualisatie geeft ruimte om actuele thema's mee te nemen in de planontwikkeling.

Een van de speerpunten van het coalitieakkoord 2014-2018 is het thema: Bouwen een aan gezonde toekomst. Het volksgezondheidsbeleid 2015-2018 geeft een richtinggevend kader hiervoor. De ontwikkeling van Haarrijn draagt bij aan de realisatie van de ambities hiervan en de GezondOntwerpWijzer. In dit hoofdstuk wordt aan de hand van verschillende thema's inzichtelijk gemaakt hoe in Haarrijn gebouwd wordt aan een gezonde toekomst en hoe Haarrijn bijdraagt aan een gezonde duurzame verstedelijking.

1.2 Gezonde duurzame verstedelijking

Openbare ruimte

De structuur van de openbare ruimte is zodanig vormgegeven dat wordt aangesloten op de wandel- en fietsstructuur van enerzijds het landelijk gebied en anderzijds het Máximapark. Deze aansluitingen zorgen voor een goede bereikbaarheid en veilige fietsroutes.

Speelplekken worden samen met toekomstige bewoners ingericht. Daarbij wordt de Utrechtse Buitenspeelnorm aangehouden.

Toegang tot het strandbad is openbaar en gratis, bedoeld om zoveel mogelijk bewoners uit de omgeving gebruik te kunnen laten maken van het strand(bad). Het strand met de daarbij gelegen horecavoorziening biedt daarnaast mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning.

Sport en Spelen

Sport en spel heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen. In Haarrijn zijn hiervoor volop mogelijkheden opgenomen. Zo kunnen in de Haarrijnseplas allerlei watersporten beoefend worden zoals zwemmen, zeilen, surfen duiken etc. Ook op het strand kan gerecreëerd en gesport worden.

Het schoolplein zal ook beschikbaar komen als sport en speelvoorziening buiten schooltijden om

Groen en Water

De kwaliteit van de Haarrijnse plas wordt geïntegreerd in de woonwijk en als het ware de wijk ingetrokken. De ecologische biodiversiteit wordt zoveel mo-

gelijk bevorderd door variatie in beplanting en beheer. Er komen verschillende natuurlijke sferen, door te variëren met bomen, gras en hooiland. Het groen zorgt voor ruimte om te spelen, te recreëren en om het water op te vangen en te zuiveren.

Ook de natuur en het water in de directe omgeving van Haarrijn zorgt voor een positieve invloed op de gezondheid.

In de jaren voorafgaand aan de ontwikkeling van Haarrijn is het braakliggende gebied aan de noordwestzijde van de Maarssenseweg gebruikt voor de ontwikkeling van tijdelijke natuur. Ook is het terrein in die periode gebruikt als wandelgebied.

In Haarrijn komt een afwateringsysteem waarbij schoon hemelwater direct wordt teruggebracht in de grond via wadi's of naar het oppervlaktewater. Waar dit niet lukt, komt onder de grond een gescheiden rioolsysteem waarin regenwater door infiltratiebuizen de bodem in sijpelt.

Regenwater wordt zo vertraagd en gezuiverd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Wadi's moeten goed functioneren zodat geen water kan blijven staan met het oog op muggenplagen. Zo wordt de verspreiding van infectieziekten en overlast door muggen voorkomen.

Water biedt zo kansen voor recreatie, maar ook voor verkoeling en waterberging (klimaatadaptatie).

Beplantingsysteem

Het landschappelijke karakter van het aangrenzende Haarzuilens wordt voortgezet in de woonomgeving. Er komen 4 verschillende sferen beplantingen tussen de woonstroken: watergang met oeverbeplanting over de hele lengte, bos/houtwal van inheemse soorten, dotterbloem hooiland en kruidenrijke ruigten. De interesse in de omringende natuur van Haarzuilens en de Haarrijnse plas wordt gewekt door in de beplantingstroken een enkele natuurspeelsituatie op te nemen. De biodiversiteit wordt zoveel mogelijk bevorderd door een natuurlijk beheer. Zodra de ontwikkeling van Haarrijn start, wordt het leefgebied van eventuele beschermde soorten die zich ondertussen in Haarrijn gevestigd hebben ingepast of verplaatst naar elders. Zo wordt in Haarrijn het leefgebied van de rugstreeppad ingepast om de biodiversiteit van het gebied te vergroten. Het leefgebied van de rugstreeppad wordt gecontinueerd door de aanleg van speciale poelen in het gebied en een paddentunnel onder de Maarssenseweg door.

Om in Haarrijn bij te dragen aan de biodiversiteit wordt gestreefd naar het isoleren van gebouwen met groene gevels en/of daken. Dit draagt bij aan de natuurbeleving in de woonomgeving en daarmee aan het gevoel van welbevinden. Weinig verharding in de tuinen en beplanting op de erfafscheidingen draagt bij aan nestel- en schuilgelegenheid en voedsel voor dieren. Meer biodiversiteit geeft meer kwaliteit van leven en verhoogt de gezondheid van de bewoners in Haarrijn.

In Haarrijn wordt schoon hemelwater lokaal geïnfilteerd in de grond en op het oppervlaktewater afgewaterd. De beplantingstroken vangen hemelwater van wegen en daken op, en houden het bij zware buien lokaal even vast. Regenwater wordt zo vertraagd en gezuiverd afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op andere plekken stroomt het direct naar het oppervlaktewater. De aanwezigheid van de Haarrijnse plas zorgt voor verkoeling op warme dagen. De plas is ook een goede waterberging tijdens en vlak na piekbuien.

Door TAUW is onderzoek gedaan naar de waterbergingscapaciteit van het aangepaste plan Haarrijn. De waterberging voor het overgrote deel van het plan kan geborgen worden. Voor een drietal gebieden moet een extra voorziening getroffen worden. Oplossingen kunnen gevonden worden door wadi's te combineren met deelgebieden of door grotere wadi's aan te leggen. Hiervoor is ruimte in het plan.

Tevens adviseert TAUW om de weg die dwars door Haarrijn loopt op 1 oor te leggen en af te wateren via één wadi ten zuiden van de weg.

Milieukwaliteit: goede kwaliteit voor geluid, lucht en bodem

Haarrijn is gelegen in de directe nabijheid van de A2 en diverse ontsluitingswegen. Om de woningen af te schermen voor het geluid afkomstig van de A2 wordt op het aangrenzende bedrijventerrein een wand gecreëerd bestaande uit de gevels van bedrijven en aansluitende schermen van ca 12 meter hoog. Daarnaast vormen enkele woningen in het noordelijk gedeelte van het plangebied tevens een geluidscherm voor de achterliggende woningen (geluidswalwoningen). Hierdoor wordt voldaan aan de wettelijke milieunormen en de aanvullende eisen uit de Geluidnota Utrecht. Elke woning krijgt een geluidsluwe gevel en voldoet aan de normen.

De luchtkwaliteit nabij de A2 is minder goed dan op grotere afstand van de snelweg. Door het scherm wordt veel van de emissie van de auto's op de A2 tegengehouden en daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

Binnenmilieu: gezonde woningen en gebouwen, waaronder scholen, kdv en bedrijven

In de tenders voor selectie van ontwikkelaars en uitgifte van woningen worden extra eisen opgenomen ten aanzien van filters en onderhoud voor de ventilatiesystemen in de woningen, school en kinderdagverblijf.

Gezonde mobiliteit (het stimuleren van wandelen, fietsen en gebruik van openbaar vervoer en het terugdringen van autogebruik)

Haarrijn ligt excentrisch, aan de rand van Leidsche Rijn. Bewoners zijn aangewezen op voorzieningen in Vleuten en Maarssen. Hierdoor zal men meer afhankelijk zijn van de auto dan elders in Leidsche Rijn.

Toch worden in het ontwerp kinderen, fietsers en voetgangers centraal gesteld (zie actieplan fiets, actieplan voetganger, actieplan de gebruiker centraal). Om het gebruik van de fiets zoveel mogelijk te stimuleren worden vanuit Haarrijn goede aansluitingen gerealiseerd op doorgaande fietsroutes naar Vleuten, Maarssen en Leidsche Rijn. Daarnaast sluit Haarrijn aan op recreatieve fiets- en wandelroutes door het Máximapark en het Wielrevelt/Haarzuilens. Een rondje rond de Haarrijnseplas is mogelijk met de fiets, wandelend of hardlopend.

Naast de fiets is de bus een meer duurzame optie dan de auto. Er is een bushalte centraal gelegen in Haarrijn.

Elektrisch autorijden wordt gestimuleerd door zoveel mogelijk woningen privé of gezamenlijk te voorzien van een oplaadvoorziening. Ook autodelen wordt gestimuleerd door hier enkele parkeerplaatsen voor te reserveren.

Er worden goede fietsenstallingen gemaakt bij de voorzieningen in de wijk, zoals de school en het strand.

Het strand en de Haarrijnseplas hebben vooral een lokale functie voor Leidsche Rijn. Voor bezoekers van het strand worden een gering aantal parkeerplaatsen ter beschikking gesteld. Op deze manier wordt gestimuleerd dat bezoekers van het strand met de fiets komen.

1.3 Circulair en energieneutraal bouwen

Inleiding

Utrecht heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. De uitgangspunten van het Energieplan Utrecht 2016 kunnen goed worden vertaald naar project Haarrijn. In het project Haarrijn liggen goede kansen voor gasloos bouwen, Energieneutraal (en energieleverend) bouwen, lokale opwek van duurzame energie, circulair bouwen en klimaatadaptatie.

Gasloos bouwen en warmtenet

Technisch zijn er voor Haarrijn voldoende haalbare duurzame alternatieven voor aardgas. Alternatieven voor verwarming zijn te onderscheiden in individuele en collectieve alternatieven. Een duurzame individuele warmte- en koudevoorziening is goed mogelijk. Bij de tenders wordt in de uitvraag nader omschreven aan welke randvoorwaarden een duurzamer alternatief voor gas moet voldoen en hoe deze dient aan te sluiten op de gestelde ambitie Energieneutraal.

Energieneutraal bouwen & duurzame energiebronnen

Project Haarrijn biedt een unieke kans om energieneutrale - en aardgasloze woningen te bouwen.

Het elektriciteitsnet biedt voldoende capaciteit voor het afnemen en aanleveren van elektriciteit. De ambities op gebied van een "all electric wijk" zullen worden afgestemd met netbeheerder Stedin.. In de tenders worden de ontwikkelaars en woningbouwcorporaties uitgedaagd om (binnen bepaalde randvoorwaarden) om zelf het meest geschikte duurzame alternatieve energiesystemen voor de woningen (en overige functies) te kiezen dat aansluit bij de ambitie Energieneutraal. Voorbeelden hiervan zijn warmtepompen in combinatie van gesloten bodemplussen, lucht-waterwarmtepompen, centrale WKO voor appartementencomplexen, zonnecollectoren, PV panelen etc.

De doelstellingen voor project Haarrijn zijn:

- Gasloos bouwen, uitgaan van een "all electric wijk";
- Gebruik lokale bodembronnen voor warmte- / koudelevering;
- Laag temperatuur vloerverwarming / vloerkoeling;
- Minimaal Energieneutraal bouwen – gebouwgebonden (EPC 0,0);
- Ambitie om energieleverend te bouwen (Nul op de meter);
- Alle woningen / complexen worden voorzien van zonnepanelen, lokale opwek van duurzame energie gaat voor op levering van het net;
- 100% van het energieverbruik openbare ruimte wordt lokaal opgewekt;
- 100% LED verlichting in openbare ruimte.

Materialen en grondstoffen en circulaire economie

In de motie 252 "Circulair bouwen" van dec. 2016, vraagt de gemeenteraad nadrukkelijk aandacht voor circulair bouwen.

In project Haarrijn wordt bewust omgegaan met materialen en grondstoffen en zoveel mogelijk ingezet op circulaire bouwmaterialen. Er wordt in betekende mate bijgedragen aan het hergebruiken van producten en gebruik van hernieuwbare materialen door het sluiten van kringlopen. Dat komt bijvoorbeeld naar voren in het grondverzet en het materiaalgebruik in de openbare ruimte. Hiervoor gelden de onderstaande uitgangspunten:

- Alleen verharding als het nodig is en deze wordt zoveel mogelijk water passerend uitgevoerd;
- Hergebruikt puin uit de regio wordt ingezet als fundering van de infrastructuur;
- Recycling door gescheiden afvalinzameling wordt gestimuleerd
- De inrichting van de openbare ruimte moet voldoen aan de randvoorwaarden voor circulaire economie, zoals opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte;
- In de tenders worden ontwikkelaars uitgedaagd circulair te bouwen. Hiervoor worden punten toegekend voor de toepassing van circulaire bouwmaterialen & constructies, flexibel bouwen, hergebruik van water en gezond bouwen.

Als meetinstrument voor circulair bouwen wordt GPR gebouw gehanteerd. Gezonde verstedelijking en duurzaamheidsambities zijn meetbaar in dit instrument door ambities en resultaten op gebouwniveau inzichtelijk te maken met GPR-scores. Bij de tenders voor gronduitgifte wordt gevraagd bij het ontwerp van de gebouwen het instrument GPR Gebouw, BREEAM en of een WELL scoring of gelijkwaardig, toe te passen en daarbij te streven naar een score van gemiddeld minimaal GPR = 8,0.

1.4 Klimaatadaptatie

Naast klimaatneutraal bouwen is klimaatadaptatie een steeds belangrijker onderdeel van de stedelijke ontwikkeling. Wateroverlast en hittestress zijn serieuze problemen van de woonomgeving. Project Haarrijn is een ruim opgezette wijk met veel groen en open ruimte. Riet, bos/bomen en gras in de openbare ruimte zorgen voor verkoeling in warme perioden en opvang van heftige regenbuien. De Haarrijnseplas zorgt voor een natuurlijke verkoeling en aanvoer van koele frisse lucht. De waterberging is opgewassen tegen toekomstige klimaatveranderingen. Voor de woningbouw worden de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- Zoveel mogelijk vertragen van de afvoer van hemelwater op eigen terrein;
- Aanleg van wadi's in openbare ruimte t.b.v. vertraging en berging van hemelwater;
- Minimale verwerkingscapaciteit van 60 mm hemelwater in 24 uur;
- Zo mogelijk wateropvang en hergebruik.

1.5 Flexibiliteit

De nieuwe wijk wordt een woonwijk met ruimte voor circa 600 woningen en een onderwijsvoorziening. Dit stedenbouwkundige plan is geen verkavelingsplan met een uitgewerkt programma in woningtypen, aantallen en parkeeroplossingen. De ambitie is om een flexibel plan te realiseren dat de randvoorwaarden schept voor verschillende mogelijke invullingen en zo mee kan bewegen met veranderingen in de markt en maatschappij. Het te realiseren woningbouwprogramma zal waar mogelijk worden afgestemd op de vraag van de toekomstige bewoners. In dit geactualiseerde stedenbouwkundig plan wordt het stedenbouwkundig raamwerk vastgelegd, waarbinnen deelgebieden in de tijd nader worden ingevuld. In het raamwerk wordt de sfeer, de kwaliteit en de samenhang beschreven. De deelgebieden worden vervolgens, binnen vastgesteld randvoorwaarden, ingevuld door verschillende partijen. Verkaveling, aantallen woningtypen en parkeeroplossingen worden per deelgebied bepaald en op de vraag afgestemd. Door middel van de proefverkaveling in dit SP is de bandbreedte van het programma verkend.

Beeldregie / randvoorwaarden

Voor ieder ontwikkelveld wordt, voorafgaand aan de ontwikkeling, een compacte set stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld als selectiedocument. Dit zijn de algemene stedenbouwkundige eisen, de technische en beeldkwaliteits-

teitseisen. Daarnaast is er een set actuele randvoorwaarden die inspelen op de economische ontwikkelingen, financiële mogelijkheden, ontwikkelingen op de woonwijk van duurzaamheid en de programmatische behoefte van het moment.

Strandzone

De invulling van de strandzone wordt in het SP aangeduid als nog nader uit te werken. Ten tijde van de opstelling en besluitvorming van dit SP wordt overlegd met partijen en bewoners van Leidsche Rijn over de behoefte en invulling van het strand. Uitgangspunten hierbij zijn;

1. Eventuele parkeerbehoefte van nieuwe functies op het strand dienen opgelost te worden binnen de strandzone, dan wel binnen uitgeefbare kavels bedrijventerrein Haarrijn. Behalve het strandrestaurant als tijdelijke functie.
2. Beheer en exploitatie van de strandzone ligt bij Recreatieschap Midden Nederland (RMN).

1.6 Overige wijzigingen, aangepaste normen en huidig gebruik.

Verkeer

Bereikbaarheid

De belangrijkste ontsluitingswegen van Haarrijn zijn de Maarssenseweg en De Heldinnenlaan voor zowel het woongebied in het noordelijke deel als voor de strandzone in het zuidelijke deel. De hoofdaansluiting voor het noordelijke deel is vanaf de bocht Heldinnenlaan over de Kate Ter Horstsingel via een nog te realiseren viaduct onder de Verbindingsweg. Bezoekers van het strand dienen de auto op de twee grote parkeerplaatsen op het bedrijventerrein te parkeren. Het woonblok op het strand wordt via de Strandboulevard ontsloten, die wordt vormgegeven als fietsstraat. De weg is onderdeel van de doorgaande hoofdfietsroute tussen Leidsche Rijn en Maarssen en of het Groene Hart. Het deel van de Strandboulevard vanaf de Ien Dalessingel tot het woonblok op het strand kan wanneer nodig gebruikt worden als overloopcapaciteit voor het parkeren strand Haarrijnseplas.

De hoofdontsluiting voor het noordelijk woongebied ligt parallel aan de WRK zone. De weg is 5,0 meter breed en heeft langsparkeren aan de zijde van de WRK. Aan de andere zijde ligt een trottoir van 2.00 meter breed. De profielen van de woonstraten zoals aangegeven in het SP 2010 wijzigen niet.

Verkeer en geluid

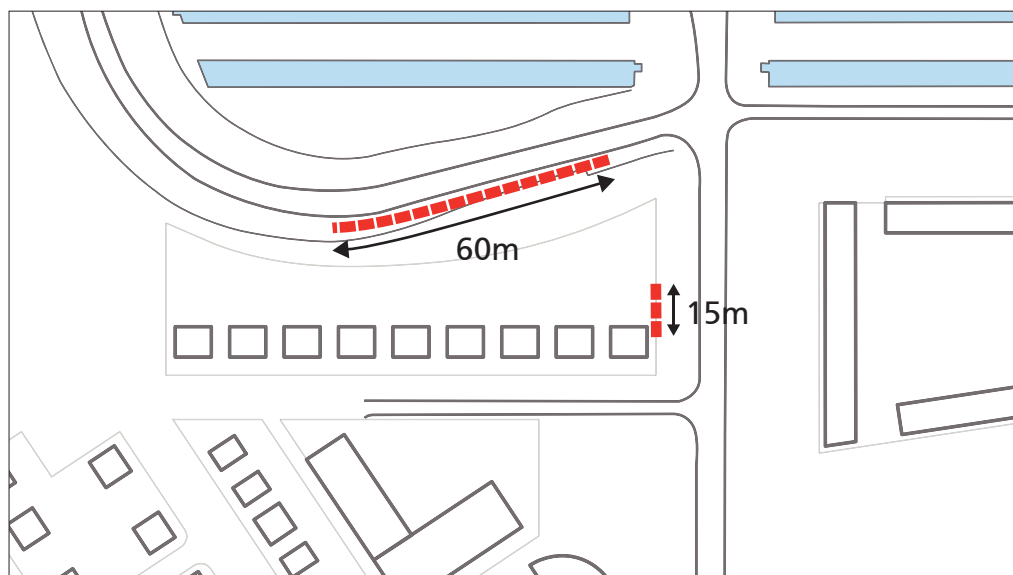
Voor de woningen in Haarrijn is opnieuw akoestisch onderzoek gedaan op basis van het actuele verkeersmodel VRU 3.3. Op basis van deze nieuwe doorrekening blijkt dat er geluid reducerende maatregelen genomen moeten worden, met name als gevolg van de besluitvorming Knip Maarssenseweg (collegebesluit 21 april 2015) waarbij besloten is de geplande knip niet te realiseren. Hierdoor blijft doorgaand verkeer gebruik maken van de Verbindingsweg en is de verkeersintensiteit op de Maarssenweg, in vergelijking met eerdere uitgangspunten (autoknip), hoger geworden.

Dit heeft geresulteerd in de volgende gegevens.

	VRU 3.1	VRU 3.3
Maarssenseweg	5174	10.632
Verbindingsweg	0	11.043

Om een luwe gevel vanwege het geluid vanaf de Maarssenseweg en de Verbindingsweg te krijgen zijn de volgende maatregelen noodzakelijk.

1. Een 2 meter hoge tuinmuur van 15 meter lengte
2. Een 2 meter hoog scherm langs de Verbindingsweg van 60 meter.



Geluidsscherm en tuinmuur

Parkeren strandzone

In Het SP Haarrijn Woningbouw en Strandzone 2010 zijn twee parkeerterreinen van 150 (P1) en 80 (P2) parkeerplaatsen voorzien voor strandbezoek resp. wandelaars. In 2012 is een deel van de strandzone aangelegd vooruitlopend op de ontwikkeling van de rest van het gebied. In 2014 is het overige deel van de strandzone aangelegd.

Het strand blijkt populair en heeft een grote (regionale) aantrekkingskracht. Op piekdagen (ca. 10-15 dagen per jaar) ontstaat een parkeerprobleem. Vanwege op grote schaal foutparkeren in o.a. de bermen van de Heldinnenlaan hebben politie, handhaving, Recreatieschap Midden-Nederland en parkmanagement De Wetering de afgelopen jaren de lijn gehanteerd om overloopparkeerruimte beschikbaar te stellen: na het vollopen van de 150 en 80 parkeerplaatsen wordt de (normaal afgesloten) Strandboulevard (thans in de vorm van een bouwweg) opengesteld voor ca. 100 parkeerders. Als dat niet voldoende blijkt wordt een braakliggende bedrijfskavel opengesteld, waar ruimte is voor ca. 250 auto's. Tot nu toe blijkt met deze maatregelen aan de parkeervraag voldaan te worden, waarmee de parkeervraag op piekmomenten op ca. 550 parkeerplaatsen gesteld wordt.

Bij het continueren van deze gedoogsituatie is de verwachting dat de aanzuijgende werking (en dus parkeervraag) verder zal toenemen.

Om het gedoog parkeren in goede banen te leiden is veel inzet van politie, handhaving en Recreatieschap Midden-Nederland nodig, de roep om een duidelijke en definitieve oplossing vanuit deze actoren wordt sterker.

Op normale dagen wordt P1 ook goed gebruikt, door bezoekers van strandpaviljoen Key West, werknemers van omliggende bedrijven, carpoolers en bezoekers van de Food Spot (restaurant-verzamelgebouw op De Wetering, met onvoldoende parkeerruimte op eigen terrein). Hoewel een deel van deze parkeerders op de recreatieve topdagen niet of beperkt aanwezig zijn (zoals werknemers), legt dit voor een deel al beslag op het beschikbare parkeerareaal voor strandbezoekers.

Het huidige overloop-parkeren op de lege kavels naast P1 komen te vervallen. De Strandboulevard wordt geschikt gemaakt als overloop parkeren op topdagen.

Uitgangspunt voor parkeren strandzone.

1. Oorspronkelijke parkeerfaciliteit van P1 en P2 niet verder uit te breiden (ivm aanzuigende werking bij uitbreiding).
2. Anti-parkeermaatregelen treffen langs Heldinnenlaan, Strandboulevard, Marga Klompésingel en Ien Daleshaghe (ivm foutparkeren agv afschaffen gedoog parkeren en niet handhaven)
3. In gesprek te gaan met de huidige en toekomstige bedrijven op Haarrijn over beschikbaar stellen van de (private) parkeerruimte op de bedrijfskavels (voor incidentele gevallen zoals evenement, of als achtervang indien mocht blijken dat voorgestelde maatregelen niet blijken te werken)
4. Overloopcapaciteit creëren, hetzij in beperkte maten door de Strandboulevard tussen Keywest en het woonblok in de strandzone inrichten als overloopgebied. De strandboulevard zal circa een meter breder worden en aan een zijde verstevigd.
5. Indien eerder genoemde maatregelen niet voldoende effect hebben, kan worden overwogen om betaald parkeren in te voeren op P1, P2 en De Strandboulevard in de periode van 1 april tot 1 oktober

Parkeren woningbouw

Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen in Haarrijn gelden de parkeernormen 'Fiets en Auto', zoals vastgesteld bij de Nota Stallen en Parkeren (2013). Parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost te worden. Gelet op het ontbreken van voorzieningen in Haarrijn, de relatief grote afstand tot voorzieningen in de kern Vleuten en Maarssen en het beperkte aanbod van openbaar vervoer zal Haarrijn naar verwachting een relatief hoog autobezit kennen. Voorzieningen voor alternatieve, duurzame vervoerwijze zoals elektrisch auto's en autodelen, worden gestimuleerd door zoveel mogelijk woningen privé of gezamenlijk te voorzien van een oplaadvoorziening en het reserveren van parkeerruimte voor autodeelsystemen. Daarnaast worden voldoende fietsenstallingen gemaakt bij de voorzieningen in de wijk, zoals de school en het strand.

Parkeren onderwijslocatie

Het aantal parkeerplaatsen in de omgeving van de school moet voldoen aan de in de Nota Stallen en Parkeren genoemde normen. In de notitie 'Halen en brengen in Leidsche Rijn' is de wijze van berekenen van het halen en brengen bij basisscholen opgenomen en de wijze waarop parkeren voor halen en brengen kan worden gefaciliteerd. Voor het fiets parkeren wordt eveneens uitgegaan van de gemeentelijke normen, waarbij het benodigde aantal plekken ingepast worden op de kavel.

Voor het KDV gelden eveneens de in de nota Stallen en Parkeren (2013) genoemde normen.

1.7 Schoollocatie

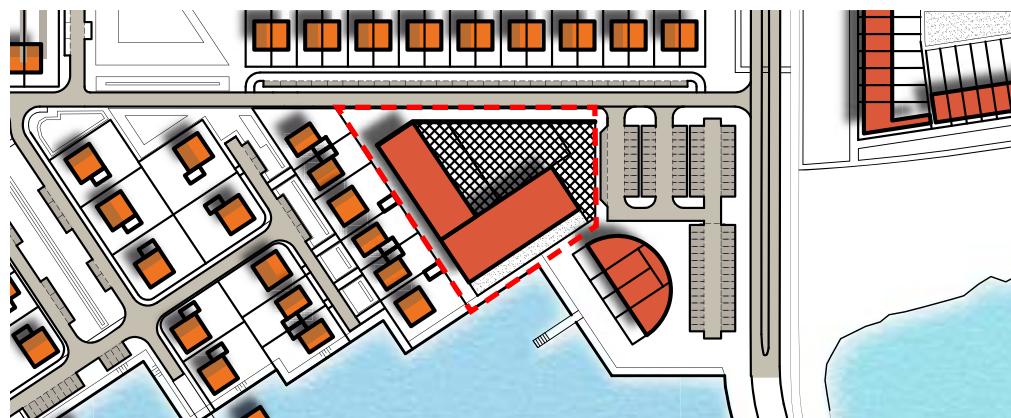
In de woonwijk Haarrijn wordt een onderwijsvoorziening gerealiseerd.

De school in Haarrijn wordt vanwege de luchtkwaliteit op ca 300 meter afstand van de snelweg gesitueerd en voldoet daarmee aan het advies van de afdeling Volksgezondheid. Daarnaast zal bij de ontwikkeling van de school aandacht besteed worden aan filters en onderhoud voor het ventilatiesysteem. De ambitie is om deze school te laten voldoen aan het certificaat Gezonde School.

De school bestaat uit 8 klassen en een kinderdagverblijf (KDV). De onderwijsvoorziening is zodanig gepositioneerd dat de school veilig bereikbaar is voor de fiets en voetganger zonder het autoverkeer te hinderen. De locatie is goed bereikbaar voor voetgangers, fietsers en de auto zonder het doorgaand verkeer te hinderen. De onderwijsvoorziening moet passen binnen de voor het kavel nog op te stellen stedenbouwkundige randvoorwaarden en regels voor de beeldkwaliteit.

De getoonde invulling van de schoollocatie betreft een proefverkaveling en kan dus nog veranderen. In de proefverkaveling is uitgegaan van een school en een kdv in een geschakeld gebouw. Ook andere locaties voor de school zijn mogelijk binnen het kavel. Voorwaarden is dat schoolgebouw zorgt voor afscherming van het stemgeluid richting de aangrenzende woningen.

De wijziging van het aantal woningen in Haarrijn heeft geen betekenis voor de omvang van de school. In het totale programma met minder appartementen en meer grondgebonden woningen betekent dat er meer kinderen komen maar uit minder woningen. Daarnaast is het niet verstandig om het aantal lokalen onder een normale basisschool te bouwen. Dit om het risico van een scheve bedrijfsvoering voor de school te voorkomen.



School en kinderdagverblijf

De programmering is gebaseerd op de destijds gehanteerde woningbouwplanning. De accommodatie wordt gerealiseerd met vooraf vastgestelde Bruto Vloer Oppervlakten (BVO) en de daarbij behorende budgetten conform de verordening voorzieningen huisvesting Onderwijs. Dekking van het budget wordt is opgenomen in het Referentiekader Voorzieningen Leidsche Rijn (Referentiekader LR).

Programmering Haarrijn										
parkeer plaatsen	voorziening	status ruimterese rvering	bvo	foo-pri	bui-ru	inp-ru	op inp-ru	uitgeefbaa r	financiering Referentiekader	wettelijke verplichting
4	Basisschool 8 kl Haarrijn	SPVE/SP	1.130	1.130	600	100	100	1.830	ja	ja
3	Buitenschoolse opvang Haarrijn (5 ruimten)		650	650	300	63	63	1.013	nee	nee
	Buitenschoolse opvang Haarrijn (3 ruimten)		390						nee	nee

Bron: referentiekader Leidsche Rijn 2016

Aanvullend moet 90 m2 extra opgenomen voor een speellokaal voor de school. Dit om de mogelijkheid te vergroten voor de school om een inpandig een speelvoorziening te creëren.

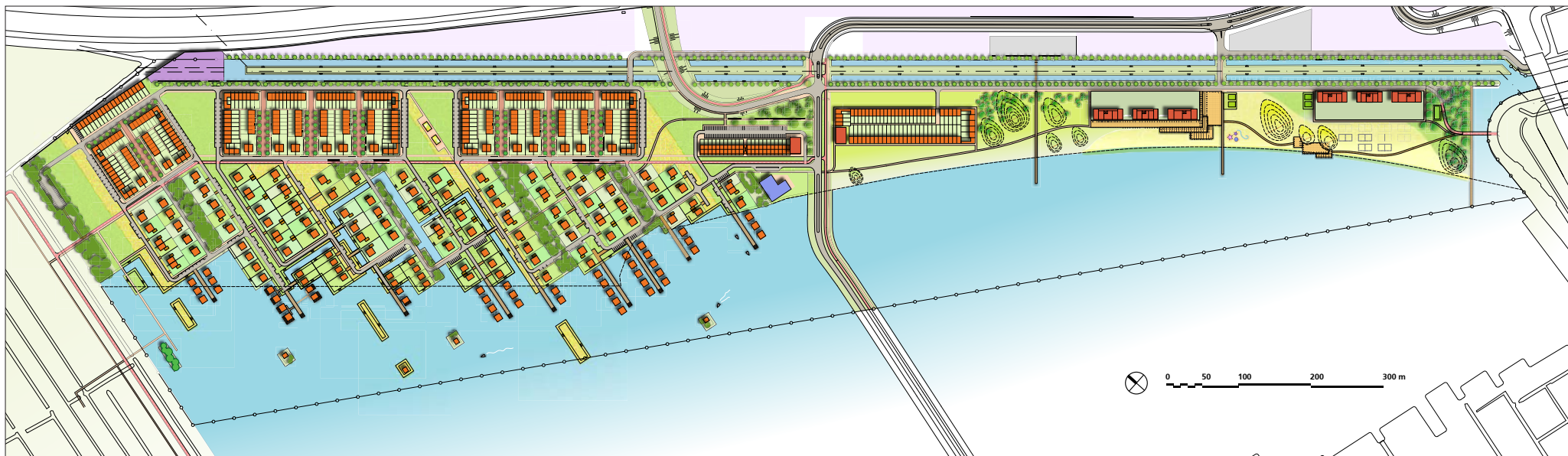
Randvoorwaarden school

De school zal samen met Kinderdagverblijf en BSO een complex vormen. Er is rekening mee gehouden dat de delen onderling afleesbaar kunnen zijn , maar zij vormen tezamen een ruimtelijk ensemble. Het gebouwencomplex bestaat uit twee bouwlagen met een maximale hoogte van ongeveer 12m. Het zou aan te bevelen zijn dat vooral de onderste laag doorlopend is , en de opbouw onderbroken , zodat er geen grote massaliteit verschijnt in de toch relatief kleinschalige woonbuurt. De gerichtheid is op het schoolplein (pleinen), voor wie een zuid of zuidoost ligging voor de hand lijkt te liggen. Op deze wijze kan ook een rug naar het water gevormd worden , waar dan ook geen andere buitenruimtes dan alleen voor hoger groen kunnen worden gesitueerd. De omheining van het schoolplein zal vermoedelijk in het oog springen en dient dan ook ruim voldoende architectonische aandacht te krijgen. Ook de materialisering van de schoolgebouwen dient zich in de omgeving te voegen en zich niet te distantiëren. Gebruik van baksteen en hout(en kozijnen) liggen hier dan meer voor de hand.

Schoollocatie en geluid

In de Geluidnota Utrecht 2014-2018 is opgenomen dat het ontwerpen van nieuwe scholen gestreefd wordt naar een optimale ligging van het schoolplein om geluidshinder voor de buurt zoveel mogelijk te voorkomen.

Door de ligging van de schoolkavel nabij woningen is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de omliggende woningen. Op basis van deze berekening worden voorwaarden meegegeven aan de ontwikkeling van deze schoollocatie.



SP verkelingskaart 2010



SP verkelingskaart 2017

Hoofdstuk 2 Planherziening structuur Haarrijn

2.1 Algemeen

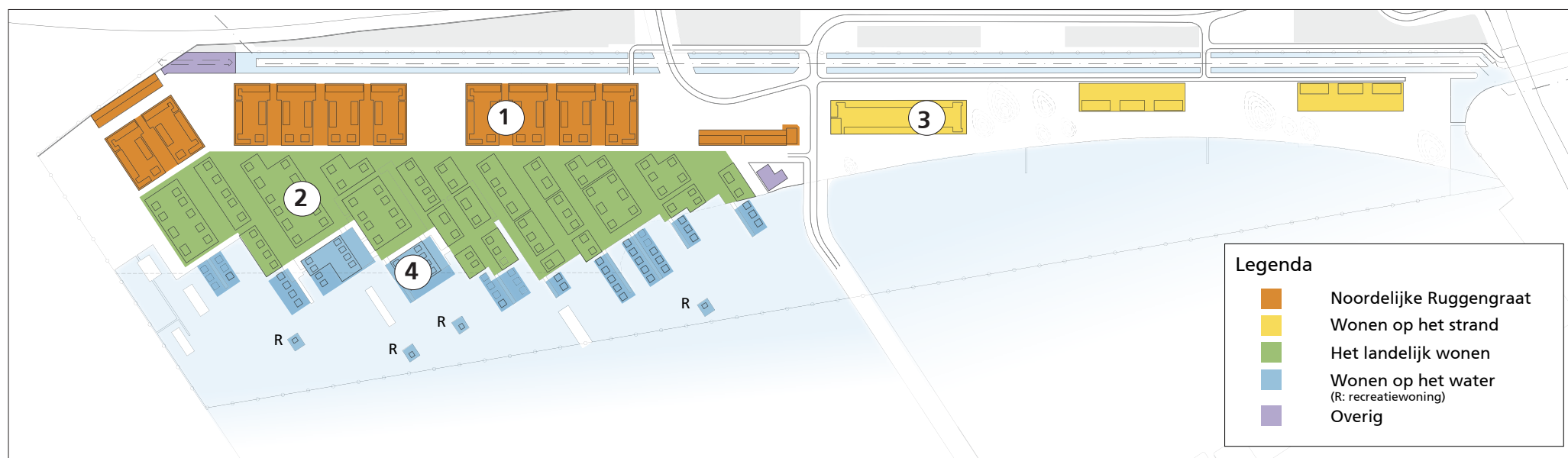
De wijzigingen in de planopzet en het programma betreffen de vergroting van het plangebied, enkele wijzigingen binnen de woonmilieus en aanpassing van het woonprogramma. De ruimtelijke ambities en ruimtelijke opbouw zoals aangegeven in hoofdstuk 3 uit het SP uit 2010 blijven ongewijzigd en overeind. De structuur van de openbare ruimte en de ligging van en de relaties tussen de verschillende programma onderdelen zijn vastgelegd in het SPVE Haarrijn, waardoor het ambitieniveau van de hoofdstructuur is gewaarborgd. In het voorliggende stedenbouwkundige plan worden binnen deze kaders de wijzigingen die hebben plaatsgehad binnen de verschillende deelgebieden toegelicht.

De hoofdopzet van het slagenlandschap met de karakteristieke afwisseling van soorten groene slagen en watergangen is behouden. Van belang is hier de vanzelfsprekende gerichtheid van de lange heldere lijnen van woningen naar het water en het onderliggende oude landschap. De drijvende eilanden en de eilandwoningen vormen een fantastische voortzetting van de slagen naar de plas toe en versterken de verbeelding van het concept. Echter, vanwege de diepte van het water en de daarmee toenemende kosten is het in de huidige exploitatieopzet niet rendabel om deze eilanden te ontwikkelen. Binnen het bestemmingsplan blijven ze echter realiseerbaar en wordt de mogelijkheid daartoe open gehouden.

Het overgrote deel van de verkaveling is gebleven en er zijn - buiten de mogelijkheid tot enige verdichting- nauwelijks wijzigingen in dit gebiedsdeel. De verdichting komt voort uit een toets van woningtypologiën en programma op afzetbaarheid en marktconformiteit. Dit leidt er toe dat binnen de 'slagen' de mogelijkheid geboden wordt om in iets kleinere kavels te verdelen ten gunste van wat meer twee onder een kap woningen, zonder dat die het beeld ontkrachten. Het gewenste beeld zal moeten leiden tot een grote diversiteit van woningen binnen een heldere hoofdstructuur.



Plangebied 2017



SP deelgebieden 2010

2.2 wijzigingen in het plangebied

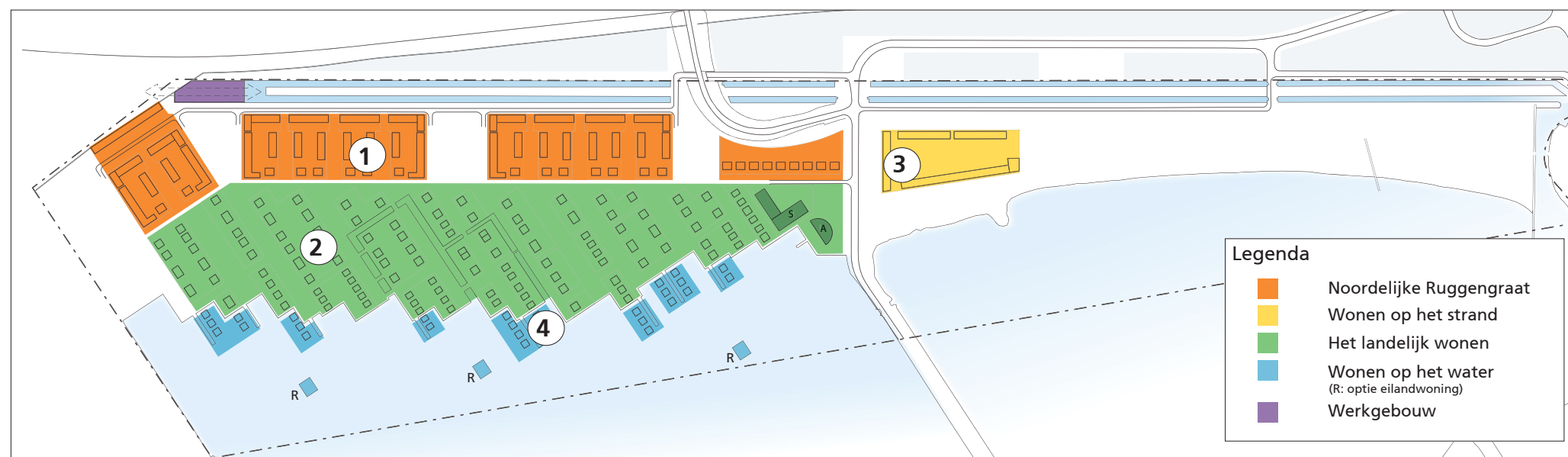
Vergroting van het plangebied

Het plangebied is vergroot door gebruik te maken van de feitelijke waterlijn. Door de vergroting van het plangebied kunnen meer woningen op het land worden toegevoegd. Het uitgangspunt daarbij is dat er alleen woningen bij mogen komen op het droge of maximaal in het ondiepe watergedeelte. In dit ondiepe gedeelte is het nog mogelijk om de oever aan te helen met zand. Op deze manier is er ca. 2800 m² extra uitgeefbare grond te realiseren. Daarnaast is extra land beschikbaar in het gebied rondom de locatie school. Dit heeft geleid tot een aangepast verkaveling met een nieuw appartementengebouw als landmark en met een bijzonder uitzicht. Het plangebied is 699.480m² groot. Door de waterlijn te laten liggen is het land vergroot. Het land is verdeeld naar uitgeefbaar wonen 146.159m², uitgeefbaar scholen 3.623 m² en openbaar gebied 297.654m².

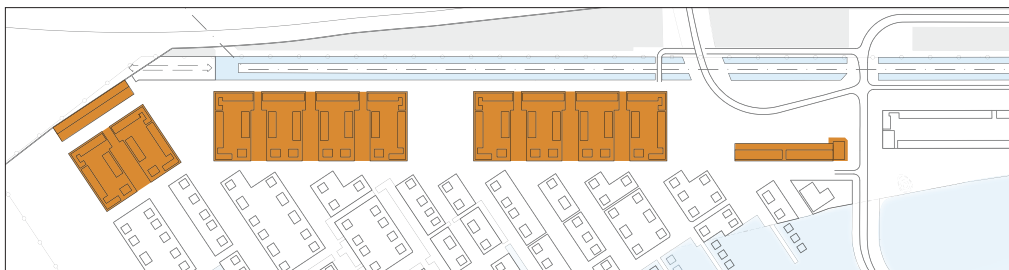
Wijzigingen per woonmilieu

Het woongebied Haarrijn bestaat uit 4 woonmilieus. De woonmilieus volgen uit de hoofdstructuur van het plan. De hoofdstructuur is ongewijzigd gebleven ten opzichte van het SP uit 2010. Hieronder volgen de wijzigingen per woonmilieu.

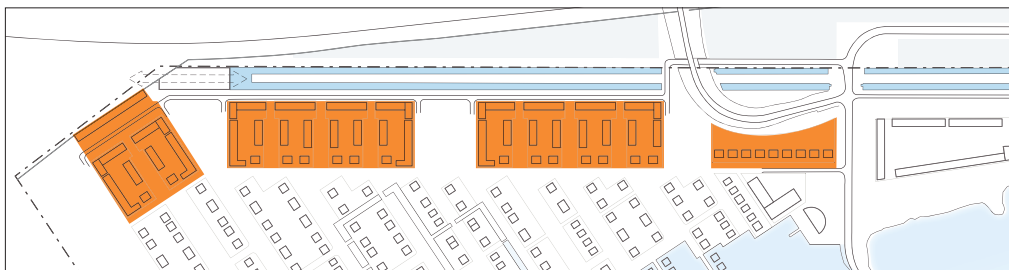
1. De noordelijke Ruggengraat
2. Het landelijke wonen
3. Wonen op het strand
4. Wonen op het water



SP deelgebieden 2017



1. Noordelijke Ruggengraat 2010



1. Noordelijke Ruggengraat 2017



Geluidwalwoningen, met tuinen naar de wijk gericht

1. De Noordelijke Ruggengraat

De rug aan rug woningen met patio op locatie tegen de oprit van de Maarsseweg waren niet marktconform en zijn vervangen door ruime 2^e kap woningen. De noordelijk rug aan rugwoningen hadden een hoge geluidsbelasting, tuinen op het noorden, een parkeerterrein en de oprit Maarsseweg als uitzicht. Dit is gewijzigd in een meer marktconform programma met een open verkaveling met 2^e kap woningen die beter past bij de gewenste luxe uitstraling van de woonwijk bij de entree van de wijk.



Voorbeeld van schakeling van tweekappers binnen het blok



2. Landelijk wonen 2010



2. Landelijk wonen 2017

2. Het landelijke wonen.

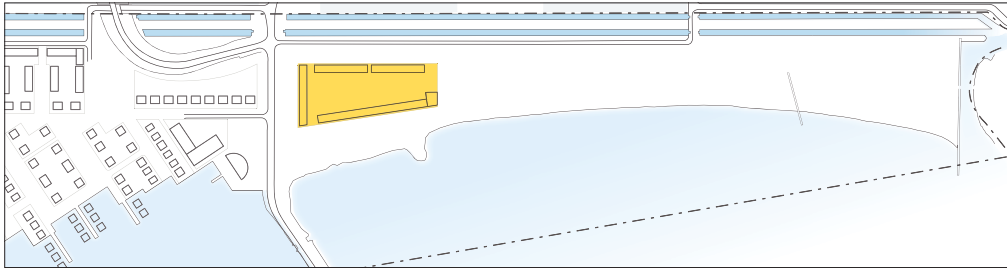
Door gebruik te maken van de beschikbare waterlijn is extra land beschikbaar gekomen met name in het gebied rondom de school. Nabij de Maarssenseweg ontstaat ruimte voor een 8 bouwlagen hoog appartementengebouw (circa 30 appartementen). Dit gebouw ligt in de zichtas van de Maarssenseweg komende vanaf Vleuten. Hiermee fungeert het gebouw als landmark en entree van de woonwijk Haarrijn. De positie van de school is onderzocht en vanwege bereikbaarheid en geluid op de meest gunstige locatie gesitueerd.

Het programma en woningtypologieën zijn getoetst op marktconformiteit. Dit leidt ertoe dat binnen de 'slagen' de oorspronkelijke verkaveling is omgezet naar iets kleinere kavels voor twee onder een kap woningen, zonder het beeld te verliezen.





3. Wonen op het strand 2010



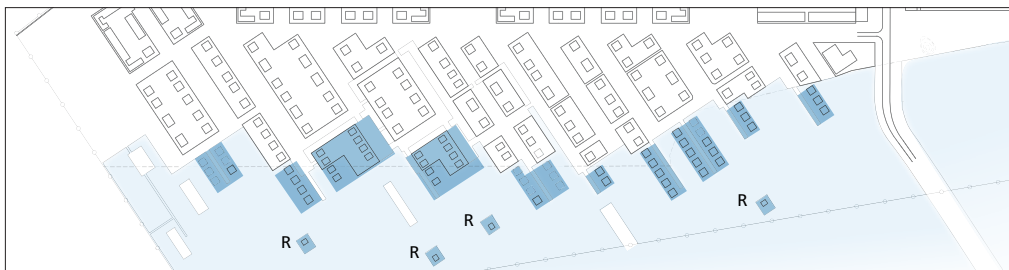
3. Wonen op het strand 2017

3. Het wonen op het strand

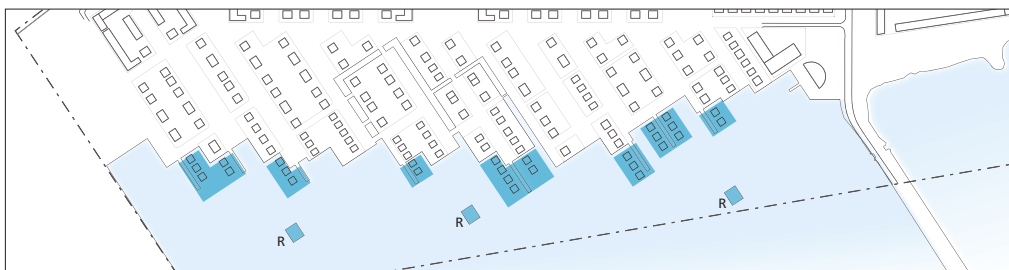
Het wonen aan het strand komt deels te vervallen, voor twee van de drie bouwblokken. Het woonblok direct ten oosten van de Maarssenseweg blijft gehandhaafd maar verandert van opzet. Het woningblok direct ten oosten van de Maarssenseweg met gebouwde parkeeroplossing was niet marktconform. Door de extra beschikbare ruimte (gebruik feitelijke waterlijn) kunnen de tuinen en het parkeren op maaiveld opgelost worden.

De afzetbaarheid van de geplande leisure in de plint van de twee appartementsgebouwen was niet marktconform en niet wenselijk gezien het aanbod elders in Leidsche Rijn. Bovendien is het strand nu enkele jaren in gebruik en enorm populair. Vanwege deze populariteit is het strand in 2015 uitgebreid. Het verkleinen van het strand is niet gewenst.

In dit geactualiseerde SP wordt de invulling van de strandzone aangegeven als nader uit te werken bestemming. Ten tijde van de vaststelling van dit SP wordt middels een enquête onder bewoners van Leidsche Rijn onderzoek gedaan naar het gewenste gebruik van het strand door bewoners.



4. Wonen op het water 2010



4. Wonen op het water 2017



Voorbeeld van wonen op het water

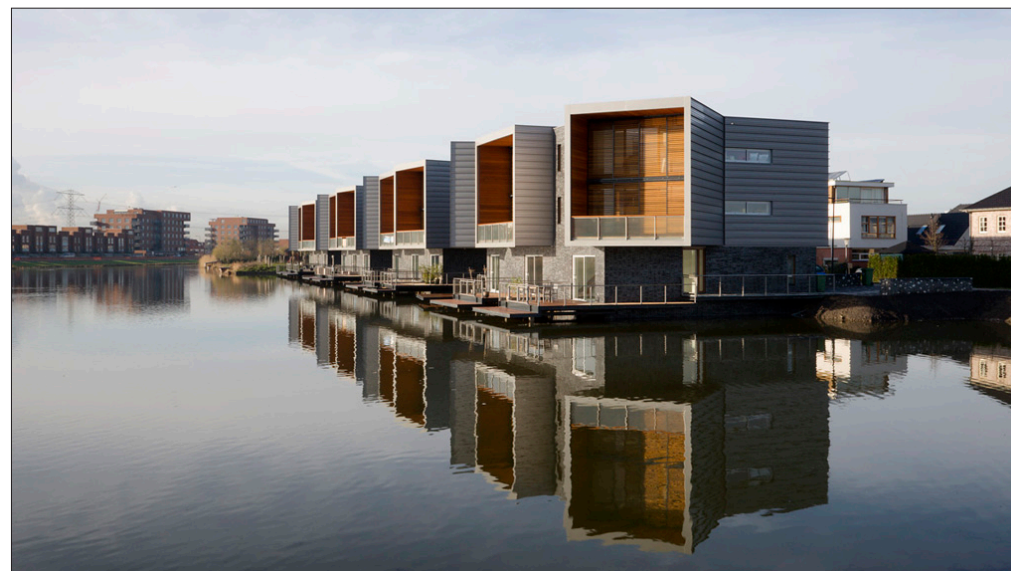
4. Wonen op het water

In het SP uit 2010 waren 4 recreatiewoningeilanden geprojecteerd. Deze zijn komen te vervallen

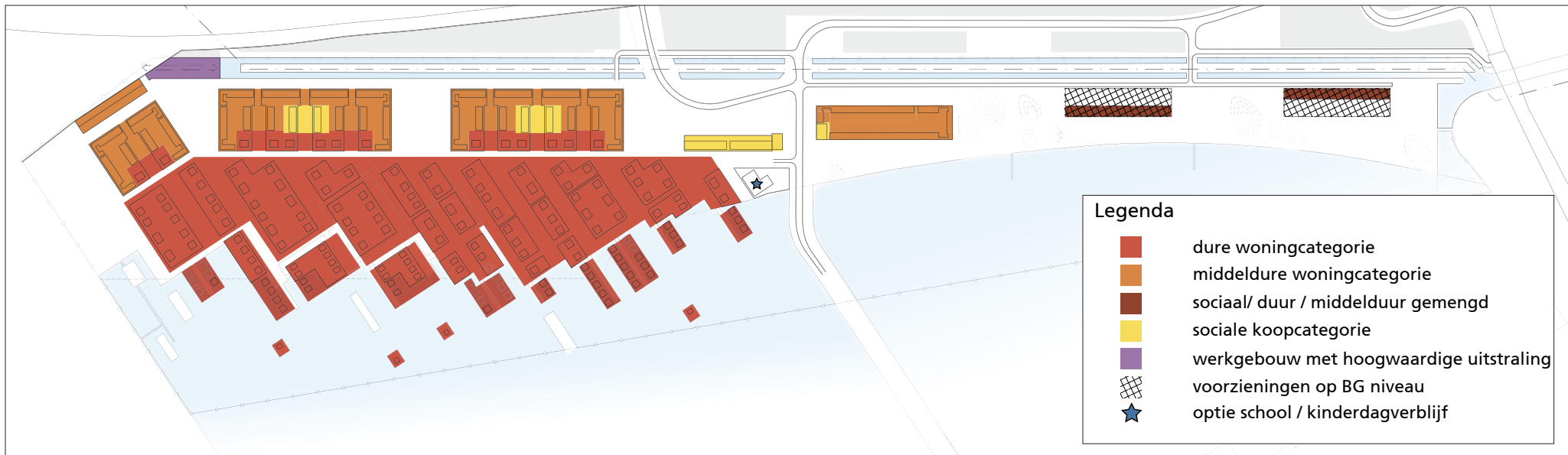
Palen en steigerwoningen

Aan het eind van de groene slagen bij de rand van de Haarrijnse plas is er op het water ruimte voor het bouwen van drijvende woningen. Ze zijn gegroepeerd in de lengterichting van de verkaveling langs steigers. Deze steigers bevatten de infrastructuur, waarop de woningen worden aangesloten. Het is de bedoeling dat hier ruim opgezette woningen met maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd. Elke woning heeft een eigen terras of dakterras als buitenruimte. De gebouwen zijn modern of eigentijds van architectuur en hebben een frisse uitstraling (zie referenties). De steigers zijn bereikbaar, maar er wordt niet geparkeerd. In de nabijheid van de steigers zijn extra parkeerplaatsen opgenomen voor de bewoners van deze bijzondere woningen.

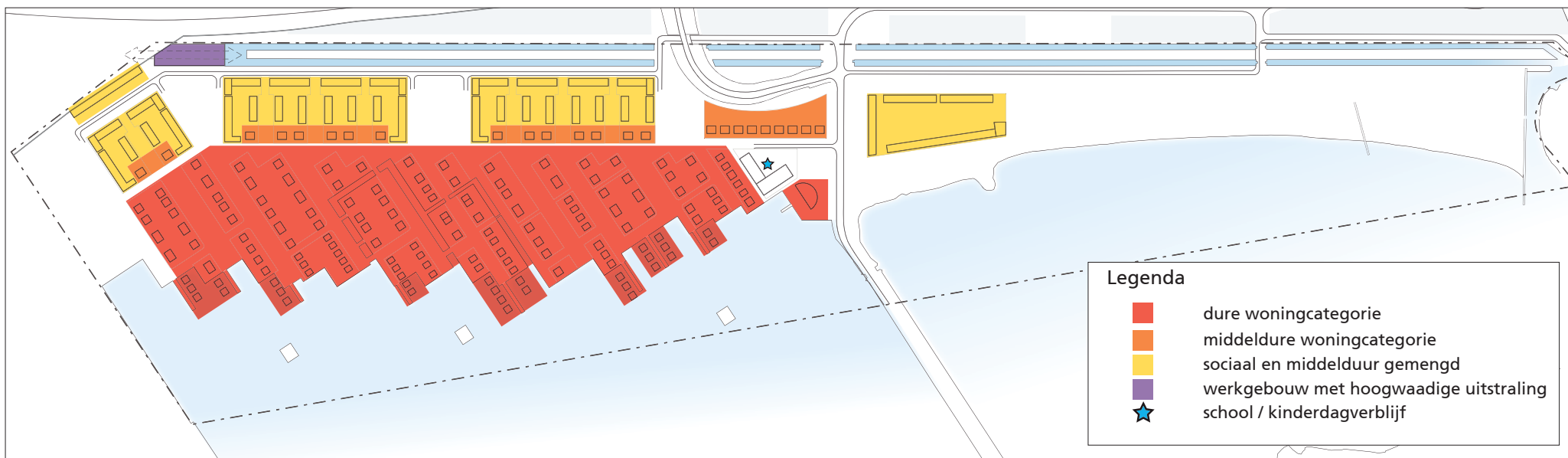
De drijvende eilanden en eilandwoningen zijn komen te vervallen. Vanwege de diepte van de plas is het in de huidige exploitatieopzet niet rendabel om eilanden te realiseren. In het BP wordt de mogelijkheid open gehouden om in te spelen op eventueel toekomstige nieuwe mogelijkheden. . Wanneer een initiatief zich aandient kan dit eventueel gerealiseerd worden. Eventuele eilanden op de diepe Haarrijnse plas verhogen de beschutting en voortplantingsmogelijkheden van veel waterdieren.



Voorbeeld van wonen op het water



Programma 2010



Programma 2017

2.3 Programma

In totaal komen in Haarrijn circa 600 woningen. Het exacte aantal is afhankelijk van de verdere uitwerking. In de (financiële) doorrekening wordt nu uitgegaan van 607 woningen. Het maximum aantal woningen wordt vastgesteld op 650 woningen. In het SP uit 2010 waren dit in totaal 680 woningen. Het merendeel van de woningen is grondgebonden. In het SP 2010 is aangegeven dat 20% van de woningen in de goedkope koopsector (<€ 200.000,- V.O.N) worden gerealiseerd. Vanwege de grote vraag naar sociale en middel dure huurwoningen heeft de gemeente daar specifiek beleid op ontwikkeld. Om tegemoet te komen aan de vraag naar extra sociale huurwoningen en tevens aan te sluiten bij het actieplan middel dure huur wordt het programma van 20% sociale koop omgezet naar 10% sociale huur en extra woningen in de middel dure huur categorie. Door het wegvallen van de appartementenblokken dreigde het aandeel middel dure huurwoningen te zakken naar 11%. Door de omzetting van goedkope koopwoningen is het mogelijk 21% in de middel dure huur categorie te realiseren.

Dit resulteert in het volgende programma

Prijs/woning	%	Aantal op basis van 607 woningen (2017)	% SP 2010	Aantallen op basis van SP 2010
Goedkope koop	–	–	20%	136
Sociale huur	10%	61	–	
Middel duur huur	21%	129	15%	102
Middel duur koop	26%	154	25%	170
Dure koop	43%	263	40%	272
Totaal	100%	607	100%	680

Tabel woningprogramma SP 2010 vs. actualisatie SP 2017



Gestapeld - grongebonden 2010



Gestapeld - grongebonden 2017

2.4 Gestapeld en grondgebonden

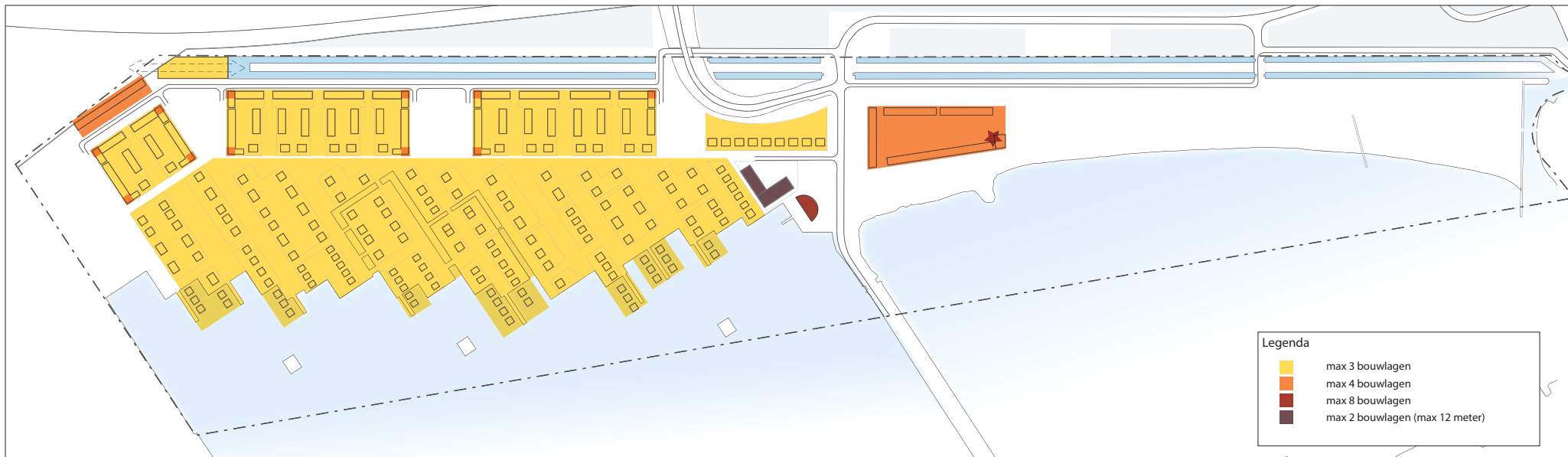
Gestapeld

In Haarrijn komt 1 appartementencomplex ten noordwesten van de Maarssenseweg. Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels op openbaar gebied. De twee appartementencomplexen op het strand zijn komen te vervallen.

Grondgebonden

Het programma Haarrijn bestaat uit 565 grondgebonden woningen en 42 appartementen in diverse typologieën en financiering categorieën. De sociale huurwoningen bestaan uit rijwoningen en bevinden zich in de noordelijke Ruggengraat. Naast sociale huurwoningen worden in dit gebied ook middelduur en dure koopwoningen ontwikkeld. In de westelijke rand van de Ruggengraat worden compacte twee onder 1 kap woningen in de dure categorie ontwikkeld. In het landelijke gebied worden dure woningen ontwikkeld bestaande uit vrijstaande en twee onder een kap woningen, deels in particulier opdrachtgeverschap (PO) en of collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) . De woningen hebben een eigen identiteit en uitstraling mede bepaald door de landschapstrook waarin zij zich bevinden. Hierdoor wordt voorkomen dat het landelijke gebied wordt opgedeeld in verschillende clusters of deelgebieden.

Het voorgestelde programma draagt bij aan het behouden van de sfeer van het vrije beeld, de variatie en de herkenbaarheid van het landelijk woongebied als geheel. Voorkomen moet worden dat identieke woningen naast elkaar worden gebouwd.



Bouwhoogte

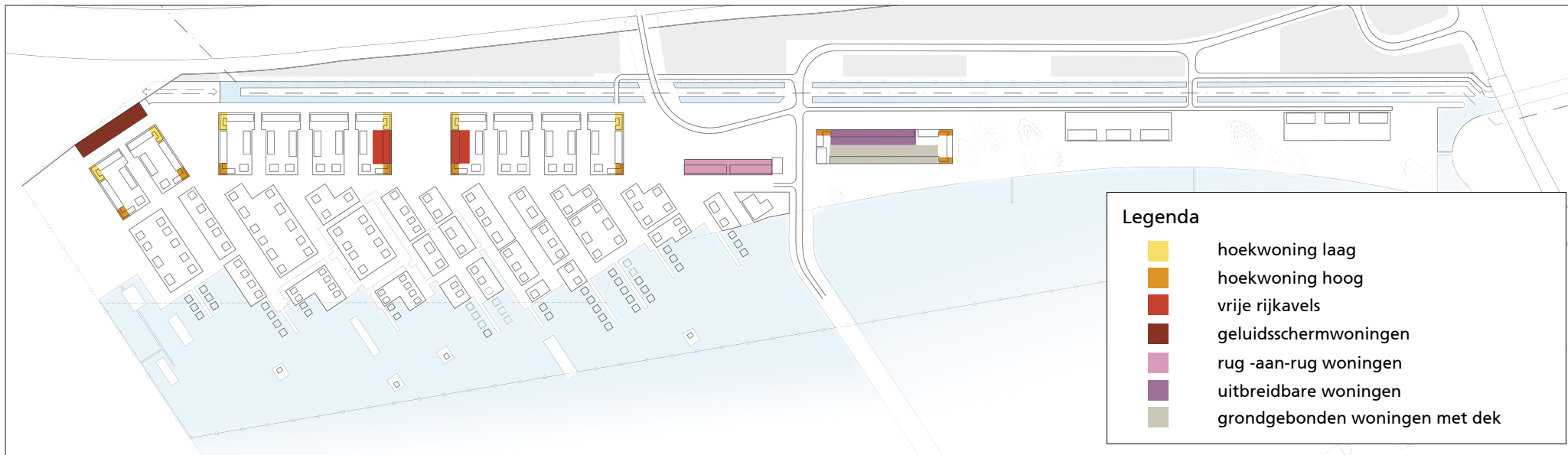
2.5 Bouwhoogte

De maximale bouwhoogte in Haarrijn wordt bepaald door het geluidsniveau van de A2 en de hoogte van de geluidwering. In principe is wonen boven de 12 meter niet toegestaan tenzij aanvullende maatregelen worden genomen. Het appartementenblok ten zuidwesten van de Maarssenseweg heeft een bouwhoogte van circa 26 mtr (8 bouwlagen).

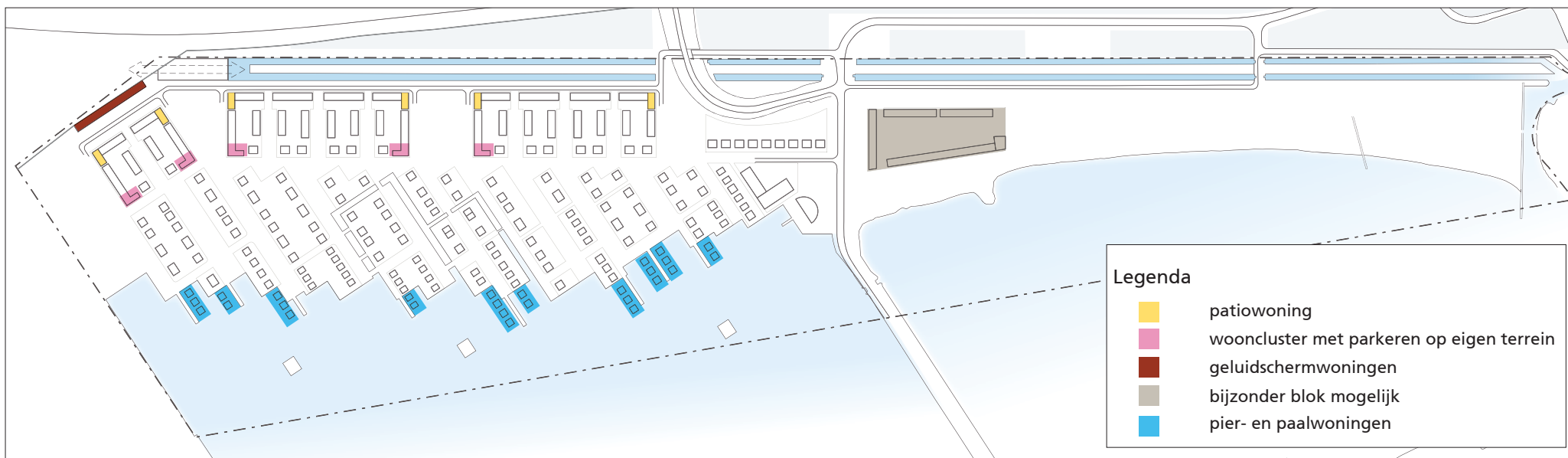
Het meest noordelijke woonblok dat onderdeel uitmaakt van de geluidwerende voorziening neemt de hoogte aan van de geluidwerende voorziening (max. 12 meter)

Grondgebonden

De grondgebonden woningen zijn overwegend twee tot drie bouwlagen hoog. De randen van de Ruggengraat worden benadrukt door 3 bouwlagen. De waterwoningen zijn maximaal drie bouwlagen hoog en de woningen in het landelijk woongebied kennen een bouwhoogte van twee lagen met een kap.



Bijzondere woontypes 2010

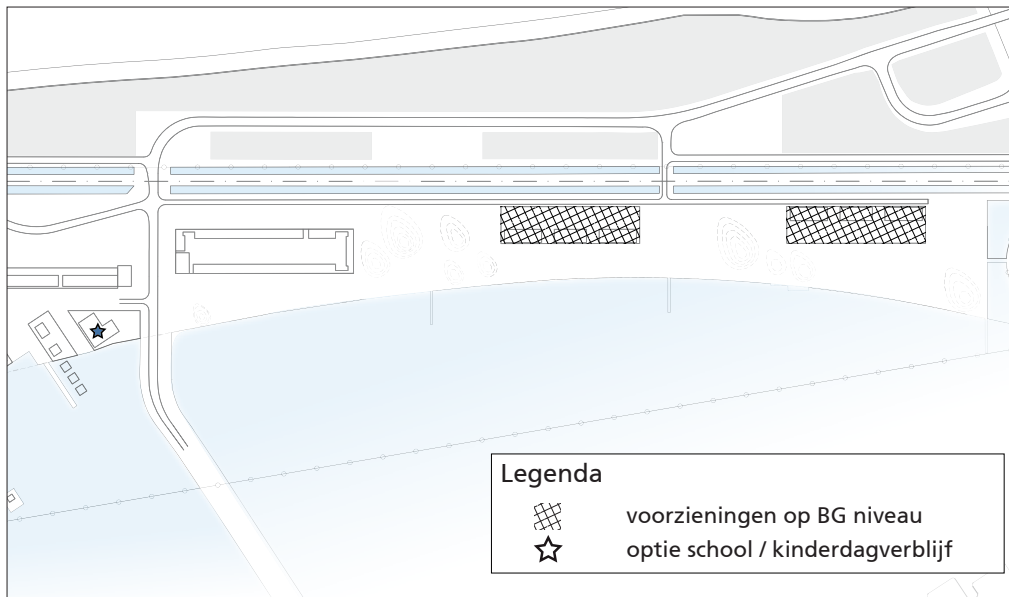


Bijzondere woontypes 2017

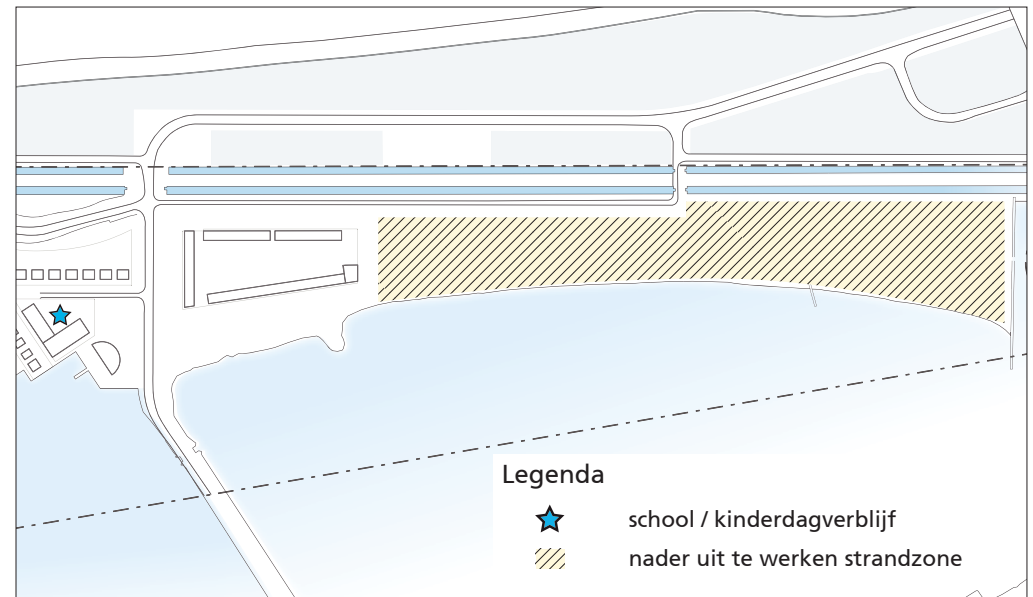
2.6 Bijzondere woontypes

In Haarrijn komen enkele bijzondere woontypes voor. In de compacte bouwblokken worden de hoeken benadrukt door bijvoorbeeld kopwoningen, dakterrassen, of grondgebonden woningen zonder tuin. Daarnaast zijn het de geluidswalwoningen en de pier- en paalwoningen..

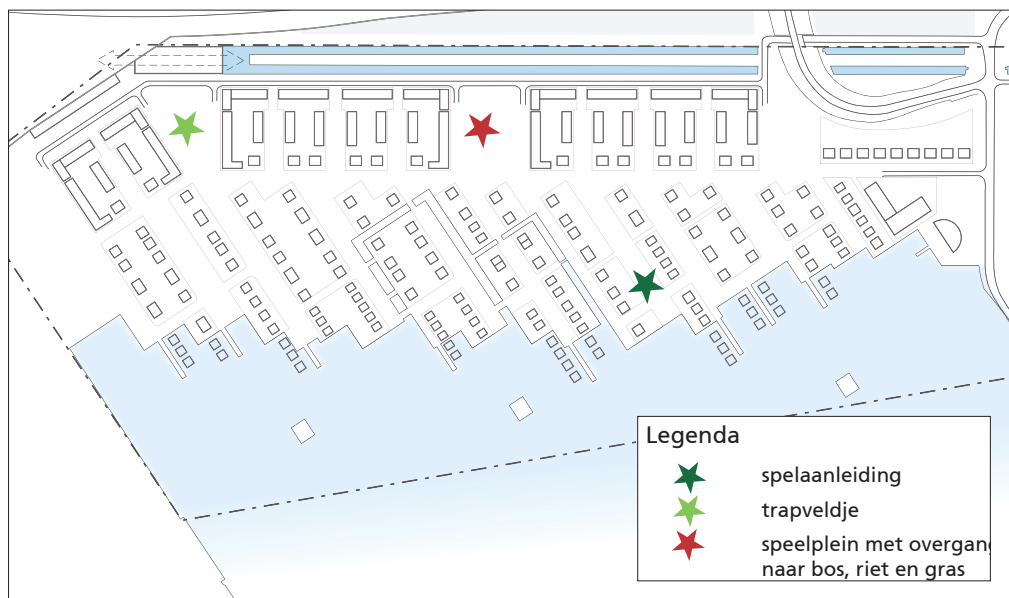
Particulier opdrachtgeverschap en collectief particulier opdrachtgeverschap
Een deel van het programma wordt in (collectief) particulier opdrachtgeverschap (c)PO aangeboden. Doordat de woningen door particulieren zelf worden ontwikkeld ontstaat meer variatie.



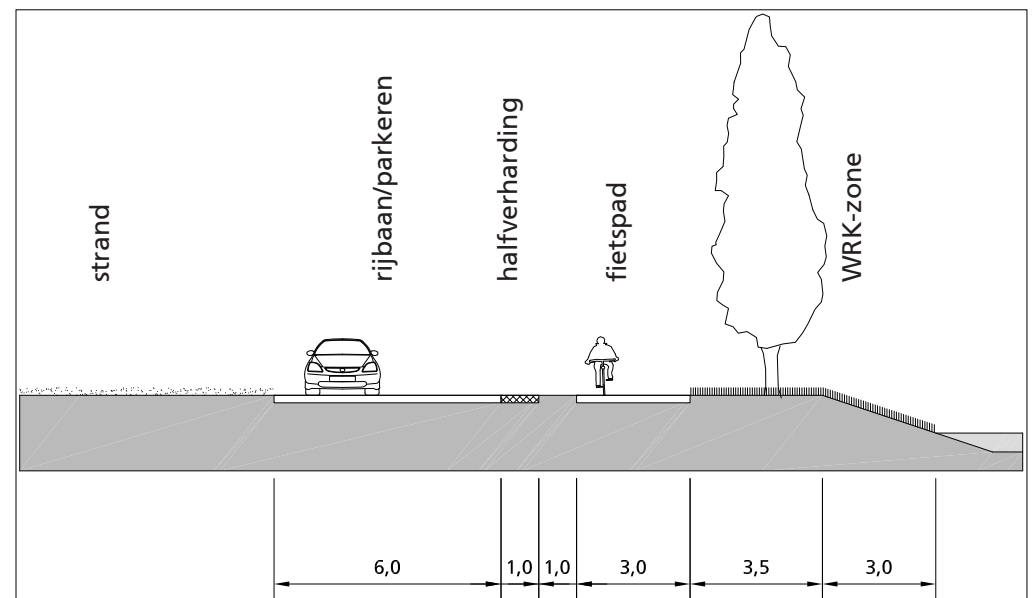
Voorziening 2010



Voorziening 2017



Speelvoorzieningen 2017



Profiel C-C

2.7 Voorzieningen

In Haarrijn komt een maatschappelijke voorziening in de vorm van een school met kinderopvang. De gewijzigde locatie van de schoolkavel is aangegeven op de SP kaart. De mogelijkheid van commerciële- en recreatieve voorzieningen in de plinten op het strand zijn door het wegvallen van de blokken komen te vervallen in dit SP.

2.8 Recreatieve en commerciële voorzieningen

In de uiterste noordgrens van Haarrijn begint het landinrichtingsgebied Haarzuilens. In het plan is rekening gehouden met de aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers van dit gebied. De zuidelijke oever van het plangebied wordt verder ingericht als strandzone. Op basis van het imago, de uitstraling, de ontsluiting, de parkeermogelijkheden, de capaciteit en de ontwikkeling van andere functies rondom de plas, is de ontwikkeling van een vrijetijdsgebied met een nationaal of bovenregionaal marktbereik niet voor de hand liggend. Het basisdraagvlak voor vrijetijdsvoorzieningen moet worden gezocht in de potentiële vraag van de inwoners van Leidsche Rijn. In deze actualisering van het SP wordt de strandzone aangeduid als 'nader te ontwikkelen'. Middels een enquête uitgezet in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern wordt onderzocht wat de meest wenselijke invulling van het strand is. Op basis van de resultaten uit deze enquête wordt in het nog te ontwikkelen bestemmingsplan Haarrijn de mogelijkheden voor de strandzone verder ingevuld.

2.9 Voorzieningen en werken

Op de grens van het bedrijventerrein en het woongebied Haarrijn, in de uiterste noordpunt van het plangebied is ruimte voor een bijzonder werkgebouw (milieucategorie 1 en 2). Het gebouw heeft een maximale oppervlakte van 3500m² bvo. Dit werkgebouw heeft een directe relatie met het woongebied en bij het zoeken naar een gebruiker hiermee rekening worden gehouden. Qua architectuur en hinder moet het gebouw aansluiten bij het woongebied.

2.10 Speelvoorzieningen

In Haarrijn is voor de aanleg de 3% norm van Jantje Beton gehanteerd. Hierin zit geen relatie met het kinderaantal. Daarnaast zijn er informele speelruimten zoals autoluwe straten, pleinen en stoepen belangrijke plekken voor kinderen om te spelen.

In 2016 is een Speelruimtescan opgesteld als uitwerking van het vastgestelde Utrechtse speelruimtebeleid 'Geef jeugd de ruimte'.

In de hertoetsing speelruimte Leidsche Rijn (2017) is onderzocht waar op de nog te bouwen woonlocaties de verschillen zitten tussen de 3% norm en de Utrechtse Norm en mogelijkheden te vinden de speelruimte op te waarderen. Zowel in kwantiteit als (inrichtings)kwaliteit.

Uit deze hertoetsing is gebleken dat het plan bij de verdere inrichting voldoet aan de Utrechtse norm voor spelen en speelplekken.

2.11 Profielen wegen

De profielen zoals opgenomen in het SP 2010 blijven ongewijzigd alleen het profiel C-C is aangepast vanwege het wegvallen van de woonblokken op de strandzone en het verbreden van de Strandboulevard vanwege overloopcapaciteit voor het parkeren strandbezoek (zie parkeren hoofdstuk 2).

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig Plan Haarrijn

Wat wordt er vastgelegd met dit geactualiseerde SP?

Met dit SP wordt de hoofdstructuur met daarbij behorende essentiële ruimtelijke dragers vastgelegd. De SP kaart geeft dit duidelijk weer. Er is een onderscheid tussen wat privé en openbaar is. De structuur van de bebouwing ligt hiermee vast en daarmee ook de structuur van de buitenruimte, het slagenlandschap, dat is ontleend aan de ondergrond van het terrein en omliggende gebied.

De benadering ten opzichte van landschaps- en bebouwingszones is verschillend. Het landschapsontwerp bevindt zich op VO niveau, terwijl de bebouwingszones in kaders zijn aangegeven, die nader dienen te worden uitgewerkt. Hiermee staan we meer flexibel tegenover de turbulentie van de tijd en opvattingen. De bebouwingszones bevatten duidelijke minima en maxima voor aantallen, maxima voor de hoogtes en rooilijnen waarin tenminste een deel van de gevel dient te staan. Ook is in het privégebied een voorzone te onderscheiden, waarin niet mag worden gebouwd. Het karakter en uitstraling waaraan de gebouwen moeten voldoen, worden niet in dit SP aangegeven maar in stedenbouwkundige randvoorwaarden die ter nadere toetsing van de nieuwbouw kan worden gehanteerd. De wegen en parkeerplaatsen zijn aangegeven op de terreinen waar deze dienen te worden gerealiseerd.

De volgende onderdelen worden vastgelegd in dit geactualiseerde Stedenbouwkundige Plan:

1. Woningbouwprogramma
Maximaal 650 woningen, waarvan minimaal 10% sociale huur, 21% middel dure huur en 69% in de koop categorie.
 2. Locatie van maatschappelijke voorziening.
Locatie en m2 uitgeefbaar voor school en kdv zoals deze zijn vastgelegd in het SP. Dit is inclusief parkeren voor personeel en ruimte voor het haal- en brengverkeer.
 3. Hoofdstructuur en profielen
De belangrijkste onderdelen van de hoofdstructuur die we willen vastleggen zijn:
 - a. De ruggengraat
 - b. Openbare ruimte van de Strokenverkaveling (richting en maatvoering van het omliggende landschap)
 - c. Overgang van de stad naar het landschap (poort naar het groene hart)
- Profielen die hierbij van belang zijn, de Strandboulevard, de WRK, de Ruggengraat en de principe buurtontsluitingsweg.
4. Nader uit te werken strandzone
De invulling van de nader uit te werken strandzone als recreatiegebied, gebeurt ten tijde van het bestemmingsplan en op basis van het enquête onderzoek onder inwoners van Leidsche Rijn. Dit moet budget neutraal ontwikkeld worden.
 5. Maximale bouwhoogte (uitgedrukt in bouwlagen)
In de randvoorwaardenkaart van het SP worden dus allereerst de openbare gebieden en de private gebieden aangegeven. Binnen het openbare worden alleen middels aanduidingen en principe voorstellen de inrichting van het terrein aangegeven, dus indicatief. Binnen het private wordt onderscheid gemaakt tussen waar kan worden gebouwd (bouwvelden) en waar niet kan worden gebouwd (voortuinen). Binnen de bouwvelden wordt onderscheid gemaakt tussen (half) vrijstaand, geschakeld en gestapeld, bovendien worden maximum aantallen en maximum bouwhoogtes in lagen aangegeven.

Hoofdstuk 4 Financiële haalbaarheid

Het stedenbouwkundig plan geeft randvoorwaarden en richtlijnen voor de integrale gebiedsontwikkeling van de locatie Haarrijn. Het betreft een ontwikkelplan waarbij de gemeente door middel van actief grondbeleid Haarrijn tot ontwikkeling brengt. Dit betekent concreet dat de gemeente de grondexploitatie voert om de gebiedsontwikkeling van Haarrijn te realiseren.

De voorliggende actualisatie stedenbouwkundig plan voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot het programma en de verhouding tussen uitgeefbaar- en openbaargebied. Er is voldoende ruimte om het vereiste woningbouw- en voorzieningenprogramma te realiseren. De planaanpassing van sociale koop naar sociale huur en beleggershuurwoningen past binnen de grondexploitatie. Geconcludeerd kan worden dat het stedenbouwkundig plan past binnen de grondexploitatie.

Hoofdstuk 5 Globale planning

In het voorliggende geactualiseerde stedenbouwkundig plan is het woningbouwprogramma van Haarrijn aangepast. Na vaststelling van dit Stedenbouwkundige Plan zal het bestemmingsplan worden opgesteld. Hiermee zal gestart worden medio 2017. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal gestart worden met het bouwrijp maken van het plangebied en zullen de tenders worden opgestart. Planning is om medio 2019 de eerste woningen te realiseren in het plangebied Haarrijn of zoveel eerder als mogelijk is.



Actualisering Stedenbouwkundig Plan woningbouw en strandzone Haarrijn

