

LADDERTOETS VOORZIENINGEN UTRECHT BEURSKWARTIER

30 APRIL 2021



LADDERTOETS VOORZIENINGEN UTRECHT BEURSKWARTIER

30 APRIL 2021

Status:
Definitief

Datum:
30 april 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Gebiedsontwikkeling en strategie
Bianca Lemm MSc
Drs. Femke Wokke
Lieke Korthout MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:
De gemeente Utrecht



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210085
Referentie: 20210085 Utrecht Beurskwartier

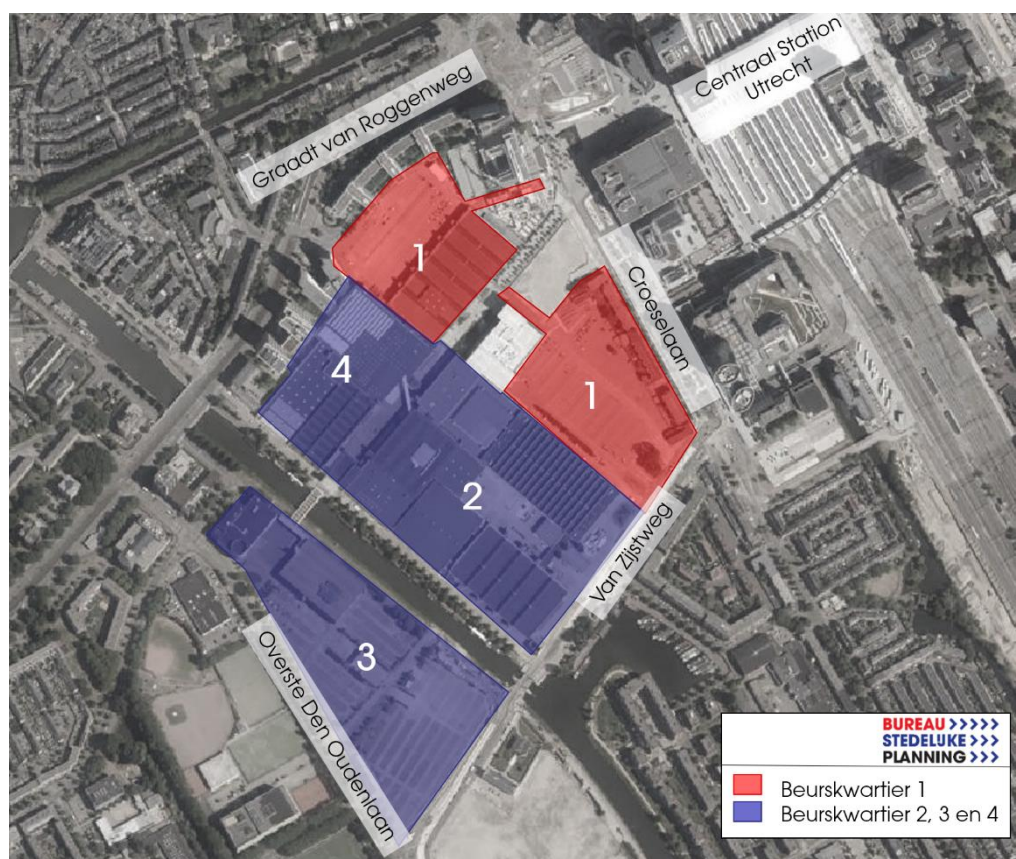
INLEIDING	7
BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	11
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING.....	15
1.1 SITUERING BEURSKWARTIER	
1.2 VISIE VOOR HET BEURSKWARTIER	
1.3 (WONINGBOUW)ONTWIKKELINGEN	
1.4 DOELGROEPEN BEURSKWARTIER	
1.5 EFFECTEN CORONACRISIS	
2 LADDERONDERBOUWING DETAILHANDEL	23
2.1 BELEIDSKADERS EN TRENDS	
2.2 (ONTWIKKELING VAN DE) AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
2.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED	
2.4 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED	
2.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN	
3 LADDERONDERBOUWING HORECA	39
3.1 BELEIDSKADER EN TRENDS	
3.2 (ONTWIKKELING VAN DE) AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
3.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED	
3.4 BEHOEFTE(ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED	
3.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN	
4 LADDERONDERBOUWING OVERIGE PUBLIEKSVOORZIENINGEN	49
4.1 BELEIDSKADERS EN TRENDS	
4.2 (ONTWIKKELING VAN DE) AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
4.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED	
4.4 BEHOEFTE(ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED	
4.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN	
5 QUICKSCAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	62
5.1 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
5.2 BEHOEFTERAMING	
5.3 INSCHATTING RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN	

6	QUICKSCAN WERKEN	66
6.1	(ONTWIKKELING VAN DE) VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT	
6.2	BEHOEFTERAMING	
6.3	INSCHATTING RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN	
6.4	BEHOEFTE AAN LICHT BEDRIJFSGEGEVINGEN EN WERKEN AAN HUIS	
	BIJLAGE 1 DEFINITIES	
	BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

INLEIDING

Het Beurskwartier in Utrecht: momenteel het terrein van de Jaarbeurs met haar beurshallen en parkeerplaatsen, diverse kantoren, het Beatrixgebouw en twee hotels. In de toekomst een levendig woon-werk gebied voor zowel Utrechters als bezoekers. Het Beurskwartier is een van de gebieden waar de komende jaren binnenstedelijke transformatie gaat plaatsvinden om de bevolkingsgroei in Utrecht op te vangen. Het Beurskwartier, wat vanaf 2023 wordt ontwikkeld, verandert in een woon-werkgebied waar ook verschillende voorzieningen een plek krijgen. Het heeft een hoogstedelijk karakter en wordt het toonbeeld van een gezonde en duurzame stad: het Beurskwartier is groen, autovrij en klimaatbestendig.

Voor de ontwikkeling van Beurskwartier 1 is de gemeente verantwoordelijk. Dit plangebied bevindt zich tussen de Croeselaan en de Jaarbeurshallen. Voor de ontwikkeling van het Jaarbeursterrein (deelgebied 2, 3 en 4 in Figuur 1) is de Jaarbeurs initiatiefnemer.



FIGUUR 1 HET BEURSKWARTIER UTRECHT (MET DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN)

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. omgevingsvisie

Voor de ontwikkeling van Beurskwartier 1 is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Er ligt nog geen onderzoek, van de metrages voor de voorzieningen opgenomen in dit bestemmingsplan, aan ten grondslag. De gemeente Utrecht heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor deze functies op te stellen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het Rijk vereist een zorgvuldige afweging van het ruimtegebruik. Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren aan de hand van de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hierbij moet worden opgemerkt dat per 1 juli 2017 de wet over de Ladder gewijzigd is. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.'

Bij een Ladderonderbouwing vindt een analyse plaats van de vraag en het aanbod in een onderzoeksgebied en beoordeelt zo of er sprake is van een behoefte, maar oordeelt ook over effecten buiten het plangebied.

TYPE	SECTOR	FUNCTIE	TOTAAL	M² BVO (MAX)
Voorzieningen	Detailhandel	Detailhandel dagelijks (uitsplitsing supermarkt en overig dagelijks)	15.000	5.000
		Detailhandel niet-dagelijks		
	Horeca	Drank- en maaltijdverstrekkers		7.500
	Overige publieksvoorzieningen	Dienstverlening en ambacht		
		Leisure		
	Maatschappelijke voorzieningen			
Werken	Werken	Kantoren	55.000	55.000
		Bedrijvigheid		

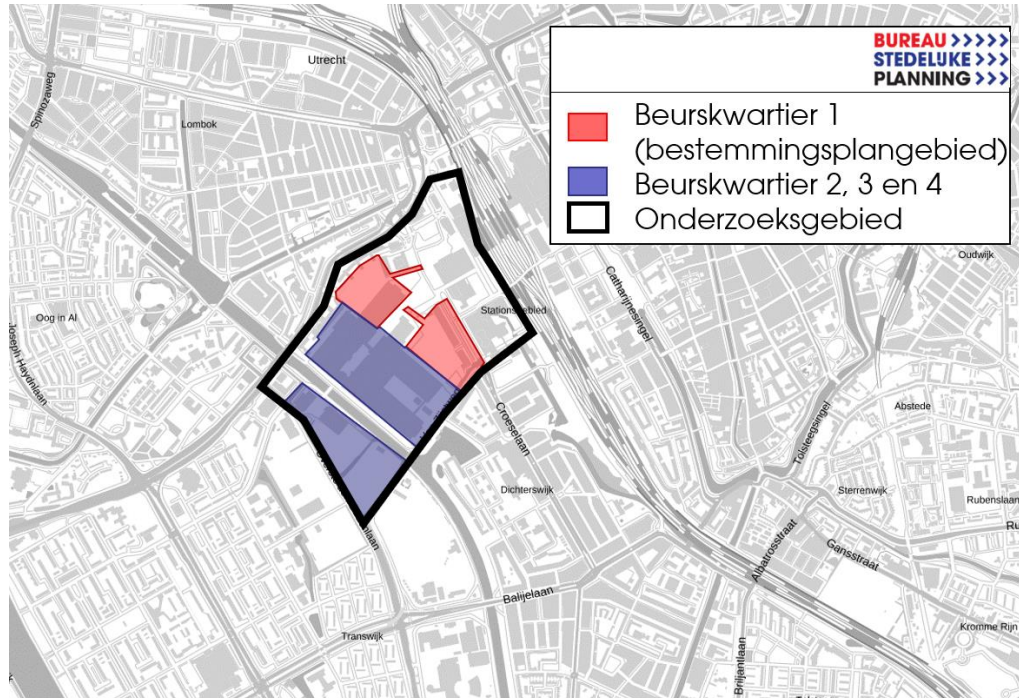
TABEL 1 VOORZIENINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPAN BEURSKWARTIER 1
Bron: Gemeente Utrecht

Het bestemmingsplan voor Beurskwartier 1 waarin functies en metrages worden mogelijk gemaakt en vastgelegd dient als onderlegger voor het stedenbouwkundig plan. In het bestemmingsplan wordt 15.000 m² aan voorzieningen mogelijk gemaakt, waarvan er maximaal 7.500 m² ingevuld kunnen worden met horeca en maximaal 5.000 m² ingevuld met detailhandel. De metrages bestemt voor

voorzieningen (detailhandel, horeca, overige publieksvoorzieningen en maatschappelijk voorzieningen) zijn flexibel en in principe inwisselbaar waardoor de 15.000 m² bvo voorzieningen in theorie bijvoorbeeld geheel kunnen worden ingevuld met een maatschappelijke functie. Voor kantoren en bedrijvigheid wordt 55.000 m² bvo mogelijk gemaakt.

AFBAKENING BESTEMMINGSPLANGEBIED EN ONDERZOEKSGBIED >>

In de Ladderonderbouwingen wordt de behoefte van diverse functies berekend voor Beurskwartier 1 (het bestemmingsplangebied). Echter kent dit gebied grote samenhang met het overige deel van het Beurskwartier en de stationsomgeving (Jaarbeursplein zijde). Hier vinden de komende tijd eveneens veel (woningbouw)ontwikkelingen plaats (o.a. Galaxy Tower, Wonderwoods). Het is voor de Ladder van groot belang deze ontwikkelingen mee te nemen bij de behoefte berekening om tot een juiste vraag-aanbod relatie te komen. Het onderzoeksgebied zal daarom bestaan uit het gehele Beurskwartier en het Jaarbeursplein e.o., terwijl het bestemmingsplangebied enkel Beurskwartier 1 omvat. In de berekening van de kwantitatieve behoefte per functie maken we steeds een onderscheid tussen beide gebieden, waarbij we starten met de mogelijkheden in het onderzoeksgebied om vervolgens in te zoomen op de behoefte voor met name inwoners van Beurskwartier 1.



FIGUUR 2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning op achtergrondkaart PDOK

ONTWIKKELING	WONINGEN	BEWONERS
Beurskwartier 1	2.492 – 3.384	4.486 – 4.738
Beurskwartier 2, 3 en 4	Ca. 3.000	Ca. 4.200 ¹
Galaxy Tower	317 appartementen	Ca. 450 ²
Wonderwoods	410 appartementen	Ca. 575 ³
Totaal onderzoeksgebied in 2031		9.711 – 9.963

TABEL 2 ONTWIKKELING BEWONERS ONDERZOEKSGBIED TOT 2031

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. input gemeente Utrecht

Naast bewoners zijn ook werknemers en bezoekers een belangrijke doelgroep voor de voorzieningen in het onderzoeksgebied (o.a. door de aanwezigheid van diverse kantoren en de Jaarbeurs). Wonderwoods zal circa 14.000 m² kantoorruimte realiseren (circa 700 werknemers)⁴ en de Jaarbeurs kan ieder jaar rekenen op circa 2,25 miljoen bezoekers. Er zijn nog geen prognoses bekend hoe dit zich in de toekomst ontwikkelt en hoeveel werknemers er in het Beurskwartier 2, 3 en 4 zullen komen. In de Ladderonderbouwing wordt daarom uitgegaan van de toename van het aantal bewoners van het onderzoeksgebied. In iedere Ladderonderbouwing wordt kort geschetst welke mogelijkheden er op basis van dit draagvlak zijn voor de voorzieningen, om vervolgens in te zoomen op het bestemmingsplangebied.

¹ Voorzichtigheidshalve uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,4 (gemiddelde van de wijk Binnenstad). Dit vanwege het karakter van het gebied en de ambitie om met name appartementen te realiseren voor een- en tweepersoonshuishoudens.

² Voorzichtigheidshalve uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,4 (gemiddelde van de wijk Binnenstad). Betreft appartementen in verschillende maten, kleine studio's tot penthouses.

³ Voorzichtigheidshalve uitgegaan van een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,4 (gemiddelde van de wijk Binnenstad). Betreft appartementen in de koop- en huursector.

⁴ Bron: wonderwoods.com, volgens de website circa 14.000 meter kantoorruimte. Uitgaande van een kantoorquotiënt van 20 m²

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

Dit onderzoek geeft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het bestemmingsplan Beurskwartier 1. De behoefte aan het programma is voor de planperiode 2021 - 2031 in beeld gebracht voor de functies detailhandel, horeca en overige publieksvoorzieningen (dienstverlening en ambacht en leisure, ontspanning en cultuur) door middel van een complete Ladderonderbouwing. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid is in beeld gebracht door middel van een quickscan.

OVERZICHT EN CONCLUSIES BEHOEFTE PER FUNCTIE >>

FUNCTIE	KWANTITATIEVE BEHOEFTE		KWALITATIEVE BEHOEFTE, CONCLUSIE EN ADVIES
	ONDERZOEKS GEBIED	BESTEMMINGS PLANGEBIED	
Dagelijkse detailhandel	1.700 – 1.750	910 – 960	- In kwalitatieve zin draagt de ontwikkeling van een supermarkt met beperkt aanvullend dagelijkse detailhandel bij aan de levendigheid van de wijk, het creëren van een hart van de wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. - We adviseren een beperkter detailhandelsprogramma te realiseren dan de maximale 5.000 m² uit het bestemmingsplan met een focus op dagelijks aanbod. - We adviseren te kiezen voor een stadssupermarkt van ca. 900 m² bvo (750 m² wvo). Aangevuld met een beperkt aanvullend dagelijks aanbod (300 m² bvo).
Niet-dagelijkse detailhandel	610 – 620	280 - 300	- Het niet-dagelijkse aanbod dient primair een functie te hebben voor bewoners, werknemers en bezoekers van het gebied (die bijvoorbeeld de Jaarbeurs bezoeken). We gaan er daarom vanuit dat enkel frequent benodigde niet-dagelijkse winkels zoals een bloemist of boekenwinkel in Beurskwartier worden gerealiseerd. - We adviseren een beperkt niet-dagelijks aanbod van maximaal 300 m² bvo
Horeca	9.950 - 10.260	5.770 -6.160	- De behoefte aan horeca in het Beurskwartier, als uitbreiding van het reeds bestaande centrum, is relatief groot. Het draagt bij aan het creëren van een levendig gebied, wat een centrumgebied nodig heeft. - Het gemeentelijk beleid op het gebied van horeca benadrukt tevens het belang van horeca in het Beurskwartier. Ook voor zwaardere horeca zijn mogelijkheden.

			De maximale bestemmingsplan capaciteit van 7.500 m² bvo kan verantwoord worden indien er voor wordt gekozen om het horeca zwaartepunt in Beurskwartier 1 te laten landen en de andere deelgebieden binnen het Beurskwartier minder horeca toe te bedelen.
Dienstverlening	3.310 – 3.400	2.040 – 2.150	- In kwalitatieve zin is er met name behoefte aan specifieke dienstverlening (ambacht). - Dienstverleners dragen bij aan een leefbare wijk, waar voorzieningen op korte afstand van bewoners gelegen zijn. - De indicatieve ruimte voor dienstverlening is vrij groot. Ons advies is om deze ruimte niet volledig te benutten. De financiële dienstverleners nemen de laatste tijd af en er is met name nog behoefte aan specifieke dienstverleners en ambacht (fietsenmakers, kappers etc).
Leisure	nmb ⁵	nmb	- Voor wijkverzorgende leisure geldt dat dit de leefbaarheid van de wijk bevordert (o.a. sportvoorzieningen). Dit is dus wenselijk in het Beurskwartier. - Het gebied leent zich daarnaast, door de goede bereikbaarheid uitstekend voor bijzondere, wijkoverstijgende leisureconcepten.
Maatschappelijke voorzieningen	17.430	8.230	- In het Beurskwartier zijn momenteel nog geen basisscholen gepland. Daardoor is er behoefte aan 6.000 m² tot 2031. - Beurskwartier telt momenteel nog geen geplande kinderopvang. Daardoor bestaat de behoefte uit de uitbreidingsvraag van 1.000 m² tot 2031 - Gelet op de inwonersgroei en de schaal van de ontwikkeling is één gezondheidscentrum passend in het Beurskwartier. - Hiermee is een maximum metrage van 15.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen onrealistisch. Een optie is om dit metrage binnen de flexibele bestemming van voorzieningen eveneens te maximeren
Totaal voorzieningen	33.000 – 33.450	17.220 – 17.790	De 15.000 m² bvo aan voorzieningen opgenomen in het bestemmingsplan voor Beurskwartier 1 passen bij de behoefte. Het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen en horeca zullen daarbij dominant zijn uitgedrukt in omvang.

⁵ Behoefte uitgedrukt in m² bvo is afhankelijk van verzorgingsbereik van leisure concepten.

		- Voorzichtigheid is geboden bij de invulling met detailhandelsmeters, waarbij we adviseren een planologische maximum op te nemen van 2.600 m² bvo. - Een goede afstemming en verdeelsleutel van het voorzieningenaanbod over de verschillende deelgebieden (het onderzoeksgebied) essentieel.
Kantoren	232.000 tot 481.000	- De ontwikkeling van 50.000 m² kantoren in het Beurskwartier zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van bestaande kantoren en is daarmee planologisch acceptabel. - Het voorziet in de eerste plaats in kantoren die voldoen aan de vraag vanuit de markt. Het aanbod aan kantoren in Utrecht is de laatste jaren sterk gedaald en ligt onder het frictieniveau
Bedrijven	- Gemengde gebieden: 27.000 tot 37.000 m² - Werken aan huis: groei van 3.600 tot 3.800 werkzame personen	Het programma van 2.000 m² bedrijvigheid en 3.000 m² woon-werklofts past binnen de geconstateerde behoefte aan bedrijvigheid in gemengde gebieden en werken aan huis

TABEL 3 CONCLUSIES BEHOEFTE PER FUNCTIE IN M² BVO TOT 2031

Bron: Bureau Stedelijke Planning

VOORZIENINGEN: SLOTCONCLUSIES EN ADVIES >>

- In het bestemmingsplan Beurskwartier 1 is 15.000 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt, waarvan maximaal 7.500 m² aan horeca en maximaal 5.000 m² aan detailhandel.
- Er is **kwantitatief en kwalitatief voldoende behoefte om 15.000 m² bvo aan voorzieningen te motiveren**, zowel voor het totale onderzoeksgebied als Beurskwartier 1. De beoogde ontwikkeling (van voorzieningen) kan dan ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorstaan.
- Echter, specifiek voor reguliere detailhandel geldt dat de behoefte aan 5.000 m² niet kan worden aangetoond. **We stellen voor een planologisch maximum op te nemen van 2.600 m² bvo voor reguliere detailhandel**, zijnde de totale behoefte in het onderzoeksgebied van maximaal 2.360 m² met een marge van 10%. Middels een **wijzigingsbevoegdheid** kunnen bijzondere vormen van reguliere detailhandel of niet-reguliere detailhandel alsnog mogelijk worden gemaakt. Denk aan het RK-complex op Strijpr in Eindhoven, het onderkomen van Piet Hein Eek en een aantal andere creatieve bedrijven en designstudio's, in de combinatie van een werkplaats, showroom/verkoop, restaurant en mogelijkheid voor expositie en evenementen. Of aan een kleine stadsbouwmarkt. De initiatiefnemer moet dan de specifieke behoefte motiveren, de ruimtelijke effecten

inzichtelijk maken en aangeven waarom deze voorziening niet beter elders (de Utrechtse binnenstad voorop) past.

- Tot slot, de bestemmingsplancapaciteit tussen de verschillende deelbestemmingsplangebieden (binnen het onderzoeksgebied) is uitwisselbaar, in de geest van de nieuwe Omgevingswet. Dat neemt niet weg dat een goede afstemming en indicatieve verdeelsleutel van het voorzieningenaanbod over de verschillende deelgebieden essentieel is, om zowel het totaalgebied als de afzonderlijke deelgebieden te laten floreren.

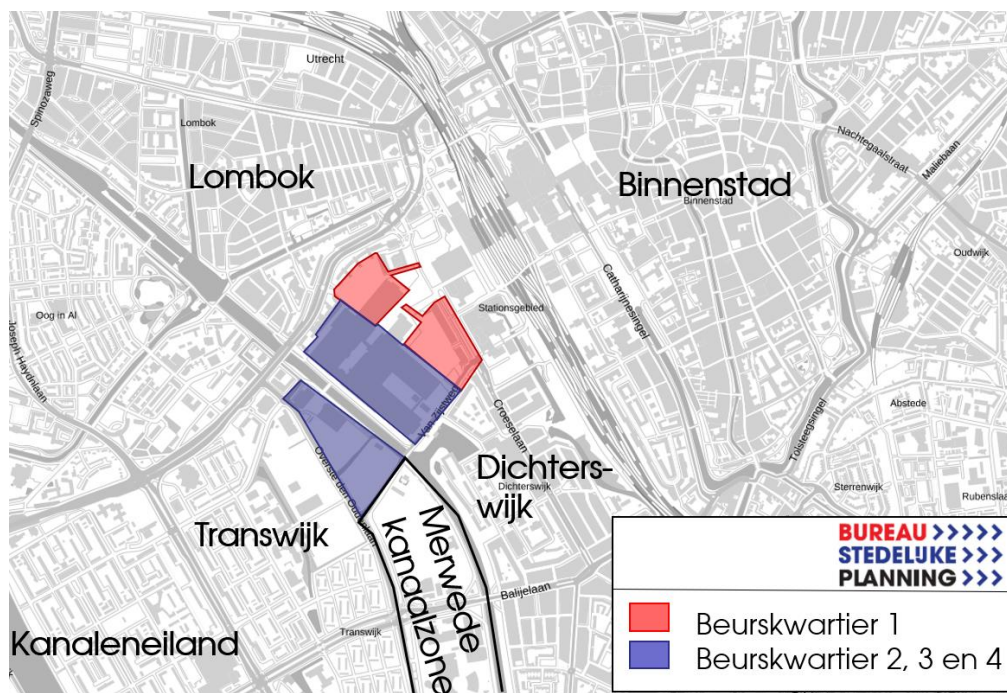
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de context van het Beurskwartier in Utrecht beschreven. De locatie van het Beurskwartier wordt belicht evenals het project zelf. Daarnaast wordt aangegeven hoeveel woningbouw er de komende tijd gaat plaatsvinden en wat de (mogelijke) effecten van de coronacrisis zijn op de ontwikkeling.

1.1 SITUERING BEURSKWARTIER

Utrecht groeit de komende jaren gestaag door: in 2040 zal Utrecht naar verwachting meer dan 450.000 inwoners tellen.⁶ Om in deze groei te voorzien, zijn er in Utrecht verschillende (grootschalige) woningbouwlocaties aangewezen. Beurskwartier is een van deze locaties.

Onderhavige Ladderonderbouwing wordt uitgevoerd voor Beurskwartier 1 (zie Figuur 3). Het Beurskwartier is gelegen in de wijk Binnenstad en maakt onderdeel uit van het stationsgebied van Utrecht. Ten zuiden van het Beurskwartier ligt de Merwedekanaalzone, een van de andere grootschalige woningbouwontwikkelingen in Utrecht.



FIGUUR 3 LOCATIE BEURSKWARTIER

Bron: Bureau Stedelijke Planning op achtergrondkaart PDOK

⁶ Bevolkingsprognose 2020 Gemeente Utrecht Onderzoek & Advies (december 2020)

1.2 VISIE VOOR HET BEURSKWARTIER

Met het Beurskwartier heeft de gemeente voor ogen het centrum van Utrecht te vergroten, het gebied moet naadloos worden verbonden met het bestaande centrumgebied. Beurskwartier wordt het eigentijdse uitbreiding van de historische binnenstad.

In het Beurskwartier wordt met name voorzien in veel woningbouw, maar ook in werkruimte en andere stedelijke functies waardoor er een levendige mix ontstaat in een gemengd gebied. De trefwoorden voor het Beurskwartier: hoogstedelijk met menselijke maat, groen, duurzaam, stedelijke mix, contrastrijk en kleurrijk, innovatief met lef, en Utrechts.⁷ Zes thema's zijn van belang bij de ambities voor het vergroten van het centrum van Utrecht:

- Gemengd en inclusief;
- Compact en levendig;
- Fijnmazigheid;
- Duurzaam;
- Groen en gezond;
- Slim vervoer.

Deze thema's leggen de basis voor gezonde verstedelijking: Healthy Urban Living.



FIGUUR 4 3D VERBEELDING BEURSKWARTIER EN SFEERIMPRESSIONS (PARK CROESELAAAN EN SFEERIMPRESSIONS PLINT)

Bron: Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein

⁷ Omgevingsvisie Beurskwartier Lombokplein: naar een groter centrum: gemeente Utrecht (7 december 2017)

1.3 (WONINGBOUW)ONTWIKKELINGEN

In het ontwerp bestemmingsplan van Beurskwartier 1 is opgenomen dat er maximaal 3.384 woningen worden gebouwd. Het gaat om 223.500 m² woningbouw.

PROGRAMMA WONEN			
Type woning	Percentage	b.v.o.	Aantal woningen
klein: gemiddeld 50m ²	30%	62.550 m ²	1.251
middel: gemiddeld 70m ²	50%	104.250 m ²	1.489
groot: gemiddeld 100m ²	20%	41.700 m ²	417
PROGRAMMA WONEN OF WERKEN			
klein: gemiddeld 50m ²	30%	4.500 m ²	90
middel: gemiddeld 70m ²	50%	7.500 m ²	107
groot: gemiddeld 100m ²	20%	3.000 m ²	30
TOTAAL		223.500	3.384

TABEL 4 WONINGEN IN BEURSKWARTIER 1

Bron: Chw bestemmingsplan Beurskwartier 1

Ook in het overige deel van het Beurskwartier zullen woningen worden gebouwd. De eerste plannen voor het Jaarbeursdistrict zijn nog niet hard, maar de planvorming geeft wel een idee over de invulling van het gebied. Het district moet in ieder geval het nieuwe beurs-, event- en congrescentrum een plek geven in combinatie met woningen en kantoorplekken. Conform het masterplan van de Jaarbeurs wordt er 240.000 tot 360.000 m² gereserveerd voor het woonprogramma en 40.000 tot 95.000 m² voor kantoorruimte.⁸ Tevens wordt er een stadspark gerealiseerd bovenop de hallen.

⁸ Bron: Nieuwe.jaarbeurs.nl

PROGRAMMA JAARBEURSDISTRICT (BEURSKWARTIER 2, 3 EN 4)		
TYPE PROGRAMMA	AANTAL M ²	OPMERKINGEN
Jaarbeurs	115.000	
Parkeren	100.000	3.500 plekken
Werken (kantoren en creatief)		Metrage nog uit te werken
Voorzieningen		Metrage nog uit te werken, wel bekend: • Kinderdagverblijf ca. 700 m² • Basisschool 1.800 m² • VO-school incl. sportzaal 10.000 m² plus 1.000 m² buitenruimte • Buurtcentrum/jongerenvoorziening ca. 350 m²
Totaal	500.000 – 600.000	Bandbreedte gemeente, kleiner dan het Masterplan van Jaarbeurs

TABEL 5 EERSTE PLANNEN VOOR HET JAARBEURSDISTRICT

Bron: Gemeente Utrecht

1.4 DOELGROEPEN BEURSKWARTIER

PRIMAIRE DOELGROEP >>

De inwoners van het Beurskwartier zijn de belangrijkste doelgroep voor het toekomstige voorzieningen in het gebied. Conform bestemmingsplan worden er in Beurskwartier 3.384 woningen gebouwd, dit is de maximale capaciteit. Uit het stedenbouwkundigplan blijkt dat met deze hoeveelheid enkel kleine woningen kunnen worden gebouwd. De gemeente heeft als ambitie om de woningen in het gebied verschillend van formaat te maken en diverse doelgroepen te huisvesten in dit gebied: van eenpersoonshuishoudens tot gezinnen. Daarom wordt er in het stedenbouwkundig plan uitgegaan van een lager aantal woningen: 2.492. Het aantal woningen uit het bestemmingsplan wordt gehanteerd als maximum scenario, en de woningen uit het stedenbouwkundigplan als minimum scenario.

Omdat in het maximale scenario enkel ruimte is voor kleine woningen, volstaat de gemiddelde huishoudensgrootte van de gemeente Utrecht niet als referentie. Daarom gaan we hier uit van een lagere huishoudensgrootte. De gemiddelde huishoudensgrootte in de wijk 'binnenstad' betreft 1,4. Deze huishoudensgrootte wordt gebruikt als referentie in het maximale scenario. In het minimale scenario wordt uitgegaan van 1,8. In dit scenario, waar minder huizen worden gebouwd met juist wat grotere oppervlaktes per woning, is een gemiddelde huishoudensgrootte van 1,8 realistischer⁹.

⁹ De gemiddelde huishoudensgrootte van de gemeente Utrecht betreft 1,9. Naar verwachting zal dit in Beurskwartier net wat lager liggen.

SCENARIO	WONINGEN	GEM. HH GROOTE	INWONERS
Minimum scenario	2.492	1,8	4.486
Maximaal scenario	3.384	1,4	4.738

TABEL 6 MARGE TOEKOMSTIG AANTAL INWONERS BEURSKWARTIER

Bron: Bureau Stedelijke Planning

SECUNDAIRE DOELGROEPEN >>

- **Werknemers:** Momenteel is Beurskwartier al in gebruik door de Jaarbeurs en een aantal grote kantoren (o.a. het WTC en De Volksbank) gevestigd rondom het Beurskwartier¹⁰. Daarnaast is er maximaal 50.000 m² kantoorruimte gereserveerd in het Beurskwartier. Het kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) bedraagt in de provincie Utrecht ca. 22,8 m².¹¹ Onder invloed van 'het nieuwe werken' is dit metrage de laatste jaren flink gedaald. Wij verwachten echter dat de grootste daling inmiddels achter de rug is, mede omdat veel organisaties het nieuwe werken al hebben geïntroduceerd. Naar verwachting ligt het ruimtegebruik in de gemeente Utrecht echter lager. Hiermee gaan wij uit van een kantoorquotiënt voor de komende periode van 20 m². Er komen dus maximaal 2.500 extra werknemers bij in het gebied. We houden 20 m² tevens aan omdat de structurele gevolgen van corona op de kantorenbehoefte en het ruimtegebruik nog onbekend zijn. Wel lijkt de trend van thuiswerken deels door te zetten. Hiertegenover staat dat het kantoor in toenemende mate een ontmoetingsfunctie krijgt, dit resulteert in een groter ruimtegebruik (vanwege vergaderruimtes en ontmoetingsplekken). Omdat niet bekend is hoeveel werknemers er nu al gevestigd zijn in en rondom het Beurskwartier, wordt enkel uitgegaan van deze toename van werknemers.
- **Bezoekers:** Het Beurskwartier wordt onderdeel van het centrum van Utrecht, het is gelegen naast het centraal station en de Jaarbeurs is onderdeel van het gebied. Bezoekers komen naar het gebied voor het Beatrix Theater, voor de bioscoop maar in de toekomst ook voor andere bijzondere voorzieningen, zoals Playlab in het in ontwikkeling zijnde Wonderwoods.¹² Het Beurskwartier zal in de toekomst dan ook te maken krijgen met veel bezoekers, uit Utrecht, maar ook uit andere delen van het land. De Jaarbeurs kan daarnaast ieder jaar rekenen op circa 2,25 miljoen bezoekers. Wanneer deze bezoekers met de trein komen, zullen zij het Beurskwartier doorkruisen en mogelijk gebruik maken van de voorzieningen. Bezoekers met de auto zullen in mindere mate Beurskwartier 1 bezoeken.

¹⁰ Als afbakening voor het huidige aantal werknemers in het gebied geldt: Westkant van het station, Van Zijstweg, Kanaalweg en de Graadt van Roggenweg

¹¹ Bron: Provincie Utrecht (2018), Monitor Kantorenmarkt provincie Utrecht 2018

¹² Playlab is een proeftuin waar jong en oud een kijkje in de toekomst krijgen. In dit cutting edge museum maken interactieve exposities en installaties de impact van nieuwe uitvindingen uitvoerbaar, bron: <https://wonderwoods.squarespace.com/playlab/?lang=nl>

1.5 EFFECTEN CORONACRISIS

Afgelopen jaar heeft de Coronacrisis gezorgd voor veel onzekerheid in de wereld. Nederland zat in een intelligente lock-down en commerciële voorzieningen bleven gedurende lange tijd dicht. Inmiddels is een aantal commerciële voorzieningen weer (deels) geopend met aangepaste maatregelen, waardoor veel voorzieningen nog niet op 'volle kracht' functioneren.

De onzekerheden voor voorzieningen zijn groot. Het is onbekend hoe lang de crisis en de daarbij komende maatregelen nog doorgaan. Daarbij is het onzeker welke blijvende effecten dit voor de verschillende sectoren kan hebben. Onderstaand is per functie kort ingegaan op de situatie en mogelijke (blijvende) effecten.

DETAILHANDEL >>

Er wordt veel gevraagd van de ondernemerskracht, creativiteit en financiële buffers van ondernemers in de detailhandel. Ondanks de steunmaatregelen van het kabinet zal het aantal faillissementen toenemen. Dit is iets dat al gaande was, maar wordt momenteel versneld. Daarbinnen is er wel sprake van een gedifferentieerd beeld:

- Een aantal branches weet de schade beperkt te houden: supermarkten en de overige foodsector als versspeciaalzaken, tuincentra, bouwmarkten (de laatste twee naar verwachting tijdelijk);
- Een aantal branches staat nagenoeg stil: kleding en schoenen.

Daarbij is het opvallend dat voornamelijk de grote en voorheen zo aantrekkelijke binnensteden hard worden geraakt. Door de afstandsmaatregelen blijven bezoekers weg en zijn mensen geneigd dicht bij hun huis te winkelen. De concurrentieslag met het online-aanbod krijgt daarbij een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen. Ook vinden klanten ruim opgezette supermarkten en andere winkels prettiger. De ruimte tussen de paden geeft hun de mogelijkheid de afstand te bewaren. De verwachting is dat mensen gewend raken aan de ruime opzet van deze winkels en hier wellicht deels aan vast zullen houden.

HORECA >>

Horeca is een van de hardst getroffen sectoren van de coronacrisis. Als een van de weinige sectoren zijn zij namelijk verplicht gesloten (geweest). Verschillende horecazaken zijn wel bezig met andere verdienmethoden als het thuisbezorgen van maaltijden. Ook toen zij wel weer (deels) open mochten, hadden zij nog te maken met belemmeringen, doordat binnen en op het terras de anderhalve meter afstand moest worden nageleefd. Veelal werden bestaande terrassen (tijdelijk) uitgebreid op normaal open delen van pleinen.



FIGUUR 5 TERRASSEN MET ANDERHALVE METER AFSTAND, GROTERE AFSTAND OP DE NEUDE UTRECHT EN UITBREIDING OP PLEIN VAN SINT JAN IN 'S-HERTOGENBOSCH

Bron: DUIC en Brabants dagblad

Voor de lange termijn blijft het voor de horeca onzeker. De sector zal deels afhankelijk zijn van het vaccin voordat zij weer volledig kunnen gaan draaien. Voor zaken die normaliter enkel of vooral in de avond en nacht (uitgaanspubliek) hun omzet moeten behalen, kan het doordat zij helemaal niet open kunnen een versnelde sterke uitval betekenen.

KANTOREN EN BEDRIJVEN >>

Door de coronacrisis was sprake van een forse krimp van de economie in de eerste helft van 2020. Wij hanteren twee coronascenario's die uitgaan van een lagere groei van de economie in de komende periode. Het verschil tussen de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie:

- **Kortdurende recessie:** het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel vanaf 2021. In 2020 kromp de economie uiteindelijk met ca. 4%, minder dan in het voorjaar van 2020 werd verwacht. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) helpt om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen. Hiermee volgt naar verwachting in 2021 een groei van 2,8%.
- **Langdurige recessie:** het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van herstel van de werkgelegenheidsgroei. Sterk bepalend voor het herstel is hoe de coronapandemie zich ontwikkelt. Dit is afhankelijk van onzekerheden rondom nieuwe coronagolven en de beschikbaarheid en werkzaamheid van vaccins.

Naar verwachting zijn de gevolgen voor de **kantorenmarkt** groter dan voor de bedrijfsruimtemarkt. Tijdens de coronacrisis is het kantoorgebruik sterk afgenomen. Naar verwachting blijft thuiswerken onder een deel van de werknemers de nieuwe standaard. Anderzijds is er op kantoren meer ruimte nodig om afstand te houden en daarnaast kan de vraag naar kantoorruimte dichtbij huis toenemen. Bovendien komt naar verwachting de ontmoetingsfunctie en leerfunctie meer centraal te staan. Dit kan ook positieve gevolgen hebben voor de kantorenmarkt in Utrecht gezien de centrale ligging.

Voor **bedrijven** verschilt de impact sterk per sector. De export van goederen is fors gedaald en dit raakt veel bedrijfssectoren. Bezorging en webshops zagen echter een groei, door de sterke toename van e-commerce. Door de coronacrisis zal daarnaast mogelijk een ontwikkeling van deglobalisering ontstaan met het doel om meer zelfvoorzienend en minder afhankelijk van andere landen te zijn.

2 LADDERONDERBOUWING DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk is de ladderonderbouwing voor detailhandel opgenomen. Voor het totale voorzieningenaanbod in het Beurskwartier is 15.000 m² opgenomen. Hiervan kan maximaal 5.000 m² worden ingevuld met detailhandel. Er is in het ontwerp bestemmingsplan geen onderscheid gemaakt tussen diverse typen detailhandel (dagelijks of niet-dagelijks).

2.1 BELEIDSKADERS EN TRENDS

BELEIDSKADERS >>

PROVINCIAAL BELEID

De Retailvisie provincie Utrecht¹³ beschrijft het retailbeleid van de provincie. Per gemeente is in de visie aangegeven wat de marktruimte is in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Voor Utrecht geldt:

- In de dagelijkse sector is, als gevolg van bevolkingsgroei, nog ruimte voor meer dan 10.000 m² wvo dagelijkse detailhandel.
- Voor de niet-dagelijkse sector geldt dat er sprake is van overaanbod.
- Een van de beleidsopgaves in de visie is het aantrekkelijk en vitaal houden van de bestaande retailstructuur. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe uitbreidingen worden toegestaan buiten de bestaande winkelstructuur. Uitzondering op de regel betreft behoefte aan detailhandel als gevolg van grootschalige stedelijke ontwikkelingen (zoals Beurskwartier).

GEMEENTELIJK BELEID

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht is vastgelegd in het ontwikkelingskader detailhandel¹⁴ en in de notitie detailhandel Utrecht¹⁵. De belangrijkste punten voor Beurskwartier zijn:

- Net als in het provinciaal beleid is het concentreren van winkels binnen bestaande winkelgebieden van belang.
- Utrecht Centrum als hart van de stad (Beurskwartier wordt het nieuwe deel van het centrum)
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur in de buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden.

¹³ Bron: Retailvisie provincie Utrecht, Provinciale Staten van Utrecht (5 februari 2018)

¹⁴ Bron: Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 gemeente Utrecht

¹⁵ Bron: Detailhandel Utrecht 2015, gemeente Utrecht

- Geplande winkelontwikkelingen kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren.

In het bestemmingsplan voor Beurskwartier is voor detailhandel opgenomen dat er een levendige plint moet ontstaan met een mix aan voorzieningen. Omdat het plintvoorzieningen zijn, is hun omvang beperkt. Voorzieningen als een supermarkt XL, bioscoop of theater zijn niet mogelijk.

In april 2021 is de concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) gepubliceerd.¹⁶ In de strategie wordt aangegeven hoe de stad wordt ingericht op de lange termijn. De belangrijkste punten zijn:

- Voortbouwen op de kwaliteiten van de stad;
- Zorgen voor meer groen en water;
- Het realiseren van (nieuwe) knooppunten (waaronder Utrecht Centraal);
- Bouwen volgens volgorde: eerst de knooppunten, dan de andere plekken;
- De ruimte wordt slim gebruikt;
- 'Utrecht, de tienminutenstad', mensen en zaken die je vaak nodig hebt bereikbaar binnen 10 minuten;
- Werken aan een goed netwerk om te reizen (lopen, fietsen en OV);
- Stad en landschap met elkaar verbinden;
- Utrecht wordt nog meer een inclusieve stad;
- Er wordt gekozen voor duurzame energie;
- Utrecht werkt aan werk voor iedereen.

BELANGRIJKSTE TRENDS >>

DETAILHANDEL	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.	 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.

¹⁶ Bron: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040/>

GROTE IMPACT E-COMMERCE

In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Utrecht ligt dit zelfs op 5,3% (Koopstromenonderzoek Randstad, 2018). Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.

**TRADITIONELE VERDIENMODEL VERANDERT**

Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.



FIGUUR 6 TOEKOMSTIGE JUMBO CITY VREDENBURG (INHAALSLAG GROTE SUPERMARKTEN IN STEDEN)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.2 (ONTWIKKELING VAN DE) AANBODZIJDE VAN DE MARKT

HUIDIG AANBOD >>

In het Beurskwartier is momenteel geen detailhandel gevestigd. Rondom het Beurskwartier is echter al veel aanbod, vanwege de nabijheid van de binnenstad van Utrecht. De volgende clusters zijn gelegen nabij het Beurskwartier:

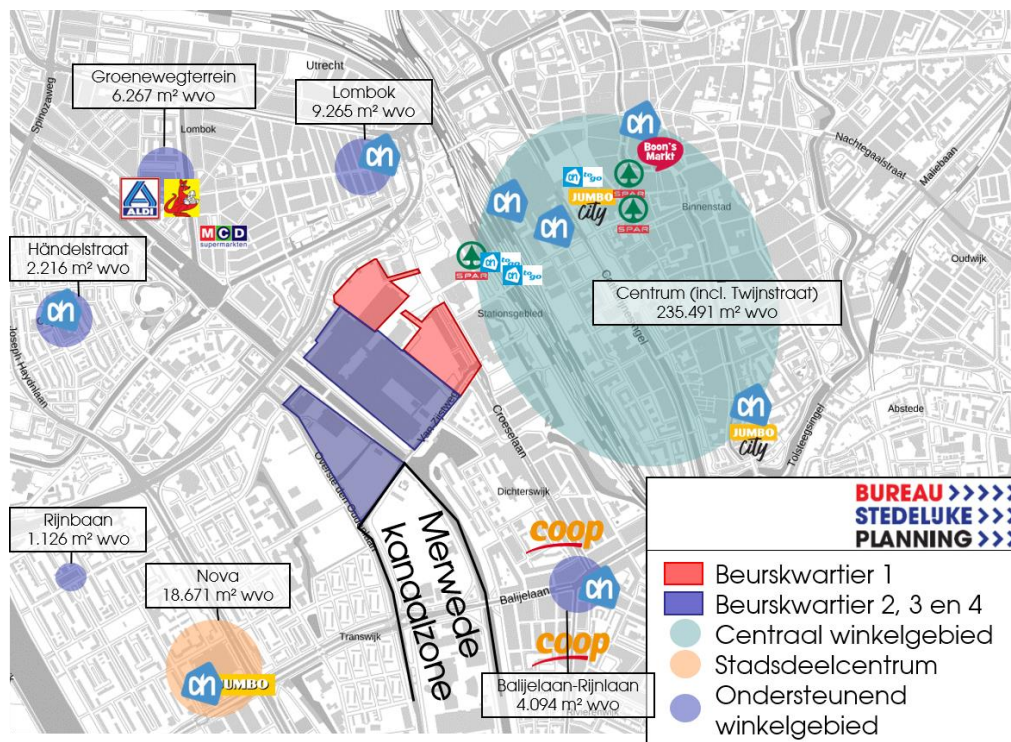
- **Centrum Utrecht** is het hoofdwinkelgebied van Utrecht. Het centrum is met name gericht op het niet-dagelijks aanbod. Tevens is het supermarktaanbod ruim, maar met name gericht op gemak (uitzonderingen zijn Albert Heijn Stationsplein, Godebaldkwartier, Neude, Jumbo City Hoog Catharijne en

Boon' s Markt). De Voorstraat en Twijnstraat zijn eveneens onderdeel van het Centrum.

- **Lombok (Kanaalstraat/Damstraat)** is een ondersteunend cluster bestaande uit de Kanaalstraat en de Damstraat. Het winkelgebied heeft een kleinschalig, etnisch winkelaanbod. Lombok is gelegen op hemelsbreed circa 350 meter van het Beurskwartier.
- **Nova** is het stadsdeelcentrum van Kanaleneiland. Naast het dagelijks aanbod zijn hier ook nog diverse niet-dagelijkse winkels gevestigd. Nova maakt in stappen een herontwikkeling door: het winkeloppervlak is verkleind, de indeling is veranderd, de kantoorstoren op de kop van het winkelcentrum is herontwikkeld en er is ruimte gemaakt voor andere sectoren (zoals een sportschool en gezondheidscentrum) in het winkelcentrum¹⁷. Het winkelcentrum is gelegen op circa 1,3 kilometer hemelsbreed vanaf het Beurskwartier.
- **Balijelaan-Rijnlaan** is het winkelcluster gelegen rondom het kruispunt Croeselaan, Balijelaan en Vondellaan. De Albert Heijn is de drager van dit winkelcluster. Het winkelgebied is hemelsbreed gelegen op circa 900 meter van het Beurskwartier. Daarnaast zijn er twee Coop' s gelegen.

Voor de **nabijheid van supermarkten** voor de toekomstige inwoners van het Beurskwartier geldt dat binnen 500 meter enkel gemakssupermarkten voor handen zijn (Spar en Albert Heijn to go in het station). Hemelsbreed is de Albert Heijn Lombok voor inwoners van het meest noordelijk deel van het Beurskwartier (nabij de Volksbank) net binnen 500 meter bereikbaar. Binnen 750 meter zijn meer (volwaardige) supermarkten gelegen, zoals Albert Heijn Stationsplein en Godebaldkwartier en de Coop Croeselaan.

¹⁷ Bron: <https://ondernamen.nl/heropleving-voor-winkelcentrum-nova-in-kanaleneiland/>



FIGUUR 7 AANBODSTRUCTUUR RONDOM BEURSKWARTIER UTRECHT

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus augustus 2020 en achtergrondkaart PDOK

ONTWIKKELINGEN VAN DE AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>>

- Tussen het Beatrix Theater en de bioscoop Kinopolis is Wonderwoods in ontwikkeling: twee torens met een mix van wonen, werken, ontspanning, cultuur en horeca. Conform bestemmingsplan is er ruimte voor maximaal 1.000 m² bvo detailhandel. Naar verwachting is de oplevering in 2024, de bouw is inmiddels gestart.
- Naast het Beurskwartier wordt de Merwerdekanaalzone gerealiseerd. De Merwerdekanaalzone kent drie deelgebieden (4, 5 en 6). Deelgebied 4 is het meest noordelijke gebied en is gelegen naast het zuidelijk deel van het Beurskwartier. Hier wordt 500 tot 600 m² bvo aan detailhandel mogelijk gemaakt (kleine winkels voor bewoners volgens het bestemmingsplan). In deelgebied 5 wordt ruimte gereserveerd voor minimaal 2 supermarkten van elk maximaal 1.250 m² bvo. Het programma zoals opgenomen in de omgevingsvisie is weergegeven in Figuur 8.

Niet woonprogramma	Totaal (min-max m ²)		Deelgebied 4 (min-max m ²)		Deelgebied 5 (min-max m ²)		Deelgebied 6 (min-max m ²) [*]		Opmerking
Retail, horeca en commerciële dienstverlening	47.875	66.100	1.500	2.000	13.425	28.650	32.950	35.450	
Bestaande retail en werkruimtes ¹	6.200	6.200			6.200	6.200			¹ Max en bouwmarkt
Dagelijkse boodschappen	3.450	5.350	500	600	2.950	3.500 ²	0	1.250	² Waarvan minimaal 2 supermarkten van elk maximaal 1.250 m ² bvo.
Detailhandel niet-dagelijks	1.250	2.200			1.075	1.800 ³	175	400	³ Waaronder bouwmarkt van 500 – 600 m ² bvo (momenteel al in gebied gevestigd).
Horeca categorie D1, D2 en D3	4.000	6.750	875	1.250	1.500	3.000	1.625	2.500	⁴ Geen reguliere detailhandel.
Foodhal (horeca concept)	0	1.750			0	1.750			⁵ Zie ook paragraaf 5.2.6 Hotels.
Foodhal (verkoop maakindustrie)	0	1.000			0	1.000 ⁴			Incl. Van der Valk Hotel en Holland Casino.
Commerciële dienstverlening	1.225	3.000	125	150	800	2.400	300	450	
Hotel en leisure ⁵	31.750	39.850			900	9.000	30.850	30.850	

^{*} Voor deelgebied 6 is dit afhankelijk van het toekomstige programma. Deze cijfers zijn indicatief.

FIGUUR 8 PROGRAMMA NIET-WONEN MERWEDEKANAALZONE

Bron: Omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 2 Gemeente Utrecht (maart 2021)

- Jumbo opent daarnaast een nieuwe City vestiging aan de Vredenburg in de binnenstad van Utrecht.
- In het centrum van Utrecht wordt de Planeet herontwikkeld tot House Modernes. Aldi zal hier haar deuren openen.

2.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED

Op basis van het bewonersdraagvlak van het onderzoeksgebied kan voor het gebied een uitspraak worden gedaan over de behoefte aan detailhandel. In de volgende paragraaf wordt deze behoefte verder uitgesplitst naar het bestemmingsplangebied.

Voor het draagvlak van het onderzoeksgebied gaan we uit van de uitgangspunten beschreven in de inleiding: in 2031 zullen er circa 9.710 tot 9.965 inwoners in het onderzoeksgebied bijkomen. De uitkomsten van de kwantitatieve analyses zijn dan als volgt:

- Op basis van dichtheden:
 - Supermarkten: 2.400 tot 2.720 m² wvo (3.000 tot 3.400 m² bvo)
 - Overig dagelijks: 915 tot 1.105 m² wvo (1.140 tot 1.270 m² bvo)
 - Niet-dagelijks: 1.140 tot 1.575 m² wvo (1.675 tot 1.965 m² bvo)
 - **Totaal: 4.455 tot 5.400 m² wvo (5.815 tot 6.635 m² bvo)**
- Op basis van de distributieve toets:
 - Supermarkten: 970 tot 1.000 m² wvo (1.215 tot 1.255 m² bvo)¹⁸
 - Overig dagelijks: 385 tot 395 m² wvo (485 tot 495 m² bvo)
 - Niet-dagelijks: 485 tot 495 m² wvo (605 tot 620 m² bvo)
 - **Totaal: 1.840 tot 1.890 m² wvo (2.305 tot 2.370 m² bvo)**

Bij de distributieve toetsen is enerzijds rekening gehouden met afvloeiing van de bestedingen van (de mobiele) inwoners naar verkooppunten elders (in Utrecht) en online en anderzijds met de aanwezigheid van bezoekers en werknemers in het gebied, waardoor de toevloeiing hier relatief hoog is.¹⁹ Er is nog geen rekening gehouden met mogelijke invulling van 1.000 m² bvo welke mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan van Wonderwoods.

¹⁸ Dit is de marktruimte waar tevens rekening is gehouden met het reeds bestaande aanbod: Spar City

¹⁹ Koopkrachtbinding van 55% en koopkrachttoevloeiing van 30%

2.4 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED

In deze paragraaf is de behoefte(ontwikkeling) van detailhandel ingezoomd naar Beurskwartier 1 beschreven. Dit is gedaan aan de hand van kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Om de kwantitatieve behoefte te becijferen is er gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse en een distributieve toets.

DICHTHEDEN

Op basis van metrages (m² wvo) en inwoneraantallen kunnen we de dichtheden in m² wvo per 1.000 inwoners berekenen. De Nederlandse en Utrechtse dichtheden kunnen we verrekenen naar de inwoneraantallen van Beurskwartier 1 (4.486 tot 4.738 inwoners). Op basis van de dichtheden kunnen we inzicht krijgen in de behoefte van de inwoners van het Beurskwartier.

	SUPERMARKTEN			OVERIG DAGELIJKSE SECTOR		
	Dichtheid (m ² wvo per 1.000 inwoners)	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (minimum) m ² wvo	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (maximum) m ² wvo	Dichtheid (m ² wvo per 1.000 inwoners)	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (minimum) m ² wvo	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (maximum) m ² wvo
NL	273	1.225	1.293	102	458	483
Utrecht	247	1.108	1.170	94	422	445

TABEL 7 BEHOEFTE DAGELIJKSE DETAILHANDEL BEURSKWARTIER O.B.V. DICHTHEDEN

Bron: Locatus augustus 2020, Locatus Retailfacts 2019 en Retailinsiders

Op basis van de dichtheden is er behoefte aan minimaal ca. 1.100 tot maximaal 1.300 m² wvo supermarkten en minimaal ca. 420 tot maximaal 480 m² wvo overig dagelijks.²⁰ Dit komt neer op ca 1.375 tot 1.625 m² bvo supermarkten en 525 tot 600 m² bvo overig dagelijks²¹ De behoefte aan dagelijkse detailhandel betreft op basis van de dichtheden circa 47% van de totale behoefte in het onderzoeksgebied.

²⁰ Minimum op basis van Utrechts gemiddelde en maximum op basis van Nederlands gemiddelde

²¹ Op basis van verhoudingsgetal 0,8 wvo/bvo

Ook voor de niet-dagelijkse sector zijn de dichtheden berekend:

	NIET-DAGELIJKSE SECTOR ²²				
	Dichtheid (m ² wvo per 1.000 inwoners)	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (minimum) m ² wvo	Dichtheid vertaald naar behoefte Beurskwartier (maximum) m ² wvo	Toe te bedelen aan Beurskwartier (12,5% van totaal minimum scenario) m ² wvo*	Toe te bedelen aan Beurskwartier (12,5% van totaal maximum scenario) m ² bvo*
NL	1.263	5.665	5.984	708	748
Utrecht	1.103	4.948	5.226	618	653

TABEL 8 BEHOEFTE NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL O.B.V. DICHTHEDEN

Bron: Locatus augustus 2020 en Locatus Retailfacts 2019

De behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel betreft circa 4.950 tot 5.985 m² wvo op basis van de dichtheden. Dit komt neer op 6.185 tot 7.480 m² bvo. Hoewel de gemeente Utrecht de ambitie uitspreekt om van het Beurskwartier een centrumgebied te maken, is het niet verstandig hier (te) veel niet-dagelijkse detailhandel te realiseren. De binnenstad van Utrecht blijft hét belangrijkste winkelgebied en daarnaast staat de niet-dagelijkse detailhandel momenteel landelijk onder druk door toenemende internetaankopen. Het niet-dagelijkse aanbod dient primair een functie te hebben voor bewoners, werknemers en bezoekers van het gebied (die bijvoorbeeld de Jaarbeurs bezoeken). We gaan er daarom vanuit dat enkel frequent benodigde niet-dagelijkse winkels zoals een bloemist of boekenwinkel in Beurskwartier worden gerealiseerd. Ervan uitgaande dat 12,5% (10% tot 15%) van de totale bestedingen in de wijk zelf kan worden gedaan, betekent dat de behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel ca. 620 tot 750 m² wvo betreft (775 tot 935 m² bvo). Dit betreft circa 47% van de totale behoefte in het onderzoeksgebied op basis van de dichtheden.

DISTRIBUTIEVE BEHOEFTE (DPO)

Door middel van een distributieve berekening (ook wel DPO) kan eveneens een indicatieve uitspraak worden gedaan voor de (toekomstige) behoefte aan het aantal winkelmeters in het Beurskwartier. Aan de hand van diverse kengetallen (zoals de bestedingscijfers, vloerproductiviteit en het verwachte inwoneraantal) en door te werken met koopstromen, kunnen we in dit geval een indicatieve uitspraak doen voor de behoefte van de bewoners in het Beurskwartier. Daarnaast wordt in de distributieve toets rekening gehouden met toevloeiing van onder andere werknemers en bezoekers. Wij voeren de toets uit voor de volledige dagelijkse sector (o.a. supermarkten en drogisterijen) en de niet-dagelijkse sector. De volledige distributieve toets is weergegeven in Bijlage 2. Belangrijkste uitgangspunten zijn:

- **Het gemiddelde inkomen** van de toekomstige inwoners van het Beurskwartier is nog niet bekend. Daarom gaan wij voorzichtigheidshalve uit van het gemiddelde welvaartsniveau van de gemeente Utrecht. Uit de meest recente cijfers over inkomen blijkt dat het inkomen van de gemiddelde inwoner van Utrecht 7,7% boven het landelijk gemiddelde ligt

²² Betreft de Locatus Groepen Mode & Luxe, Vrije Tijd en In/Om Huis

(€ 28.000 t.o.v. € 26.000 landelijk). De bestedingscijfers worden hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit voor de dagelijkse sector van 0,4 en niet-dagelijkse sector van 0,7).

- **Inwoneraantal:** Het inwoneraantal van het Beurskwartier wordt gebaseerd op het aantal woningen wat gerealiseerd gaat worden. We gaan uit van een minimum scenario (4.486 inwoners) en een maximum scenario (4.738 inwoners).
- **Koopkrachtbinding dagelijks:** Voor de dagelijkse sector, waar ook supermarkten onder vallen, ligt de koopkrachtbinding bij wijken met een volwaardig dagelijks cluster hoog. Het Beurskwartier is een hoogstedelijke ontwikkeling ingebakerd in de bestaande stad, waardoor de koopkrachtbinding naar verwachting lager ligt. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 55%. Dit houdt in dat 55% van alle bestedingen van inwoners van het Beurskwartier belandt in kassa's van het dagelijks aanbod, de rest vloeit af naar andere supermarkten of naar internet.
- **Toevloeiing dagelijks:** We verwachten daarnaast toevloeiing van buiten het Beurskwartier, met name door de vele werknemers en bezoekers in het gebied. Ook zal er sprake zijn van toevloeiing door passanten, die op weg zijn naar huis en dagelijks aanbod in het Beurskwartier passeren. We gaan uit van een toevloeiing van ca. 30%. Dit betekent dat er 30 cent per euro die in de dagelijkse sector wordt besteed, afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.
- **Binding en toevloeiing niet dagelijks:** De binding en toevloeiing voor de niet-dagelijkse sector zal aanzienlijk lager liggen dan voor de dagelijkse sector. Het hier geprojecteerde niet-dagelijks aanbod is beperkt, verre van compleet en beperkt zich tot winkels met frequent benodigde artikelen als een bloemenwinkel, een opticien of een leetuurzaak. De binding en toevloeiing zijn dan naar verwachting ook beperkt. Voor de binding gaan we er van uit dat deze rond de 12,5% ligt (tussen de 10% en 15%). Voor de toevloeiing gaan we uit van maximaal 5%, vooral als gevolg van afgeleid bezoek aan de dagelijkse winkels.

De uitkomsten van de distributieve toets zijn als volgt:

	SUPERMARKTEN		OVERIG DAGELIJKS		NIET-DAGELIJKS	
	Minimum scenario	Maximum scenario	Minimum scenario	Maximum scenario	Minimum scenario	Maximum scenario
Indic. behoefte in m² wvo	550	581	179	189	224	236
Indic. behoefte in m² bvo	687	726	223	236	280	295
% van de behoefte in totale onderzoeksgebied	57%	58%	46%	48%	46%	48%

TABEL 9 UITKOMSTEN DPO DETAILHANDEL BEURSKWARTIER 1 IN M² WVO NA TRANSFORMATIE VAN DE WIJK

Op basis van de marktruimteberekeningen blijkt dat na transformatie in Beurskwartier ruimte is voor een supermarkt van ca. 500 -600 m² wvo, passend bij een stadssupermarkt die groter is dan een to go concept (>500 m² wvo) en kleiner dan een volwaardige supermarkt (<1.200 m² wvo). Daarnaast is er ruimte voor ca 200 m² wvo aanvullend dagelijks aanbod. Totaal is er daarmee ruimte voor ca. 700 tot 770 m² wvo (910 – 962 m² bvo) aan dagelijkse voorzieningen aangevuld met een beperkt niet-dagelijks aanbod van ca. 230 m² wvo (290 m² bvo).

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Naast een kwantitatieve behoefte, zijn er ook kwalitatieve argumenten die de behoefte aan detailhandel aantonen. De meest belangrijkste kwalitatieve argumenten zijn:

- **Passend bij een hoogstedelijke en dynamische wijk.** Detailhandel in een wijk zorgt voor dynamiek en levendigheid. Zeker supermarkten en andere dagelijkse en frequent bezochte niet-dagelijkse winkels trekken meermaals per week en soms meermaals per dag klanten (inwoners) naar zich toe. Dit zorgt voor dynamiek en ontmoeting. Deze dynamiek is passend bij het Beurskwartier.
- **Binnen 500 meter enkel gemakssupermarkten te vinden.** Enkel Spar City en Albert Heijn to go op het station zijn supermarkten die binnen 500 meter bereikbaar zijn voor inwoners van het Beurskwartier. De nabijheid van supermarkten op korte afstand is essentieel in een hoogstedelijke wijk zonder autoverkeer om reisbewegingen voor boodschappen te beperken. Daarbij adviseren wij een supermarkt met een groter metrage (>500 m² wvo) dan de genoemde city concepten.
- **Autoluwe karakter Beurskwartier.** Het autoluwe karakter van het Beurskwartier vraagt om dagelijkse voorzieningen op korte afstand van de woning. De bewoners zijn genooddaakt om te voet en deels met de fiets zich te verplaatsen door het Beurskwartier, het aanbod moet hier op aansluiten.
- **Hart van de wijk.** Indien supermarkten worden geclusterd met andere functies zoals bijvoorbeeld overig dagelijks aanbod (bijvoorbeeld een bakker) en/of horeca draagt bij tot de levendigheid van de wijk, het stimuleert combinatiebezoeken en op deze manier kan er een hart van de wijk worden gecreëerd. Het toevoegen van beperkt frequent benodigd niet-dagelijkse voorzieningen (zoals een bloemist of boekenwinkel), versterkt de aantrekkelijkheid van het cluster. Tevens spreken deze voorzieningen stedelingen vaak aan. Een vorm van blurring (mengvorm detailhandel en horeca, zoals een to-go/afhaal concept) valt hier ook onder.
- **Behoeft bezoekers/werknemers.** Naast de behoefte van inwoners wordt met de realisatie van dagelijks aanbod ook tegemoetgekomen aan de (convenience) behoefte van bezoekers van de Jaarbeurs en Utrecht in het algemeen wat bijdraagt aan de beleving en het gevoel van gastvrijheid. De gemiddelde besteding per bezoek van deze doelgroep zal beperkt zijn door

directe consumptie (food for now), maar door de grote aantallen is de omzet vanuit deze doelgroep wel significant.

VOORZIENING	BEHOEFTE BEWONERS	BEHOEFTE WERKNEMERS BEZOEKERS	PASSEND BIJ GEBIED	TOEKOMST- BESTENDIG?	EIND OORDEEL
DIENSTVERLENING					
Supermarkt	++	++	++	++	++
Overig dagelijks (bakker, drogist etc)	+	++	++	+	++
Frequent benodigd niet dagelijks	+/-	+	+	+/-	+
LEGENDA					
(-/-) Zeer negatief	(-) Negatief	(+/-) Neutraal	(+) Positief	(++) Zeer positief	

TABEL 10 BEOORDELING BEHOEFTE DETAILHANDEL (PASSEND BIJ GEBIED: HOOGSTEDELIJK KARAKTER EN AUTOLUW)
Bron: Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE BEHOEFTE BEURKSWARTIER 1 >>

- Binnen het gehele **onderzoeksgebied (Beurskwartier 1,2,3 en 4)** is er op basis van dichtheden behoefte aan ca. 6.000 m² bvo detailhandel voor de toekomstige ca. 10.000 bewoners. Echter laat het dpo een ander beeld zien waarbij door afvloeiing van koopkracht naar elders (in Utrecht en online) de behoefte gelijk is aan maximaal ca. 2.300 m² bvo. Daarbij is het de vraag of deze detailhandelsmeters het beste kunnen worden gespreid over de deelgebieden of deze te clusteren binnen een deelgebied.²³
- Als we inzoomen op het **bestemmingsplangebied, Beurskwartier 1**, is er op basis van de marktruimteberekeningen ruimte voor een supermarkt van ca 500 -600 m² wvo (ca. 700 m² bvo) met daarnaast ca. 200 tot 250 m² wvo aanvullend dagelijks aanbod (ca. 300 m² bvo). En een beperkt niet-dagelijks aanbod van maximaal 230 m² wvo (300 m² bvo), wat in lijn is met het vigerend beleid.
- Wij adviseren om de **distributieve toets als leidend** te beschouwen maar daarbij wel uit te gaan van wat **ruimere bandbreedtes** doordat de toevloeiing van bezoekers en werknemers mogelijk hoger zal zijn dan voorzien. Er kan daarbij gekozen worden voor een **stadssupermarkt van ca. 750 m² wvo (940 m² bvo)** en dit aan te vullen met een **dagelijks aanbod van ca. 250 m² wvo (310 m² bvo)** en **frequent benodigd niet-dagelijkse aanbod van maximaal 250 m² wvo (310 m² bvo)** waarbij zowel wordt ingespeeld op bewoners als op bezoekers (van de Jaarbeurs) en werknemers.
- Flexibiliteit van belang, zodat de supermarkt in de toekomst mogelijk in metrage kan groeien, wanneer het Jaarbeursdistrict tot ontwikkeling komt.

²³ Een advies daarover volgt later in deze rapportage.

2.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

In deze paragraaf staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen realisatie van detailhandelsaanbod in het Beurskwartier centraal.

Naar aanleiding van de behoefteraming gaan wij uit van een toevoeging van maximaal ca. 750 m² wvo supermarkten, aangevuld met maximaal 250 m² wvo overig dagelijks aanbod en 300 m² wvo niet-dagelijks aanbod.

ECONOMISCHE IMPULS >>

De komst van het detailhandelsaanbod in het Beurskwartier geeft een economische impuls in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van het detailhandelsaanbod ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- *Structurele effecten:* De komst van winkels brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. Doordat binnen het Beurskwartier verschillende winkels worden gesitueerd, worden er extra werkplekken gecreëerd. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan het Beurskwartier zelf en direct omliggende wijken.

UITSTRALINGSEFFECTEN

Naast de genoemde economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijk detailhandelsaanbod nabij de bewoners dat aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners (verhoging woongenot) en daarmee aan het concurrentieprofiel van (de omgeving van) het Beurskwartier.
- **Katalysator nieuwe investeringen en huurders.** De realisatie van detailhandel fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling en investering in een modern en passend detailhandelsaanbod wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders, huurders en bewoners aantrekken. Dit geldt met name voor het Beurskwartier zelf, maar kan ook uitstralen op omliggende gebieden.
- **Structuurversterking.** Door de realisatie van detailhandelsaanbod is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, met een toekomstbestendig, modern en aantrekkelijk aanbod hebben de bewoners van het Beurskwartier de beschikking over dit winkelaanbod nabij hun

woning en op een perspectiefrijke locatie. Verkeersbewegingen worden daarbij beperkt.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

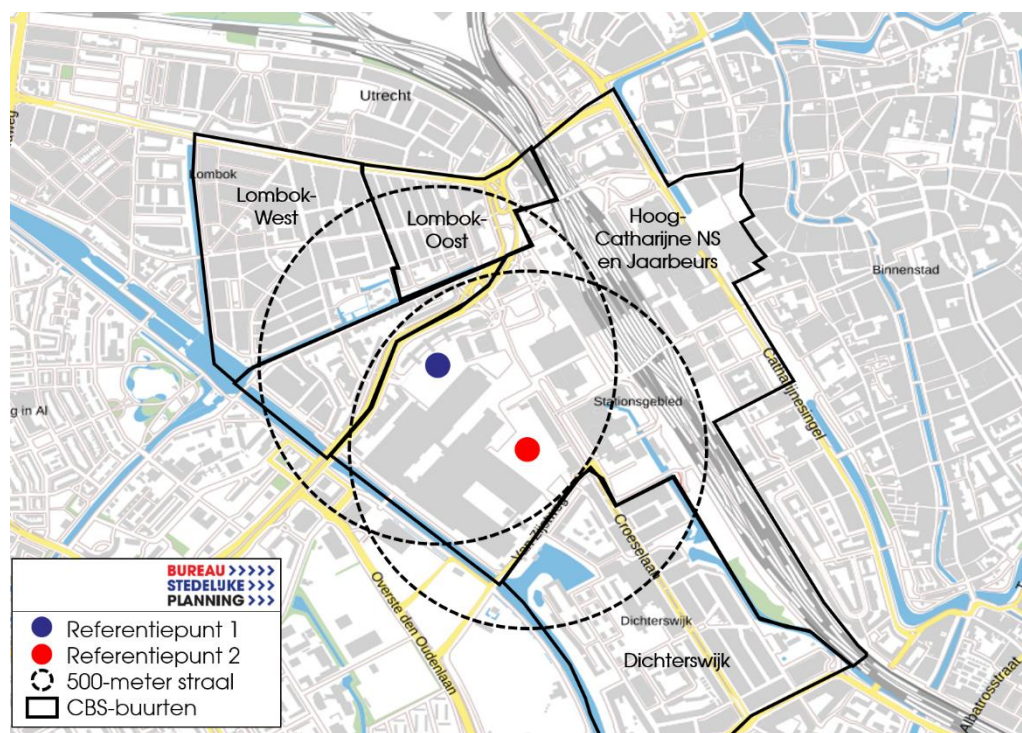
De komst van nieuw detailhandelsaanbod in het Beurskwartier heeft naast positieve economische effecten ook mogelijke verdringingseffecten. Het kan immers gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde of geprojecteerde winkels en verkooppunten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde of geplande aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat het aanbod voornamelijk een omzetclaim uitoefent in het dagelijkse aanbod, treft het vooral het bestaande winkelaanbod in de dagelijkse sector.

De mate van verdringing voor individuele winkels, winkelgebieden en eventueel andere voorzieningen hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Bij het Beurskwartier gaat het om nieuwvesting, omdat hier nog geen aanbod gevestigd is. Het aanbod wordt echter met name gebouwd voor de nieuwe inwoners, hierdoor ontstaat ook een groot nieuw bestedingspotentieel.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de winkels en andere voorzieningen:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de andere verkooppunten is maatgevend.
- **Het functioneren van het betreffende verkooppunt:** naarmate een winkel beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Toch heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van een bestaand goed functionerend verkooppunt als deze ondanks de omzetafname goed of naar behoren blijft functioneren. Verkooppunten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de uitbreiding van het aanbod, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Een kleine omzetafname heeft grotere effecten voor een verkooppunt dat reeds beperkte toekomstperspectieven heeft.

OMZETCLAIM SUPERMARKT

De behoefteberekening laat zien dat er in het Beurskwartier ruimte is voor maximaal 750 m² wvo supermarkt. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 6,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Momenteel is enkel de Spar City gelegen in het onderzoeksgebied (circa 220 m² wvo). In praktijk zullen inwoners van buiten het onderzoeksgebied ook naar een winkel in het Beurskwartier komen. Voor de bepaling van de omzetteffekten kijken we naar de 500-meter straal vanaf het Beurskwartier. Dit is een realistische afstand voor het doen van de boodschappen in een hoogstedelijk gebied.



FIGUUR 9 500-METER STRAAL VANAF HET BEURSKWARTIER

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van achtergrondkaart PDOK

Dit betekent dat Lombok-West, Lombok-Oost, Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs en de Dichterswijk in het effectengebied van het Beurskwartier liggen. We relateren het toekomstige aanbod daarom aan het reeds bestaande supermarkt aanbod in dit gebied (8.832 m² wvo). Dit resulteert in een additionele omzetclaim van 8%.

De additionele claim van 8% is vrij laag en vindt plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal in dit gebied. De wijk binnenstad maakt de komende jaren relatief de grootste groei door (+78% tot 2040) van alle wijken in Utrecht. Het effect op het functioneren van het reeds gevestigde aanbod is niet zodanig dat er als gevolg van de realisering van maximaal 750 m² wvo supermarkt in het Beurskwartier, er sprake is van uitval van gevestigd supermarktaanbod.

De behoefte aan overig dagelijks aanbod en niet-dagelijks aanbod in het Beurskwartier is zo laag, dat naar verwachting geen sprake zal zijn van omzetverdringing en we hierdoor geen specifieke berekening hebben uitgevoerd.

EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In het onderzoeksgebied is momenteel geen sprake van leegstand. In het effectengebied ligt de leegstand wat hoger dan gemiddeld in Utrecht (10% van het aantal meters ten opzichte van 7%).²⁴ Van het aantal verkooppunten staat 9% leeg. Dit is gemiddeld in Utrecht 7%. Deze leegstand concentreert zich met name in het gebied Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs. Omdat deze wijk onderdeel is van het centrum van Utrecht, en dus veel detailhandel kent (met name in het niet-dagelijks segment) ligt de leegstand hier wat hoger.

Voor de toename van leegstand door de ontwikkeling van het detailhandelsaanbod gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

De inwonersgroei van de wijk Binnenstad is (sterk) groter dan de omzetclaim van het nieuwe detailhandelsaanbod. Hierdoor zal de ontwikkeling niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand leiden dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de binnenstad van Utrecht of omgeving.

TOETS AAN BELEID >>

De bevindingen voor het Beurskwartier zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), provincie en gemeente.

TOETS AAN DE LADDER

Is er behoefte aan de realisering van een detailhandelsaanbod van maximaal 5.000 m² in het Beurskwartier in Utrecht?

²⁴ De Locatusgegevens m.b.t. leegstand dateren uit augustus 2020, naar verwachting is de leegstand in de binnenstad nog verder opgelopen door de huidige coronapandemie. Leegstandsgegevens zijn inclusief de verkooppunten in leisure en dienstverlening.

Als we naar het gehele onderzoeksgebied (Beurskwartier 1,2,3 en 4) kijken dan is er op basis van dichtheden afgezet tegen het gemiddelde in Utrecht ruimte voor ca. 6.000 m² bvo detailhandel. De distributieve berekening waarbij rekening wordt gehouden met het gedrag van de toekomstige mobiele inwoners resulterend in afvloeiing (o.a. online) laat een beperktere behoefte zien van maximaal ca. 2.300 m² bvo. Als we vervolgens inzoomen op de behoefte van de inwoners en bezoekers van Beurskwartier 1, het bestemmingsplangebied, is deze nog beperkter maximaal ca. 1.260 m² bvo. We adviseren daarom een beperkter detailhandelsprogramma te realiseren dan de maximale 5.000 m² uit het bestemmingsplan met een focus op dagelijks aanbod. Door de beperkte omvang zal van verdringing van omliggend aanbod geen sprake zijn.

PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

Zowel het provinciale als gemeentelijke beleid zetten volop in op het bestaande winkelaanbod. Ze maken echter ook beide de uitzondering dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn bij de realisering van (een groot aantal) woningen, hier is in het Beurskwartier sprake van. De detailhandel die wordt voorzien in het Beurskwartier is gericht op de bewoners en draagt bij aan een fijnmazige winkelstructuur in Utrecht. Hiermee is het passend in het gemeentelijk beleid.

3 LADDERONDERBOUWING HORECA

In het ontwerp bestemmingsplan van het Beurskwartier is 7.500 m² opgenomen als maximum voor het aantal horeca meters. Momenteel is er al horeca in het gebied aanwezig (o.a. Miyagi and Jones en Uncle Jim), waar in deze ladderonderbouwing rekening mee wordt gehouden.

3.1 BELEIDSKADER EN TRENDS

BELEIDSKADERS >>

PROVINCIAAL BELEID

In de ontwerp omgevingsvisie van de provincie Utrecht (17 maart 2020)²⁵ wordt horeca gezien als een van de belangrijke voorzieningen voor ontmoetingsplekken. De provincie wil dergelijke voorzieningen behouden en waar kan verder ontwikkelen.

GEMEENTELIJK BELEID

In het ontwerp bestemmingsplan van het Beurskwartier wordt het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 aangehaald²⁶. Met dit kader wil de gemeente Utrecht inspelen op nieuwe trends en een gezonde groei van de stad waarborgen. Voor het Stationsgebied / Beurskwartier is een profiel opgesteld: profiel 6. In de ontwikkelingsvisie voor profiel 6 staat aangegeven dat het gebied een hoogstedelijk gebied wordt met veel reuring; dit vraagt om goede en sfeerbepalende horeca zowel overdag als in de avonduren en voor verschillende doelgroepen. Dit betekent dat het gebied ruimte biedt voor diversiteit aan horeca, de reguliere lichte horeca, middelzware horeca maar binnen de mogelijkheden ook zwaardere horeca.

Bij horecamogelijkheden wordt er geredeneerd vanuit looplijnen en categorieën en er is tevens een totale omvang van het horeca aanbod in het gebied vastgesteld: 8.500 tot 12.000 m² bvo.

HORECA CATEGORIE		BESCHRIJVING IN PROFIEL 6
A	Discotheken en zaalverhuur	Het Stationsgebied is een van de weinige plekken in de stad, waar uitbreiding van horeca A is toegestaan. Op het Jaarbeursterrein en aan de rand van Hoog Catharijne. In combinatie met andere grootschalige leisurefuncties groeit hier het tweede uitgaansgebied van de stad.

²⁵ Bron: Omgevingsvisie | provincie Utrecht (provincie-utrecht.nl)

²⁶ Bron: Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018, gemeente Utrecht (Maart 2018)

B	Cafés	Hoewel het aantal cafés landelijk en ook in de stad afneemt, is er wel ruimte voor toevoeging, zeker in combinatie met andere leisure functies. Cafés bij de grootschalige leisure en als onderdeel van looplijnen.
C	Fastfood	De fastfoodsector groeit en zal blijven groeien. Juist in het Stationsgebied is er behoefte aan deze zaken met relatief beperkt oppervlak, maar hoge 'turnover'.
D1	Restaurants	Restaurants zijn de groeisector van Nederland in de horeca en het aantal neemt ook in Utrecht toe. De binnenstad is van oudsher meer de plek waar mensen op zoek gaan naar restaurants en dat zal zo blijven. Maar de balans zal wel anders worden. Al jarenlang worden aan de Jaarbeurszijde van het station vele maaltijden verstrekt in een atmosfeer die niet aan kwaliteit overhoudt. In de toekomst zal dat anders zijn en zullen ook in Stationsgebied restaurants een prominentere plaats innemen. Ruimte voor in het hele gebied, vooral aan de randen en waar wonen en werken elkaar raken.
D3	Dag en avondhoreca	Een belangrijke groeisector in de horeca en kenmerkend voor het Stationsgebied, zeker in relatie tot het vervoerknooppunt en de winkelfunctie. Zeker ruimte voor langs de looplijnen.

TABEL 11 ONTWIKKELINGSRICHTING STATIONSGBIED / BEURSKWARTIER

Bron: Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (2018)

BELANGRIJKSTE TRENDS >>

De Coronacrisis laat de kwetsbaarheid van de horecasector zien. De verplichte sluiting, de heropening met beperkte plekken, en de tweede horecasluiting heeft gezorgd voor het omvallen van enkele horecagelegenheden. Veel van de horeca ondernemers ontvangen nu steun van de overheid. De vraag is welke horecagelegenheden het hoofd boven water kunnen houden en na de crisis nog actief zijn. Desondanks blijft de horecasector van groot belang voor ons stedelijk milieu, de belangrijkste trends in de horecabranche zijn:

HORECA	
HORECA IS EEN GROEISECTOR In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. 	VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt zoals onderstaande voorbeelden. 

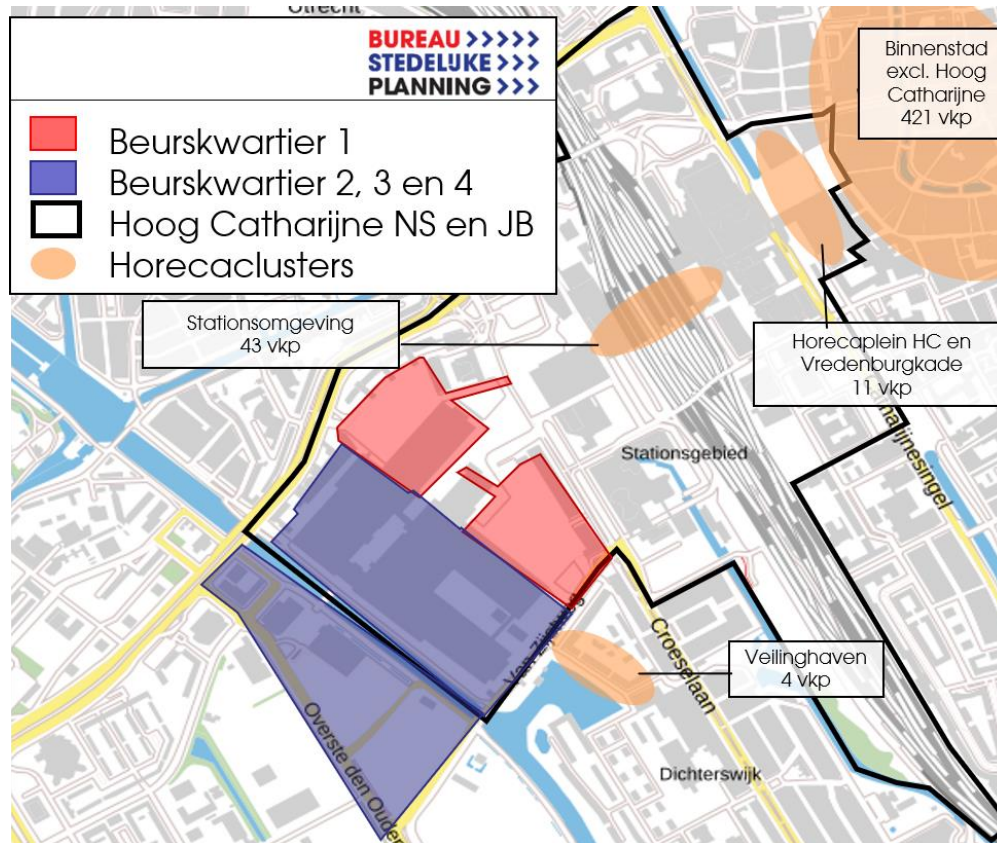


FIGUUR 10 UTRECHTSE BOEKENBAR EN DAEN'S UTRECHT

Bron: www.deutrechtseboekenbar.nl en daens.nl

- **Hoog Catharijne:** In Hoog Catharijne is horecaplein gevestigd met diverse horecagelegenheden, waaronder SLA en Comptoir Libanais.

Ook buiten de CBS-buurt zijn een aantal horecaclusters te vinden, waar met name de Veilinghaven dicht bij het Beurskwartier is gelegen.



FIGUUR 12 HORECA AANBOD IN DE OMGEVING VAN HET BEURSKWARTIER

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus augustus 2020 en achtergrondkaart PDOK

ONTWIKKELINGEN VAN DE AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>

Het gebied rondom het Beurskwartier is volop in ontwikkeling. Hier vinden ook ontwikkelingen plaats in de horeca:

- Central Park, een negentig meter hoge kantoortoren, is momenteel in ontwikkeling naast het stadskantoor. In de publieke plint is ruimte gereserveerd voor horeca (500 m²). De oplevering van het kantoor is naar verwachting in juni 2021.
- Tussen het Beatrix Theater en de bioscoop Kinopolis is Wonderwoods in ontwikkeling: twee torens met een mix van wonen, werken, ontspanning, cultuur en horeca. Het bestemmingsplan maakt maximaal 2.500 m² bvo horeca mogelijk in de categorieën C, D1, D2 en D3. Naar verwachting is de oplevering in 2024, de bouw is inmiddels gestart.
- Naast Wonderwoods is de Galaxy Tower in ontwikkeling. In deze toren worden de eerste 7 verdiepingen in gebruik genomen door Amrâth Galaxy.

Jaarbeurshotel. Op de 8^e t/m 30^e verdieping zullen appartementen worden gerealiseerd. De bewoners kunnen gebruik maken van de faciliteiten van het hotel. Het hotel krijgt een restaurant met tuin.

- Ook in de Merwedekanaalzone is ruimte gereserveerd voor horeca (minimaal 4.000 tot maximaal 6.750 m²). Hier zal ook een foodhalconcept gerealiseerd worden.

3.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED

Op basis van het bewonersdraagvlak van het onderzoeksgebied kan voor het gebied een uitspraak worden gedaan over de behoefte aan horeca. In de volgende paragraaf wordt deze behoefte verder uitgesplitst naar het bestemmingsplangebied.

Voor het draagvlak van het onderzoeksgebied gaan we uit van de uitgangspunten beschreven in de inleiding: in 2031 zullen er circa 9.710 tot 9.965 inwoners in het onderzoeksgebied bijkomen. De uitkomsten van de kwantitatieve analyses zijn dan als volgt:

- Op basis van dichtheden in m²:
 - 11.765 tot 12.070 m² wvo (9.950 tot 10.255 m² bvo)
- Op basis van de gemiddelde oppervlakte van horeca:
 - 100 tot 103 verkooppunten

Hier is nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bezoekers en werknemers in het gebied, maar enkel gekeken naar de bewoners. Er is ook nog geen rekening gehouden met het toekomstige aanbod in Wonderwoods (2.500 m² bvo), Central Park (500 m² wvo) en The Galaxy Tower (metrage niet opgenomen in het bestemmingsplan). Dit betekent dat er na de ontwikkeling van deze projecten nog 6.950 tot 7.255 m² bvo ruimte is voor horeca. Er is wel rekening gehouden met het huidige aanbod in het onderzoeksgebied.

3.4 BEHOEFTE(ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED

In deze paragraaf is de behoefte(ontwikkeling) van horeca in het Beurskwartier geanalyseerd. Zowel de kwantitatieve behoefte alsmede de kwalitatieve behoefte wordt getoetst.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte aan horeca in het Beurskwartier wordt berekend aan de hand van dichtheden. Op basis van dichtheden in aantal verkooppunten per 10.000 inwoners en aantal meters per 100 inwoners op verschillende schaalniveaus kunnen we een inschatting maken van de toekomstige extra behoefte voor het

Beurskwartier. Utrecht, de wijk Binnenstad en de wijk Binnenstad exclusief de drie buurten waar het hoofdwinkelgebied met name in geconcentreerd is (Hoog Catharijne NS en Jaarbeurs, Lange Elisabethstraat e.o. en Domplein e.o.) worden gehanteerd als schaalniveaus.

BEHOEFTE HORECA M ²	UTRECHT	CBS WIJK 06 BINNENSTAD	CBS WIJK 06 BINNENSTAD EXCL. CBS BUURTEN HOOG CATHARIJNE, LANGE ELISABETHSTRAAT EO EN DOMPLEIN EO
Dichtheid m ² wvo (per 100 inw.)	26,1	255	121
Vertaling naar Beurskwartier (minimum)	1.171	11.453	5.434
Vertaling naar Beurskwartier (maximum)	1.238	12.096	5.739
Reeds bestaand aanbod	815	815	815
Totaal in m² wvo	357 – 423	10.638 – 11.281	4.618 – 4.924

TABEL 12 BEHOEFTE HORECA BEURSKWARTIER IN METERS (EXCLUSIEF HOTELS)

Bron: Locatus augustus 2020, HorecaDNA voor Nederland

De dichtheden van Utrecht zijn niet te hanteren voor een centrumgebied als Beurskwartier. De dichtheid van Utrecht is opgenomen als referentie. Het Beurskwartier is niet enkel afhankelijk van het bewonersdraagvlak, maar heeft ook te maken met een grote toevloeiing van bezoekers en werknemers. Met die reden is gekeken naar de wijk Binnenstad, exclusief de buurten 'Hoog-Catharijne NS en Jaarbeurs', 'Lange Elisabethstraat, Mariaplaats en omgeving' en 'Domplein, Neude en Janskerkhof'. Dit omdat deze buurten met name gericht zijn op het winkelen in de binnenstad (met Hoog Catharijne, Steenweg en de Oudegracht), wat resulteert in hele hoge dichtheden. De overige buurten zijn centrumwijken met minder grote nadruk op winkelen, dit komt overeen met de visie voor Beurskwartier.

Op basis van de dichtheden van deze wijk, is er in Beurskwartier ruimte voor minimaal 4.618 tot maximaal 4.924 m² wvo horeca (ca. 5.800 -6.200 m² bvo). Dit betreft circa 60% van de totale behoefte in het onderzoeksgebied. De wijk waar de dichtheden op zijn gebaseerd heeft in mindere mate toevloeiing door dagjesmensen. Dit is in Beurskwartier wel het geval waardoor wij de bovengrens realistischer achten dan de ondergrens.

Op basis van de gemiddelde oppervlakte²⁷ van een horecagelegenheid in de gemeente Utrecht, komt dit neer op circa 49 tot 53 verkooppunten.

²⁷ De gemiddelde oppervlakte betreft circa 120 m² bvo op basis van Locatus gegevens

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

De behoefte aan horeca kan, naast kwantitatieve argumenten, ook kwalitatief worden onderbouwd:

- **Horeca als ontmoetingsfunctie.** Horeca stimuleert ontmoetingen en daarmee verhoogt het de levendigheid van een gebied. Horeca heeft niet alleen een functie voor bewoners, maar ook voor werknemers en overige bezoekers van het Beurskwartier. Dit zorgt voor reuring, levendigheid en daarmee voor een aantrekkelijke dynamiek en levendige plinten in het Beurskwartier.
- **Locatie biedt veel potentie.** De locatie naast het station, in een werkgebied en in het gebied waar veel passanten doorheen lopen die de Jaarbeurs bezoeken, maakt dat de gebruikers van het gebied gebaat zijn bij horecavoorzieningen. Werknemers willen na werk nog wat kunnen eten en drinken, waarna ze snel weer bij het openbaar vervoer zijn. Ook bezoekers aan de Jaarbeurs combineren een bezoek graag met een bezoek aan de horeca.
- **Past bij stedelijke levensstijl.** Horeca is een groeimarkt. Mensen gaan meer buiten de deur eten en drinken. In stedelijke omgevingen zoals in het Beurskwartier wordt gerealiseerd, leeft dit bij de bewoners in nog grotere mate. Ook al merkt de sector momenteel een sterk omzetverlies door de coronacrisis, verwachten we dat dit bij normale omstandigheden weer zal toenemen.
- **Versterken van attractiviteit gebied.** In het Beurskwartier wordt niet alleen geleefd, maar ook werknemers en bezoekers zijn in grote getalen aanwezig in het gebied. Horeca kan, mits het aanbod divers is en passend bij de doelgroepen, de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten, waardoor ook meer mensen in het gebied willen wonen, werken en verblijven.
- **Passend bij de visie voor het gebied.** Het Beurskwartier wordt de eigentijdse uitbreiding van de historische binnenstad. Bij een dergelijk centrumgebied is een divers en relatief groot horeca aanbod gewenst waar grote horecagelegenheden en uitgaansgelegenheden ook een plek krijgen.

CONCLUSIE BEHOEFTE HORECA >>

- Op basis van de dichtheden is er **in het onderzoeksgebied** behoefte aan minimaal ca. 9.950 tot maximaal 10.225 m² bvo horeca (100 tot 103 verkooppunten).
- Op basis van de dichtheden is er **in het bestemmingsplangebied, Beurskwartier 1**, behoefte aan minimaal 5.773 - 6.155 m² bvo (49 tot 53 verkooppunten).
- De behoefte aan horeca is relatief groot, wat passend is bij een nieuw centrumgebied als het Beurskwartier en het gebied op de kaart kan zetten. Het bevordert ontmoetingen en maakt het gebied levendig. Echter zijn de volgende nuancerings van belang:

- Wij adviseren diversiteit in het aanbod te waarborgen en blurring te stimuleren. De grote behoefte vraagt om unieke concepten, zodat er niet veel van het zelfde in het gebied gerealiseerd wordt.
- Wij zien daarnaast mogelijkheden voor minder (in aantal verkooppunten) maar grotere vestigingen (in omvang). Grote horecagelegenheden waar ook mogelijkheden om tevens te vergaderen en te werken (zoals Bar Beton, een vergader en horecalocatie) passen goed in dit gebied. Ook conform de visie van de gemeente.

3.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

Het beoogde metrage aan horecavoorzieningen mag niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt. Onderstaand gaan we in op de ruimtelijk-economische effecten (zowel positieve effecten als negatieve effecten):

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE IMPULS >>

De uitbreiding van het horeca aanbod in Beurskwartier zal de volgende positieve ruimtelijk-economische impulsen genereren:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke horeca die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goede passende locatie voor dat concept is gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook draagt de horeca bij aan het concurrentieprofiel van het Beurskwartier en zet het aanbod het gebied meer op de kaart. Dit resulteert tevens in bezoekers die vaker naar het gebied komen en langer blijven.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Toegevoegde waarde functioneren overig commercieel aanbod:** in het Beurskwartier wordt niet enkel horeca gerealiseerd maar zullen ook veel andere (commerciële) functies landen. Voor bijvoorbeeld detailhandelsbezoek geldt dat horeca steeds meer een verlengstuk is van een aankoop bij een winkel, en andersom. Een mix van commerciële functies in de juiste metrages en hoeveelheden zal elkaar versterken en het volledige aanbod sterker maken. Horeca is hierin een belangrijke schakel.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

EFFECTEN OP HORECASECTOR

Horeca is een heterogene sector. Het is dan ook op voorhand lastig te bepalen wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe

kleiner de effecten. Daarnaast is het afhankelijk van het presteren van de huidige horeca in de omgeving. Hoe beter het aanbod functioneert, hoe kleiner het effect zal zijn.

Om het maximale omzeteffect te bepalen van het toe te voegen horeca aanbod, zijn de effecten getoetst aan de hand van het toevoegen van maximaal 6.155 m² bvo horeca. Dit is gerelateerd aan het effectengebied: een straal van 500 meter rondom het Beurskwartier (zie effectengebied in Ladder voor detailhandel in Figuur 9).

Het nieuwe aanbod zal effect hebben op het bestaande aanbod in het effectengebied (1.036 horecazaken, 98.850 m² wvo). Waar normaal bezoekers van de Jaarbeurs, werknemers en inwoners rondom het Beurskwartier wellicht naar de binnenstad gingen voor horeca, gaan zijn nu ook naar het Beurskwartier. Gerelateerd aan de horecavoorzieningen in het effectengebied, betreft het een verdringingseffect van 5%²⁸. Doordat de groei van het inwonertal de Binnenstad hoger ligt (en daarnaast het aantal bezoekers en werknemers toeneemt) worden de negatieve effecten hierdoor bijna volledig tenietgedaan.

EFFECTEN OP LEEGSTAND WOON- LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De effecten zijn niet van dien aard, dat sprake zal zijn van uitval, laat staan onaanvaardbare leegstand. Het huidige aanbod in het Beurskwartier is te laag voor de ontwikkelingen die hier gaan spelen (toename bewonersdraagvlak en toename werknemers). Voor de uitbraak van de coronacrisis waren de horecazaken in het Beurskwartier op beursdagen en na de werkdagen snel vol, vanwege het relatief lage aanbod in de nabijheid. De groei van het aanbod gaat samen met de groei van het aantal inwoners en werknemers, die doelgroepen zullen in grote mate gebruik maken van het toekomstige aanbod. Wij verwachten dan ook dat de toename van het horeca aanbod niet gepaard gaat met onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

TOETS AAN BELEID >>

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), provincie en gemeente.

TOETS AAN DE LADDER

²⁸ Berekening: Nieuw aanbod 6.155 m² bvo / (98.850 / 0,8) = 5%

Is er behoefte aan de realisering van maximaal 7.500 m² bvo horeca in het Beurskwartier?

De behoefte aan horeca is relatief groot, wat passend is bij een nieuwe centrumgebied als Beurskwartier en het gebied op de kaart kan zetten. Op basis van de dichtheden is er in het bestemmingsplangebied, Beurskwartier 1, behoefte aan minimaal 5.773 tot maximaal 6.155 m² bvo (49 tot 53 verkooppunten). Waarbij we mogelijkheden zien voor minder (in aantal verkooppunten) maar grotere vestigingen (in omvang). De maximale bestemmingsplan capaciteit van 7.500 m² bvo kan verantwoord worden indien er voor wordt gekozen om het horeca zwaartepunt in Beurskwartier 1 te laten landen en de andere deelgebieden binnen het Beurskwartier minder horeca toe te bedelen.

PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

In het provinciaal beleid wordt horeca gezien als belangrijke voorziening om de ontmoetingsfunctie van gebieden te versterken. De horeca in Beurskwartier kan bijdragen aan het vergroten van de ontmoetingsfunctie van het gebied. Met oog op de locatie van een gebied, waar veel verschillende doelgroepen samen komen, heeft de horeca hier een sterke ontmoetingsfunctie.

In het gemeentelijk beleid wordt aangehaald dat Beurskwartier een hoogstedelijk gebied is met veel reuring, dit vraagt om goede sfeerbepalende horeca voor verschillende doelgroepen en op elk tijdstip van de dag. Het metrage horeca past binnen het metrage gesteld in de het ontwikkelkader horeca zoals opgesteld door de gemeente.

4 LADDERONDERBOUWING OVERIGE PUBLIEKSVOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk is ingegaan op de behoefte aan overige publieksvoorzieningen. Onder deze overige publieksvoorzieningen wordt verstaan:

- Dienstverlening (o.a. kapper, schoonheidsspecialist, makelaar en kledingreparatie)
- Leisure
 - Cultuur (o.a. museum, bioscoop en bibliotheek)
 - Ontspanning (o.a. fitness, escape room en zonnebank)

Voor de onderbouwing van deze overige publieksvoorzieningen wordt de definitie en branche indeling van Locatus gebruikt. De volledige lijst met functies is weergegeven in Bijlage 1.

In het Beurskwartier is ruimte voor maximaal 15.000 m² voorzieningen. Hiervan is maximaal 7.500 m² gereserveerd voor horeca maximaal en 5.000 m² voor detailhandel. Het overige metrage kan ingevuld worden met functies in de dienstverlening en leisure.

4.1 BELEIDSKADERS EN TRENDS

BELEIDSKADERS >>

PROVINCIAAL BELEID

Er is geen specifiek beleid voor leisure en dienstverlening. Er zijn wel beleidsstukken die van belang zijn voor deze type functies. In het coalitieakkoord van de provincie Utrecht²⁹ zijn de ambities voor 2023 uiteengezet. Onder andere een fijne en gezonde leefomgeving en levendige dorpen en steden zijn volgens de provincie van groot belang. Hierbij wordt aangegeven dat cultuur en sport de motor zijn van een fijne en gezonde leefomgeving. Recreatievoorzieningen zijn eveneens van belang en moeten vindbaar, toegankelijk en aantrekkelijk zijn. De bibliotheek wordt specifiek genoemd als belangrijke functie voor ontmoeting.

Ook in de omgevingsvisie van de provincie wordt het belang van een gezonde en veilige leefomgeving benadrukt. In woonmilieus is de aanwezigheid van voorzieningen en de mate van functiemening van belang. Voorzieningen bieden ontmoetingsplekken (zoals buurthuizen, bibliotheken en horeca). Deze moeten behouden worden en verder worden ontwikkeld.³⁰

²⁹ Bron: Nieuwe energie voor Utrecht, coalitieakkoord 2019-2023 provincie Utrecht

³⁰ Bron: Ontwerp Omgevingsvisie Provincie Utrecht 17 maart 2020

GEMEENTELIJK BELEID

Ook de gemeente heeft geen specifiek beleid voor dienstverlening en leisure. Dienstverlening wordt in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht aangehaald als functie die aan de stedelijke radialen te vinden zijn (samen met detailhandel, horeca en wonen). Een balans in de functies is van groot belang.

De gemeente heeft een cultuurvisie en -nota opgesteld³¹. In de visie wordt het Beurskwartier aangehaald als ontwikkelgebied. Het Beurskwartier is, gezien de ligging naast het centraal station, zeer geschikt voor nieuwe culturele voorzieningen met een grote aantrekkende werking op het publiek. Hier wordt benoemd dat voorzieningen op het snijvlak van beeldende kunst, beeldcultuur en media hier passend zijn. Deze voorzieningen bevorderen de levendigheid, recreatieve aantrekkingskracht en inclusiviteit van het Beurskwartier. Tevens wordt benadrukt dat de gemeente Utrecht ervan overtuigd is dat in het Beurskwartier, naast een grote presentatieplek voor beeldende kunst, ook een oefen- en presentatieplek voor urban podiumkunsten zou passen.

TRENDS EN ONTWIKKELINGEN >>

DIENSTVERLENING & LEISURE	
 DE FINANCIËLE DIENSTVERLENING STAAT GEMIDDELD ONDER DRUK Binnen de dienstverlening hebben met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen het moeilijk. Zo zijn consumenten voor hun bankzaken, reis boeken en een nieuwe baan zoeken steeds meer georiënteerd op internet, wat leidt tot sluiting van fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven blijven overeind. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld de ambachtelijke diensten, bijvoorbeeld de kappers, kleermakers en fietsmakers die niet vervangen worden door een internetdienst, en op sommige plekken en sommige gevallen juist uit de grond schieten..	 VERHUUR VIA ANDERE KANALEN Andere kanalen dan in het verleden worden gebruikt voor verhuur. Zo worden auto's niet per definitie verhuurd meer via de autoverhuurder maar bijvoorbeeld van de burens (via SnappCar) of door reiskosten te delen door mee te rijden (BlaBlaCar). Ook voor bijvoorbeeld het huren van gereedschap verandert dit. Via Peerby kan men kijken wat de burens willen uitlenen.

³¹ Bron: Kunst kleurt de stad: cultuurvisie 2030 & cultuurnota 2021-2024

 SPORT IS GROEIMARKT Sport is een groeimarkt en dit geldt zeker voor individueel sporten. Fitnessscholen, maar ook specialistische sportvoorzieningen als Rocycle, Yoga, crossfit en (kick)boksscholen floreren. De trend past bij de wens om steeds gezonder te leven. Zeker voor de jonge stedelijke inwoners geldt deze wens.	BRANCHEVERVAGING EN BLURRING De toename van de concurrentie tussen aanbieders heeft onder meer tot gevolg dat aanbieders hun diensten uitbreiden om het bezoek te verlengen en de uitgaven te vergroten. Attracties en musea bieden steeds vaker uitgebreide (gethematiseerde) horeca en museumwinkels. Horecabedrijven voegen steeds vaker leisure toe om onderscheidend te zijn, zoals een horecagelegenheid waar Jeu de Boules of tafeltennis kan worden gespeeld (zogenoemde "doe-horeca"). 
 VRIJETIJDSGEBRUIK GROEIT Leisure is een groeimarkt. Afgelopen decennia nam de welvaart toe en de vrije tijd af. Dit zorgt ervoor dat men hun vrije tijd optimaal wil benutten en gebruikt maakt van vrijetijdsvoorzieningen. Afgelopen jaren is de vrijetijdsparticipatie (deelname aan tenminste één vrijetijdsactiviteit buitenshuis) in Nederland gestegen. In 2018 bedroeg dit 98,7%, voor bezoeken aan attracties was dit 79% en voor sportactiviteiten 64%.³²	DE LEVENSCYCLUS VAN LEISURE De leisure markt is trendgevoelig en laat een terugkerend patroon zien. Nieuwe concepten komen op en worden populair bij de consument, aanbieders springen daarop in en vestigen zich bij voorkeur op goedkope locaties. Vervolgens verzadigt en krimpt de markt waarna een beperkt aantal (kwalitatief goede) aanbieders over blijft. Recente voorbeelden zijn trampolineparken, indoor speelparadijzen en escaperooms. 

4.2 (ONTWIKKELING VAN DE) AANBODZIJDE VAN DE MARKT

HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR DIENSTVERLENING >>

In dienstverlening wordt er een onderscheid gemaakt tussen verhuur, ambacht, particuliere dienstverleners en financiële instellingen. In het Beurskwartier zijn momenteel geen dienstverleners gevestigd. In de omgeving zijn echter veel dienstverleners gevestigd.

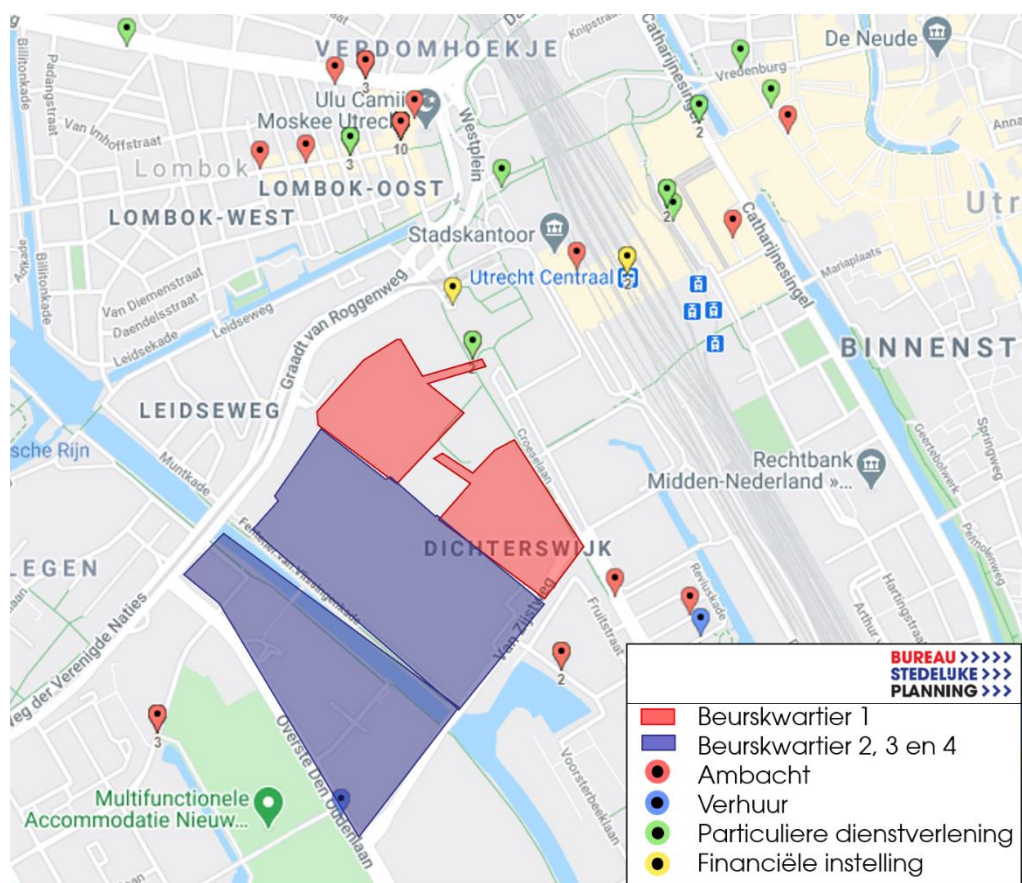
³² Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2019, CELTH, CBS, NBTC en Pleasureworld

BUURT	VKP VERHUUR	VKP AMBACHT	VKP PARTICULIERE DIENSTV.	VKP FINANCIËLE INSTELLING
Hoog Catharijne NS en Jaarbeurs	0	4	11	2
Dichterswijk	1	10	3	0
Lombok Oost	0	11	9	1

TABEL 13 DIENSTVERLENERS IN OMGEVING BEURSKWARTIER

Bron: Locatus augustus 2020

- De dienstverleners die het meest nabij het Beurskwartier gelegen zijn 'Fiets & Service' van 65 m² wvo (ambacht, fietsenmaker). En de Jaarbeursplein fietsenstalling als particuliere dienstverlener (50 m² wvo).

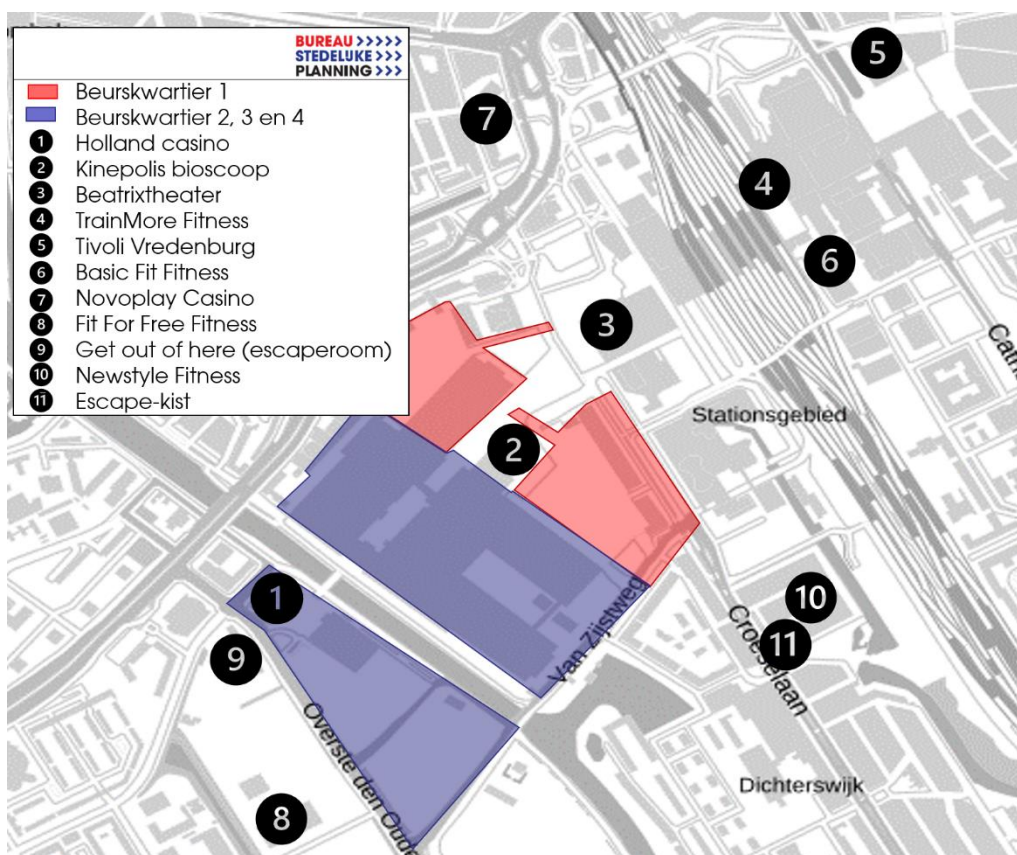


FIGUUR 13 DIENSTVERLENING EN RONDOM BEURSKWARTIER (EXCLUSIEF BINNENSTAD VANWEGE HOGE DICHTHEID DIENSTVERLENING)

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus augustus 2020 en achtergrondkaart Batchgeo

HUIDIGE AANBODSTRUCTUUR LEISURE >>

- In het Beurskwartier 1 zijn momenteel geen leisurevoorzieningen gesitueerd.
- In het overige deel van het Beurskwartier, is Holland Casino gevestigd.
- De Kinopolis bioscoop en het Beatrixtheater zijn officieel niet in het Beurskwartier gelegen maar zijn naast het gebied gelegen en zijn daarmee ook van belang voor het Beurskwartier.
- In de omgeving zijn nog enkele andere leisurevoorzieningen gelegen. Dit zijn met name sportscholen en escaperooms.



FIGUUR 14 HUIDIGE LEISURE AANBOD IN HET BEURSKWARTIER EN OMGEVING

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Locatus augustus 2020 en achtergrondkaart PDOK

ONTWIKKELING VAN DE AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>

- Tussen het Beatrix Theater en de bioscoop Kinopolis is Wonderwoods in ontwikkeling: twee torens met een mix van wonen, werken, ontspanning, cultuur en horeca. Hier wordt tevens Playlab ontwikkeld: een cutting edge museum waar interactieve exposities en installaties de impact van nieuwe uitvindingen uitvoerbaar maken. In het bestemmingsplan is maximaal 3.750 m² bvo gereserveerd voor culturele voorzieningen, maximaal 2.000

m² bvo voor sportvoorzieningen en maximaal 2.000 m² bvo voor dienstverlening.

- Naast Wonderwoods is de Galaxy Tower in ontwikkeling. In deze toren worden de eerste 7 verdiepingen in gebruik genomen door Amrâth Galaxy Jaarbeurshotel. Op de 8^e t/m 30^e verdieping zullen appartementen worden gerealiseerd. De bewoners kunnen gebruik maken van de faciliteiten van het hotel. Conform bestemmingsplan zijn sauna-, fitness-, en wellnessvoorzieningen die bij een hotel behoren hier ook toegestaan.
- Ook in de Merwedekanaalzone is ruimte gereserveerd voor dienstverlening en leisure. Voor commerciële dienstverlening is 1.225 tot 3.000 m² gereserveerd en voor hotel en leisure 31.750 tot 39.850 m². Dit betreft ook reeds bestaand aanbod wat terug keert in het gebied. Het is onbekend welk deel hiervan wordt ingevuld met leisure.

4.3 BEHOEFTE (ONTWIKKELING) ONDERZOEKSGBIED

Op basis van het bewonersdraagvlak van het onderzoeksgebied kan voor het gebied een uitspraak worden gedaan over de behoefte aan dienstverlening en wijkverzorgende leisure (bibliotheek, fitness en zonnebank). In de volgende paragraaf wordt deze behoefte verder uitgesplitst naar het bestemmingsplangebied. De behoefte aan overige leisure wordt kwalitatief benaderd.

Voor het draagvlak van het onderzoeksgebied gaan we uit van de uitgangspunten beschreven in de inleiding: in 2031 zullen er circa 9.710 tot 9.965 inwoners in het onderzoeksgebied bijkomen. De uitkomsten van de kwantitatieve analyses voor dienstverlening zijn dan als volgt:

- Op basis van dichtheden in m²:
 - 3.310 tot 3.400 m² wvo (4.135 tot 4.250 m² bvo)
- Op basis van gemiddelde oppervlakte van de dienstverleners in Utrecht:
 - 58 tot 60 verkooppunten

De uitkomsten van de kwantitatieve analyses voor wijkverzorgende leisure zijn als volgt:

- Op basis van dichtheden in m²:
 - Bibliotheek: 1.250 tot 1.285 m² wvo (1.565 tot 1.605 m² bvo)
 - Fitness: 170 tot 175 m² wvo (210 tot 215 m² bvo)
 - Zonnebank: 45 m² wvo (55 m² bvo)
- Op basis van dichtheden in aantal verkooppunten:
 - Bibliotheek: 1 verkooppunt
 - Fitness: 5 verkooppunten
 - Zonnebank: 0,7 tot 0,8 verkooppunt

Hier is nog geen rekening gehouden met de aanwezigheid van bezoekers en werknemers in het gebied, maar enkel gekeken naar de bewoners. Er is wel

rekening gehouden met het huidige aanbod in het onderzoeksgebied. Voor grootschalige leisurevoorzieningen wordt geen kwantitatieve analyse gedaan. De behoefte aan grootschalige leisure is namelijk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek.

4.4 BEHOEFTE(ONTWIKKELING) BESTEMMINGSPLANGEBIED

In deze paragraaf is de behoefte(ontwikkeling) van dienstverlening en leisure in het Beurskwartier geanalyseerd. Zowel de kwantitatieve behoefte alsmede de kwalitatieve behoefte wordt getoetst.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

De kwantitatieve behoefte aan overige publieksvoorzieningen zoals diensten en leisure zijn berekend aan de hand van dichtheden.

DIENTEN

Voor dienstverlening geldt dat deze voorzieningen in grotere mate aanwezig zijn in centrumgebieden. In de berekening is op diverse schaalgroottes de vergelijking gemaakt met Beurskwartier. De dichtheden van Nederland zijn niet een op een te projecteren omdat het Beurskwartier een nieuw centrumgebied wordt. De nadruk ligt hier minder op shoppen, waardoor een vergelijking met enkel de Binnenstad een verkeerd beeld geeft. We hanteren de CBS-wijk Binnenstad, exclusief de buurten die midden in het centrum gelegen zijn als uitgangspunt.

BEHOEFTE DIENSTVERLENING M ²	NL	CBS WIJK 06 BINNENSTAD	CBS WIJK 06 BINNENSTAD EXCL. CBS BUURTEN HOOG CATHARIJNE, LANGE ELISABETHSTRAAT EO EN DOMPLEIN EO
Dichtheid m ² wvo (per 1.000 inw.)	114	831	363
Vertaling naar Beurskwartier (minimum)	509	3.725	1.628
Vertaling naar Beurskwartier (maximum)	538	3.934	1.720

TABEL 14 BEHOEFTE DIENSTVERLENING BEURSKWARTIER IN METERS
Bron: Locatus augustus 2020

Op het gebied van meters is er in het Beurskwartier behoefte aan 1.630 tot maximaal 1.720 m² wvo dienstverlening. Dit komt neer op 2.035 tot maximaal

2.149 m² bvo (ca. 50% van de behoefte van het onderzoeksgebied). Tevens geldt dat circa 75% van deze behoefte gericht is op ambacht.

Op basis van de gemiddelde oppervlakte van een dienstverlener³³ is er een behoefte aan 29 tot 31 verkooppunten in de dienstverlening.

LEISURE

Leisurevoorzieningen hebben veelal een groot verzorgingsbereik. De behoefte aan wijkverzorgende leisurefuncties laat zich nog enigszins kwantificeren. Dat geldt in veel mindere mate voor grootschalig leisure met een wijkoverstijgend karakter. De behoefte aan grootschalige leisure is namelijk afhankelijk van een concreet initiatief, en is locatie- en casespecifiek. In de kwantitatieve is daarom enkel gekeken naar wijkverzorgende leisurefuncties (bibliotheek, fitness en een zonnebank). In de kwalitatieve behoefte wordt de kwantitatieve analyse aangevuld met een kwalitatieve beoordeling van diverse leisurevoorzieningen.

In de kwantitatieve analyse wordt een berekening gemaakt voor de bibliotheek, fitness en zonnebankstudio.

TYPE LEISURE	CBS WIJK 06 BINNENSTAD IN M ² WVO PER 1.000 INWONERS EXCL. CBS BUURTEN HOOG CATHARIJNE, LANGE ELISABETHSTRAAT EO EN DOMPLEIN EO	CBS WIJK 06 BINNENSTAD IN VKP PER 10.000 INWONERS EXCL. CBS BUURTEN HOOG CATHARIJNE, LANGE ELISABETHSTRAAT EO EN DOMPLEIN EO	VERTALING BEURSKWARTIER IN M ² WVO PER 1.000 INWONERS	VERTALING BEURSKWARTIER IN VKP PER 10.000 INWONERS
Bibliotheek	129	0,8	580 – 610	0,34 – 0,40
Fitness	17	5,3	78 - 82	2 ³⁴
Zonnebankstudio	5	0,8	20 - 22	0

TABEL 15 BEHOEFTE DIENSTEN BEURSKWARTIER IN VERKOOPPUNTEN

Bron: Locatus augustus 2020

Enkel voor een fitness is op basis van het bevolkingsdraagvlak in een stedelijk gebied ruimte voor 2 fitnesscentra. Het draagvlak is te klein voor andere wijkgerichte leisurevoorzieningen. Met de ontwikkeling van het overige deel van het Beurskwartier wordt dit in de toekomst wellicht wel mogelijk.

³³ Dit betreft in de gemeente Utrecht 70 m² bvo op basis van Locatus data

³⁴ In de ontwikkeling Galaxy Tower naast het Beurskwartier wordt tevens een sportschool gerealiseerd voor het hotel, maar ook de bewoners van de Galaxy Tower mogen hier gebruik van maken. Ook in Wonderwoods wordt een gym gerealiseerd. Het is onbekend of dit een fitness is of een kleine sportzaal voor overige sport. Ook is onbekend of deze enkel beschikbaar is voor bewoners. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de interpretatie van de marktruimte.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het faciliteren van dienstverleners en leisurevoorzieningen in het Beurskwartier zorgt voor de gewenste levendigheid van het gebied. De diensten hebben met name een functie voor bewoners en werknemers en versterken daarmee de leefbaarheid van het gebied. Daarnaast is het aanbod van belang in het Beurskwartier omdat:

- **Dienstverleners versterken het retailaanbod.** Door dienstverleners te realiseren in het gebied, ontstaan er combinatiebezoeken tussen retailvoorzieningen, horeca en dienstverleners. Bezoekers van de kapper doen ook snel even boodschappen. Hierdoor wordt de ontmoetingsfunctie van het gebied versterkt.
- **Autoluwe karakter van het gebied vraagt om voorzieningen nabij.** Het autoluwe karakter van het Beurskwartier, maakt dat voorzieningen op fiets en loopafstand gewenst zijn voor de bewoners.
- **Blurring en diversiteit gewenst.** In een hoogstedelijk karakter kunnen dienstverleners zorgen voor gewenst levendigheid. Dit vraagt wel om een divers en onderscheidend aanbod. Blurring van verschillende functies, zoals een wasserette die tevens dient als koffiecorner, of een indoor jeu des boules baan met een horecavoorziening is waardevol voor een gebied als Beurskwartier.
- **Leisurevoorzieningen zetten gebied op de kaart.** Bijzondere iconische gebouwen en/of functies dragen bij aan een succesvolle gebiedsontwikkeling. Ze helpen het Beurskwartier op de kaart te zetten.
- **Sportvoorzieningen passen bij groen en gezond gebied.** Een van de thema's voor het vergrote centrum van Utrecht is 'groen en gezond'. Leisure in de vorm van sport en fitness past hierdoor bij het Beurskwartier. Daarnaast doen inwoners van grootstedelijke gebieden meer aan fitness dan het landelijk gemiddelde, waardoor dit type voorzieningen hier passen.³⁵

De kwalitatieve behoefte wordt tevens getoetst aan de hand van een aantal criteria:

VOORZIENING	BEHOEFTE BEWONERS	BEHOEFTE WERKNEMERS BEZOEKERS	PASSEND BIJ GEBIED	TOEKOMST- BESTENDIG	CONCUR- RENTIE DRUK	EIND OORDEEL
DIENSTVERLENING						
Kapper	++	+/-	++	++	+/-	++
Kledingreparatie	++	++	++	+	+	++
Schoonheidssalon	+	-	+	+	+	+
Schoenreparatie	+	+	+	+	+	+
Fietsenmaker	+	+	++	++	-	+
Wasserette/stomerij	+	+	++	+/-	+/-	+

³⁵ Zorgatlas, 2015

Makelaar	+	-	+	+/-	+/-	+/-
Uitzendbureau	+/-	+/-	+	-	-	+/-
Financ. instelling	+/-	+/-	+	-	-	+/-
LEISURE						
Bibliotheek	+	-	++	+	+/-	+
Bioscoop	-	-	-	-	-/-	-
Kunstgalerie	+/-	++	+	+	+	+
Museum	-	++	+	+	-	+
Theater	-	-	-	-	-/-	-
Fitness	++	+	++	++	+/-	++
Zonnebank	+	-	+/-	-	+/-	+/-
Escape room	+/-	+	+	-	-	+/-
Amusementhal	+	+	+	+	+	+
LEGENDA						
(-/-) Zeer negatief		(-) Negatief		(+/) Neutraal		(+) Positief
						(++) Zeer positief

TABEL 16 BEOORDELING BEHOEFTE DIENSTVERLENING EN LEISURE (PASSEND BIJ GEBIED: HOOGSTEDELIJK KARAKTER EN AUTOLUW)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE BEHOEFTE OVERIGE PUBLIEKSVOORZIENINGEN >>

- In het **onderzoeksgebied** is op basis van het aantal toekomstige inwoners indicatief ruimte voor 4.135 tot 4.250 m² bvo dienstverlening, verdeeld over 58 tot 60 verkooppunten. Voor wijkverzorgende leisure is ruimte voor 1 bibliotheek, 1 zonnebank en 5 fitnesscentra.
- In het **bestemmingsplangebied** is indicatief ruimte voor 2.035 tot maximaal 2.149 m² bvo dienstverlening over 29 tot 31 verkooppunten. Daarnaast is er ruimte voor 2 fitnesscentra als wijkverzorgende leisure. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de sportvoorziening in Wonderwoods en de sportschool in de Galaxy Tower (waar bewoners gebruik van kunnen maken). Omdat deze niet toegankelijk zijn voor elke bewoner van het Beurskwartier stellen wij de ruimte bij naar één fitness in het gebied. Dit aanbod kan echter wel worden aangevuld met sportscholen in de nichemarkt, zoals een yogastudio of een kickboksschool.
- De indicatieve ruimte voor dienstverlening is vrij groot. Daarom zijn de volgende nuanceringen van belang:
 - Ons advies is om deze ruimte niet volledig te benutten. De financiële dienstverleners nemen de laatste tijd af en er is met name nog behoefte aan specifieke dienstverleners en ambacht (fietsenmakers, kappers etc). Dit betreft circa 75% van de totale behoefte. Maar ook voor deze diensten geldt dat een overaanbod niet gewenst is.

- Het gebied leent zich uitstekend voor wijkoverstijgende leisure door de goede bereikbaarheid en het karakter van een hoogstedelijke wijk. Voor de bioscoop en een theater geldt dat deze al aanwezig zijn en hier dus geen behoefte aan is. Wij zien kansen voor unieke en onderscheidende leisure concepten in dit gebied. Playlab in Wonderwoods betreft een onderscheidend concept, waardoor een eventueel ander museum juist divers moet zijn aan dit concept.

4.5 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

De beoogde ontwikkeling van overige publieksvoorzieningen in het Beurskwartier mogen niet leiden tot zodanige overcapaciteit dat dit onaanvaardbare leegstand in het onderzoeksgebied veroorzaakt. In deze paragraaf wordt ingegaan op de effecten.

RUIMTELIJKECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling van overige publieksvoorzieningen in de dienstverlenende sector en de leisure sector, zorgen voor positieve economische ruimtelijke impulsen:

- **Versterking vestigingsklimaat:** aantrekkelijke voorzieningen die aan de moderne maatstaven voldoet en op een goede passende locatie voor dat concept is gevestigd, versterkt het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven. Ook dragen deze voorzieningen bij aan het concurrentieprofiel van het Beurskwartier en zet het aanbod het gebied meer op de kaart.
- **Katalysator nieuwe investeringen:** een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe gebruikers en investeerders aantrekken.
- **Toegevoegde waarde functioneren overig commercieel aanbod:** de voorzieningen in dienstverlening en leisure kunnen andere (commerciële) functies ondersteunen. Een mix van commerciële functies in de juiste metrages en hoeveelheden zal elkaar versterken en het volledige aanbod in het Beurskwartier sterker maken. Met name iconische leisure concepten kunnen zorgen voor een extra bezoekersstroom, waar het overige aanbod van kan profiteren.

EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR >>

Zowel voor de dienstensector als voor de leisuresector geldt dat het lastig te bepalen is wat de omzeteffecten zijn op de bestaande structuur. Hoe meer die invulling afwijkt van het huidige aanbod (functie, sector, concept en doelgroep), hoe kleiner de effecten. Met name voor de leisurefuncties met een groot bereik geldt dat deze vaak een dusdanig ander concept hebben, dat de omzetverdringing

wordt verspreid over de hele stad of zelfs over het hele land. Dit is om deze reden lastig te bepalen.

Voor dienstverlening geldt dat er ruimte is voor maximaal 1.720 m² wvo. Om het maximale omzeteffect te bepalen, wordt dit metrage afgezet tegen het bestaande aanbod in het effectengebied (40.117 m² wvo). Wij schatten de verdringingseffecten op basis van dit aanbod in op 4%. De groei van het aantal inwoners in de wijk overstijgt echter de omzetverdringing, waardoor de negatieve gevolgen zeer beperkt zullen zijn. Voor de wijkverzorgende leisure geldt dat er enkel ruimte is voor hooguit 2 fitnesscentra. Momenteel zijn er 3 fitnesscentra gelegen in het gebied, ook hier zal wat omzetverdringing kunnen plaatsvinden. Echter omdat het aandeel bewoners zoveel toeneemt en ook werknemers gebruik zullen maken van de fitnessvoorzieningen (bijv. door abonnementen via werkgevers), verwachten wij geen dusdanige effecten dat fitnesscentra zullen omvallen.

EFFECTEN OP LEEGSTAND WOON- LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. De effecten zijn niet van dien aard, dat sprake zal zijn van uitval, laat staan onaanvaardbare leegstand. Het aanbod overige publieksvoorzieningen is momenteel relatief laag in het onderzoeksgebied en de groei van het aanbod gaat gepaard met een grote toename van het aantal inwoners en werknemers. Het functioneren van het bestaande aanbod daarom niet in gevaar komen door de uitbreiding van het aanbod in het Beurskwartier.

TOETS AAN BELEID >>

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), provincie en gemeente.

TOETS AAN DE LADDER

Is er behoefte aan de realisering van overige publieksvoorzieningen als dienstverlening en leisure in het Beurskwartier in Utrecht?

Het faciliteren van dienstverleners en leisurevoorzieningen in het Beurskwartier zorgt voor de gewenste levendigheid van het gebied. De diensten hebben met name een functie voor bewoners en werknemers en versterken daarmee de leefbaarheid van het gebied. Er is behoefte aan 2.035 tot maximaal 2.149 m² bvo dienstverlening (29 tot 31 verkooppunten) in het bestemmingsplangebied Beurskwartier 1.

Het gebied leent zich daarnaast uitstekend voor wijkoverstijgende leisure door de goede bereikbaarheid en het karakter van een hoogstedelijke wijk. Wij zien daarom ook kansen voor unieke en onderscheidende leisure concepten in dit gebied.

PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

In het provinciaal beleid wordt benadrukt dat aanwezigheid van voorzieningen en functiemenging van belang is voor een fijne leefomgeving. Voorzieningen dienen als ontmoetingsplekken. De ontwikkeling van overige publieksvoorzieningen als dienstverlening en leisure past binnen deze visie.

Het gemeentelijk beleid is ook gericht op de balans van diverse functies. Daarnaast is Beurskwartier een ontwikkelgebied op het gebied van culturele voorzieningen. De behoefte aan wijkoverstijgende leisure past in deze visie.

5 QUICKSCAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. In het bestemmingsplan Beurskwartier 1 wordt een flexibele bestemming voor voorzieningen mogelijk gemaakt van 15.000 m². Binnen deze bestemming zijn onder meer maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hiermee is het in theorie mogelijk om 15.000 m² bvo met maatschappelijke voorzieningen in te vullen. Hiertoe behoren onderwijs (basisschool), kinderopvang en (para)medische diensten.

5.1 VRAAG- EN AANBODZIJD VAN DE MARKT

(ONTWIKKELING VAN DE)VRAAG >>>

ONDERZOEKSGBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het verzorgingsgebied van maatschappelijke voorzieningen (Tabel 17). Het verzorgingsgebied van de maatschappelijke functies verschilt per type. Voor **buurtvoorzieningen** bestaat het onderzoeksgebied uit de **nieuwe buurt Beurskwartier**. Met de realisatie van het Beurskwartier 1 wordt een aanvullende vraag gegenereerd vanuit de toekomstige bewoners. Voor **voorzieningen die een vraag vanuit de hele stad aantrekken** is het onderzoeksgebied **bovenwijks**. Deze voorzieningen vervullen een functie voor een groter gebied, bijvoorbeeld voor de gehele stad.

VOORZIENING	VERZORGINGSFUNCTIE
Basisschool	Buurt
Kinderopvang (KDV)	Buurt
(Para)medische diensten	Bovenwijks

TABEL 17 VERZORGINGSFUNCTIE PER MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENING

De buurtgerichte voorzieningen hebben met name een functie voor de (toekomstige) bewoners van het Beurskwartier. In Beurskwartier 1 worden maximaal 3.384 woningen gebouwd. Dit leidt tot een brandbreedte van 4.486 tot 4.738 extra inwoners (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** voor de berekening hiervan). De planperiode betreft tot slot 10 jaar en heeft daarmee betrekking op de periode 2021-2031

VRAAG

De vraag naar maatschappelijke voorzieningen is vastgesteld op basis van standaard kengetallen (Tabel 18).

VOORZIENING	KENGETAL
Basisschool	1 basisschool per 2.000 woningen
Kinderopvang (KDV)	2.025 m ² KDV per 1.000 0 tot 3-jarigen.
(Para)medische diensten	1 gezondheidscentrum per 6.500 inwoners

TABEL 18 KENGETALLEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Bron: Stipo (2012); Gemeente Utrecht (2020)

Basisscholen

- Voor een nieuwe basisschool hanteert de gemeente Utrecht in het Koersdocument³⁶ *1 basisschool per 2.000 woningen*. Deze norm is vergelijkbaar met landelijke normen en normen die in andere steden gehanteerd worden.
- De ontwikkeling van 3.384 woningen in Beurskwartier 1 vertaalt zich naar 2 basisscholen in Beurskwartier 1. Uitgaande van 3.000 m² per basisschool komt dit neer op **6.000 m²**.

Kinderopvang (KDV)

- Utrecht hanteert geen normen voor een kinderopvang. De landelijke kengetallen van Stipo³⁷ adviseren *2.025 m² per 1.000 0 tot 3-jarigen*.
- Het laagste schaalniveau waarop de gemeente Utrecht een prognose naar leeftijd heeft opgesteld is de subwijk. Het plangebied ligt in de subwijk Binnenstad city- en winkelgebied. Hier neemt het aantal 0-3 jarigen tot 2031 toe met 501. Dit is een zeer forse stijging in de komende tien jaar, die met name voor rekening komt van de ontwikkelingen in en rond het Beurskwartier.
- Deze groei betekent een toename van de vraag naar kinderopvang met ca. **1.000 m²** tot 2031. Met een gemiddelde omvang van ongeveer 800 m² per kinderopvang betekent dit een uitbreidingsvraag voor de subwijk Binnenstad city- en winkelgebied van 1 kinderdagverblijf.

Gezondheidscentra

- In het Koersdocument hanteert de gemeente Utrecht een norm van *1 gezondheidscentrum per 6.500 inwoners*. Deze norm is vergelijkbaar met normen die in andere steden gebruikelijk zijn. In het Beurskwartier (4.486 tot 4.738 inwoners) vertaalt dit zich in ca. **1 gezondheidscentrum**.
- De gemeente Utrecht groeit in de periode tot 2031 met 67.944 inwoners. Deze sterke bevolkingsgroei schept een uitbreidingsvraag naar ca. **11 gezondheidscentra** in 2030. Rekening houdend met een gemiddelde omvang van een gezondheidscentrum³⁸ van 1.225 m² is in totaal vraag naar 12.900 m² aan gezondheidscentra.

³⁶ Gemeente Utrecht (2020) Koersdocument Maart 2020³⁷ Stipo (2012) Kennisbank voorzieningenscan³⁸ Op basis van de voorziene gezondheidscentra in de Merwedekanaalzone

(ONTWIKKELING VAN HET) AANBOD >>

Basisscholen en kinderopvang

In het Beurskwartier zijn op dit moment geen basisscholen of kinderdagverblijven aanwezig. In het Beurskwartier (het plangebied) en het Jaarbeurskwartier is elk één basisschool voorzien.³⁹

Gezondheidscentra

In Utrecht zijn ca. 30 gezondheidscentra aanwezig. Steeds vaker zijn eerstelijns zorgvoorzieningen geclusterd te vinden in een gezondheidscentrum. Gezondheidscentra zijn bovenwijkse voorzieningen waarin onder meer huisartsen en fysiotherapeuten zijn ondergebracht. De onderstaande plannen voor ontwikkeling van gezondheidscentra zijn bekend:

- Aan het Dorpsplein in Vleuten is de ontwikkeling van een nieuw gezondheidscentrum voorzien met een apotheek, huisartsenpraktijk en fysiotherapeuten. Het bestemmingsplan hiervoor is inmiddels onherroepelijk vastgesteld. Dit complex wordt 1.473 m² groot.
- In de Merwedekanaalzone is een gezondheidscentrum van 2.450 m² bvo geprogrammeerd. Dit is echter nog niet vastgesteld in een (ontwerp)bestemmingsplan en is daarmee nog geen harde plancapaciteit.
- Het bestaande gezondheidscentrum op de Marco Pololaan 111-113 wordt gesloopt om vervolgens op dezelfde locatie nieuw gebouwd te worden in combinatie met woningen. Het bestemmingsplan is nog niet vastgesteld.

5.2 BEHOEFTERAMING

In Beurskwartier 1 is maximaal 15.000 m² maatschappelijke voorzieningen opgenomen. De behoefte aan basisscholen, kinderopvangen en gezondheidscentra bedraagt ca. 17.400 m² (Tabel 19).

FUNCTIE	VRAAG	PLANAANBOD	BEHOEFTE
Basisschool	6.000 m ²	n.v.t.	6.000 m ²
Kinderopvang (KDV)	1.000 m ²	n.v.t.	1.000 m ²
Gezondheidscentra	12.900 m ²	1.473 m ²	11.427 m ²
Totaal			17.427 m²

TABEL 19 VRAAG, AANBOD EN BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Basisscholen

In het Beurskwartier zijn momenteel nog geen basisscholen gepland. Daardoor is er behoefte aan 6.000 m² tot 2031.

³⁹ Voortgangsrapportage Onderwijshuisvesting 2020

Kinderopvang

Beurskwartier telt momenteel nog geen geplande kinderopvang. Daardoor bestaat de behoefte uit de uitbreidingsvraag van 1.000 m² tot 2031.

Gezondheidscentra

De vraag naar gezondheidscentra is fors (12.900 m²). In de gemeente is één gezondheidscentrum gepland in een vastgesteld bestemmingsplan. De resterende behoefte bedraagt 11.427 m². Groot genoeg om 10 gezondheidscentra in te passen. Voor het hoogstedelijke milieu in het Beurskwartier is het daarbij aantrekkelijk voor bewoners om deze voorzieningen op korte afstand van hun woning te hebben. Gelet op de inwonersgroei en de schaal van de ontwikkeling is echter één gezondheidscentrum passend in het Beurskwartier. Daarnaast is een spreiding van gezondheidscentra door de stad gewenst.

Hiermee is een maximum metrage van 15.000 m² voor maatschappelijke voorzieningen onrealistisch. Een optie is om dit metrage binnen de flexibele bestemming van voorzieningen te maximeren voor maatschappelijke voorzieningen. Tot slot zijn ook andere maatschappelijke voorzieningen denkbaar in Beurskwartier 1, zoals ontmoetingsfuncties. De behoefte hieraan kan desgewenst aanvullend worden meegenomen in deze quickscan om daarmee de behoefte te verruimen. Dit zou dan ook in de bestemmingsplanregels onder maatschappelijk moeten worden aangevuld.

5.3 INSCHATTING RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

De komst van maatschappelijke voorzieningen naar het Beurskwartier 1 zorgt voor een groei van de werkgelegenheid en versterkt de maatschappelijke structuur, levendigheid en het vestigingsklimaat. De effecten op de bestaande structuur in de vorm van verdringing zullen naar verwachting miniem zijn, aangezien de diensten met name een functie zullen hebben voor de (nieuwe) inwoners van het Beurskwartier.

6 QUICKSCAN WERKEN

In Beurskwartier 1 is 50.000 m² aan kantoorruimte voorzien. Dit is onderbouwd door middel van een quickscan. Tot slot is ook een compacte onderbouwing voor bedrijvigheid in gemengde gebieden en werken aan huis opgenomen (totaal 5.000 m²).

6.1 (ONTWIKKELING VAN DE) VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED >>

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op de verhuisbewegingen van kantoorhoudende bedrijven in Utrecht. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.⁴⁰ Ook in Utrecht verhuisde in de periode 2011-2020 het merendeel van de kantoren binnen de eigen gemeente (ca. 60%).⁴¹ Om deze reden hanteren wij de **gemeente Utrecht** als onderzoeksgebied. Door het forse tekort aan kantoren in de regio Amsterdam en de strategische ligging van Utrecht, is er bovendien nog extra instroom van buiten de gemeente te verwachten. Deze instroom hebben we voor nu buiten beschouwing gelaten.

VRAAG >>

PROGNOSE WERKGELEGENHEIDSGROEI

- In 2019 bestond de kantoorhoudende werkgelegenheid⁴² in de gemeente Utrecht uit ca. 114.500 banen.
- De kantoorhoudende werkgelegenheid in Utrecht is de afgelopen tien jaar met 25% gegroeid (jaarlijks ca. 2,2%).
- Op basis van een jaarlijkse groei van 2,2% neemt de werkgelegenheid tot 2031 naar verwachting toe met ca. 29.400 banen.
- Wij gaan uit van een kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) van 20 m² voor de periode tot 2031.
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag van ca. **589.000 m²** tot 2031.

⁴⁰ Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003

⁴¹ Bron: Vastgoeddata (2020)

⁴² Bron: Lisa (2020), sectoren J Informatie & Communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies & Onderzoek, N Overige zakelijke dienstverlening, O Openbaar bestuur

IMPACT VAN DE CORONACRISIS

- De coronacrisis heeft grote gevolgen gehad op de economische ontwikkeling in het tweede kwartaal van dit jaar. De impact van de genomen maatregelen op de ontwikkeling in de komende periode is nog onzeker en afhankelijk van het verloop en de duur. Wel was het herstel in 2020 al groot en zijn de prognoses positief.
- Voorzichtigheidshalve hanteren wij het tweede coronascenario (langdurige recessie, zie ook paragraaf 1.5), dat er van uitgaat dat vanaf 2024 herstel intreedt en de werkgelegenheid weer op hetzelfde niveau groeit als de reguliere prognose (2,2% per jaar).
- Dit scenario leidt tot een toename van ca. 22.000 banen tot 2031.
- Met een ruimtegebruik per werknemer van ca. 20 m² bedraagt de uitbreidingsvraag hiermee ca. **440.000 m²** tot 2031.
- De effecten van Corona zouden echter ook tot positieve effecten kunnen leiden voor de kantorenmarkt in Utrecht. Corona verandert naast de vraag mogelijk ook het kantoorgebruik in Nederland, waarbij ontmoeten en leren meer centraal staat. Deze trend was al aanwezig maar wordt nu versterkt en versneld. Gezien de centrale ligging zou dit voor de kantorenmarkt in Utrecht gunstig kunnen uitpakken.

VERVANGINGSVRAAG

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. De provincie Utrecht gaat uit van een vervangingsvraag van ca. 1,5 tot 2,1% van de voorraad per jaar. In de periode 2008-2018 betrof de gemiddelde vervanging 2,1% van de voorraad.⁴³ Dit komt neer op een vervangingsvraag van ca. 51.000 m² per jaar.⁴⁴
- In de periode 2014-2018 betrof de vervanging meer dan 310.000 m².⁴⁵ Wij gaan voor de komende 10 jaar uit van **300.000 m²** vervangingsvraag.⁴⁶
- In het coronascenario gaan wij er van uit dat ook de vervangingsvraag tot 2031 lager uitvalt. Wij gaan uit van twee derde van het reguliere scenario, wat neerkomt op een vervangingsvraag van ca. 200.000 m².

TOTALE VRAAG

De uitbreidingsvraag bedraagt ca. 589.000 m² en de vervangingsvraag 300.000 m². De totale vraag in Utrecht bedraagt daarmee ca. **889.000 m²** in de periode tot 2031. De totale vraag in het coronascenario is geraamd op ca. 640.000 m² (Tabel 20).

	UITBREIDINGSVRAAG	VERVANGINGS-VRAAG	TOTALE VRAAG
Regulier scenario	589.000 m ²	300.000 m ²	889.000 m ²
Coronascenario	440.000 m ²	200.000 m ²	640.000 m ²

TABEL 20 TOTALE VRAAG KANTOREN ONDERZOEKSGBIED TOT 2031

⁴³ Bron: Provincie Utrecht (2018), Monitor kantorenmarkt provincie Utrecht 2018

⁴⁴ Op basis van een kantorenvorraad in gebruik (kantorenvorraad minus leegstand) van ca. 2,5 mln. m²

⁴⁵ Bron: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (2020)

⁴⁶ In lijn met 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (2020)' van 30.000 m² vervanging per jaar

AANBOD >>

PLANCAPACITEIT

- In de gemeente Utrecht bestaat ca. 408.000 m² harde plancapaciteit voor kantoren.
- Het Stationsgebied is met ca. 215.000 m² harde plancapaciteit de grootste planlocatie (Tabel 21).

LOCATIE	HARDE PLANCAPACITEIT
Stationsgebied	215.000 m ²
Leidsche Rijn Centrum	80.000 m ²
Papendorp	113.000 m ²
Totaal	408.000 m²

TABEL 21 HARDE PLANCAPACITEIT KANTOREN GEMEENTE UTRECHT IN M² BVO

Bron: Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040; gemeente Utrecht

HUIDIG AANBOD

In de gemeente Utrecht staat ca. 113.000 m² aan kantoorroimte leeg.⁴⁷ Dit is ca. 4,2% van de voorraad. Een gezond leegstandsniveau bedraagt ca. 5% van de voorraad. Hiermee ligt de huidige leegstand onder de frictieleegstand. Dit toont een forse krapte aan in de markt.

6.2 BEHOEFTERAMING

- In het reguliere scenario is er sprake van een behoefte aan ca. 481.000 m² kantoren tot 2031.
- In het coronascenario bestaat een behoefte aan ca. 232.000 m² kantoren tot 2031 (Tabel 22).

	VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Regulier scenario	889.000 m ²	onder frictie	408.000 m ²	481.000 m²
Corona-scenario	640.000 m ²	onder frictie	408.000 m ²	232.000 m²

TABEL 22 BEHOEFTE KANTOREN GEMEENTE UTRECHT TOT 2031

6.3 INSCHATTING RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

De ontwikkeling van kantoren in het Beurskwartier zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van bestaande kantoren en is daarmee planologisch acceptabel. Het voorziet in de eerste plaats in kantoren die voldoen aan de vraag vanuit de markt. Het aanbod aan kantoren in Utrecht is de laatste jaren sterk

⁴⁷ Bron: Vastgoeddata 2020, Q2 2020

gedaald en ligt onder het frictieniveau.⁴⁸ Hierdoor hebben ruimtezoekers in toenemende mate moeite om geschikte kantoorruimte te vinden. Door jaren van aanhoudende vraag en gering aanbod stijgen de huurprijzen fors, met name op de toplocaties zoals het Stationsgebied van Utrecht.⁴⁹ In het Stationsgebied bestaat vrijwel helemaal geen kantorenleegstand.⁵⁰

6.4 BEHOEFTE AAN LICHT BEDRIJVIGHEID EN WERKEN AAN HUIS

In het Beurskwartier 1 is naast kantoren ook (lichte) bedrijvigheid voorzien (ca. 2.000 m²). Dit zijn doelgroepen die goed zijn te combineren met wonen en aansluiten op de vraag naar gemengde gebieden. Daarnaast is werken aan huis voorzien, in de vorm van woon-werklofts (ca. 3.000 m²). Om deze reden komt zowel de behoefte aan bedrijfsruimte in gemengde gebieden⁵¹ als aan werken aan huis aan bod. Deze behoeften zijn gebaseerd op het rapport 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16'.

Gemengde gebieden

In toenemende mate vestigen bedrijven zich in de stad; dichtbij de consument en de afzetmarkt. Gemengde milieus zijn steeds meer in trek, door de aanwezigheid van voorzieningen en een levendig en divers karakter. Daarnaast wordt werken dicht bij huis steeds belangrijker. Niet alleen om reistijd te besparen, maar ook door de invloed van de coronacrisis. Een gemengd stedelijk gebied, waar naast wonen ook ruimte is voor voorzieningen en (kleinschalige) bedrijven, zorgt voor levendigheid.

De behoefte aan bedrijfsruimten in gemengde gebieden is voor Utrecht in beeld gebracht.⁵² Dit is gebaseerd op twee scenario's ten aanzien van de locatievoorkeur:

- Het eerste scenario gaat uit van een daling van de locatievoorkeur van bedrijven voor gemengde gebieden door een grotere voorkeur voor bedrijventerreinen.
- Het tweede scenario gaat uit van een gelijkblijvende locatievoorkeur voor gemengde gebieden.

Wij achten het tweede scenario realistischer, door de opkomst van gemengde stedelijke gebieden waar ook bedrijvigheid veelal een plek krijgt. Door deze ontwikkeling is het ook goed voorstelbaar dat de locatievoorkeur voor gemengde gebieden stijgt. Dit scenario is echter niet doorgerekend.

In het eerste scenario (afnemende locatievoorkeur) wordt een ruimtebehoefte in gemengde gebieden in Utrecht geconstateerd van **27.000 m²** tot 2030.⁵³ In het

⁴⁸ Diverse bronnen zoals Utrecht Monitor (2019)

⁴⁹ Bron: Cushman & Wakefield (2020), Utrecht Stationsgebied tweede zakencomplex van Nederland na Zuidas Amsterdam

⁵⁰ Bron: Utrecht Monitor

⁵¹ Alle vestigingen in een bedrijfsruimte buiten een officiële werklocatie

⁵² Bron: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (2020)

⁵³ De behoefte tot 2031 is niet exact bekend

tweede scenario (gelijkblijvende locatievoorkeur) gaat het om een ruimtebehoefte van ca. 37.000 m² tot 2030.

Werken aan huis

Werken aan huis is de afgelopen jaren sterk toegenomen, met name door een sterke groei van het aantal zzp'ers. Ook in het kader van de coronacrisis is werken aan huis zeer actueel. De behoefte aan werken aan huis in Utrecht is gebaseerd op twee scenario's⁵⁴:

- Het scenario 'basis' is gebaseerd op een constant aandeel werken aan huis binnen de totale werkgelegenheid (10,2%).
- Het scenario 'groei' gaat uit van een toenemend aandeel werken aan huis binnen de totale werkgelegenheid, namelijk een groei van 0,5% per jaar. Op basis hiervan is dit aandeel in 2031 ongeveer 10,8%.

Tot 2040 is de banengroei in Utrecht naar verwachting iets meer dan 70.000. Tot 2031 gaan wij uit van een banengroei van 35.000.⁵⁵ Hiermee groeit in het scenario 'basis' het aantal werkzame personen aan huis met ca. 3.600 tot 2031. In het scenario 'groei' bedraagt dit ca. 3.800 werkzame personen tot 2031. Hiermee is de behoefte aan werken aan huis substantieel en groeit ook de behoefte aan woonwerkwoningen. Bovendien zal thuiswerken ook na de coronacrisis meer de norm worden, waardoor de behoefte aan een goede thuiswerkplek groeit. Daarnaast maakt deze groep om te werken ook gebruik van semi-openbare ruimte, zoals het Stads kantoor, bibliotheek, of commerciële ruimte zoals café of koffiobar.

Het programma van 2.000 m² bedrijvigheid en 3.000 m² woon-werklofts past binnen de geconstateerde behoefte aan bedrijvigheid in gemengde gebieden en werken aan huis.

⁵⁴ Bron: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (2020)

⁵⁵ Op basis van een gelijkmatige banengroei van 70.000 over twintig jaar, dus een groei van 3.500 banen per jaar

BIJLAGE 1 DEFINITIES

BEDRIJFSVLOEROPPERVLAKTE (M² BVO)

De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. Reguliere verhouding 0,8 m² wvo : 1,0 m² bvo.

COMMERCIELE DIENSTVERLENING (LOCATUS – DIENSTEN)

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

DAGELIJKSE SECTOR

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

DISTRIBUTIEVE BEREKENING

Een veelgebruikt rekeninstrument om (het huidige functioneren en) eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in het verzorgingsgebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het verzorgingsgebied gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.

HORECA (LOCATUS – HORECA)

Onder de hoofdbranche horeca vallen de volgende verkooppunten: Café, Koffiehuis, Discotheek, Seks/Nachtclubs, Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, Hotel, Hotel-Restaurant, IJssalon, Lunchroom, Pannenkoeken, Café-Restaurant, Restaurant, Partycentrum en Horeca Overig.

KOOPKRACHTAFVLOEIING

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

KOOPKRACHTBINDING

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

KOOPKRACHTTOEVLOEIING

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

KOOPSTROMEN/KOOPORIËNTATIE

Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

LEEGSTAND

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

LEISURE/VRIJE TIJDSVOORZIENINGEN (LOCATUS – LEISURE)

Tot de Leisure/Vrije Tijd voorzieningen behoren de hoofdbranches Cultuur en Ontspanning. Hiertoe vallen de volgende branches: Bibliotheek, Bioscoop, Galerie, Kunstuitleen, Museum, Theater, Amusementshal, Attractiepark, Casino, Beurs/tentoonstelling, Biljart/Pool, Binnenspeeltuin, Bowling, Dierentuin, Fitness, Kartbaan, Kegelen, Klimwand, Kunstijsbaan, Lasergame, Sauna, Skibaan, Wedkantoor, Zonnebank, Zwembad, Amusement overig.

LOCATUS

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

NIET-DAGELIJKSE SECTOR (REGULIER)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

SUPERMARKT (VOLGENS LOCATUS)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

VLOERPRODUCTIVITEIT

De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.

WINKELVLOEROPPERVLAKTE (M² WVO)

De winkelvloeroppervlakte betreft de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, horecazaak etc., oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc. Reguliere verhouding 0,8 m² wvo : 1,0 m² bvo.

BIJLAGE 2 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

De volgende (ken)getallen en uitgangspunten zijn gebruikt bij de distributieve berekening:

- **De bestedingscijfers** (per hoofd) voor de sectoren zijn gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen opgenomen in de Omzetkengetallen 2019 (Panteia 2019, meest recente cijfers). De bestedingen worden in het model constant verondersteld. In werkelijkheid zullen deze naar verwachting door onder andere de toename van bestedingen op het internet in alle sectoren in meer of mindere mate afnemen. Anderzijds nemen de bestedingen in bijvoorbeeld de dagelijkse sector ondanks de toename van online in deze sector de laatste jaren nog altijd toe.
- **Het gemiddelde inkomen** van de toekomstige inwoners van het Beurskwartier is nog niet bekend. Daarom gaan wij voorzichtigheidshalve uit van het gemiddelde welvaartsniveau van de gemeente Utrecht. Uit de meest recente cijfers over inkomen blijkt dat het inkomen van de gemiddelde inwoner van Utrecht 7,7% boven het landelijk gemiddelde ligt (€ 28.000 t.o.v. € 26.000 landelijk). De bestedingscijfers worden hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit voor de dagelijkse sector van 0,4 en niet-dagelijkse sector van 0,7).
- **De gemiddelde vloerproductiviteit** geeft aan wat een gemiddelde winkel in een bepaalde sector per jaar en per m² wvo omzet (exclusief BTW). We gebruiken hier in lijn met de richtlijnen van de Omzetkengetallen 2019 de 5-jaarsgemiddelden.

SECTOR	BESTEDINGEN IN WINKELS	VLOERPRODUCTIVITEIT
Supermarkten	€ 2.075	€ 527
Overig dagelijks	€ 8.037	€ 6.280
Niet dagelijks	€ 2.198	€ 1.783

TABEL 23 KENGETALLEN BESTEDINGEN EN VLOERPRODUCTIVITEIT (EXCL. BTW)

Bron: o.b.v. Omzetkengetallen, Panteia 2019

- **Inwoneraantal:** Het inwoneraantal van het Beurskwartier wordt gebaseerd op het aantal woningen wat gerealiseerd gaat worden. We gaan uit van een minimum scenario (4.486 inwoners) en een maximum scenario (4.738 inwoners).
- **Koopkrachtbinding dagelijks:** Voor de dagelijkse sector, waar ook supermarkten onder vallen, ligt de koopkrachtbinding bij wijken met een volwaardig dagelijks cluster hoog. Het Beurskwartier is een hoogstedelijke ontwikkeling ingebakerd in de bestaande stad, waardoor de

koopkrachtbinding naar verwachting lager ligt. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 55%. Dit houdt in dat 55% van alle dagelijkse bestedingen van inwoners van het Beurskwartier belandt in kassa's van het dagelijks aanbod, de rest vloeit af naar andere supermarkten of naar internet.

- **Toevloeiing dagelijks:** We verwachten daarnaast toevloeiing van buiten het Beurskwartier, met name door de vele werknemers en bezoekers in het gebied. Ook zal er sprake zijn van toevloeiing door passanten, die op weg zijn naar huis en dagelijks aanbod in het Beurskwartier passeren. We gaan uit van een toevloeiing van ca. 30%. Dit betekent dat er 30 cent per euro die in de dagelijkse sector wordt besteed, afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.
- **Binding en toevloeiing niet dagelijks:** De binding en toevloeiing voor de niet-dagelijkse sector zal aanzienlijk lager liggen dan voor de dagelijkse sector. Het hier geprojecteerde niet-dagelijks aanbod is beperkt, verre van compleet en beperkt zich tot winkels met frequent benodigde artikelen als een bloemenwinkel, een opticien of een lectuurzaak. De binding en toevloeiing zijn dan naar verwachting ook beperkt. Voor de binding gaan we er van uit dat deze rond de 12,5% ligt (tussen de 10% en 15%). Voor de toevloeiing gaan we uit van maximaal 5%, vooral als gevolg van afgeleid bezoek aan de dagelijkse winkels.

	SUPERMARKTEN		OVERIG DAGELIJKS		NIET-DAGELIJKS	
	Minimum scenario	Maximum scenario	Minimum scenario	Maximum scenario	Minimum scenario	Maximum scenario
Inwoners	4.486	4.738	4.486	4.738	4.486	4.738
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 527	€ 527	€ 2.198	€ 2.198
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 9	€ 10	€ 2	€ 2	€ 10	€ 10
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 6	€ 6	€ 1	€ 2	€ 3	€ 3
Koopkrachtbinding	55%	55%	55%	55%	12,5%	12,5%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 3	€ 3	€ 1	€ 1	€ 0	€ 0
Koopkrachttoevloeiing	30%	30%	30%	30%	5%	5%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 1	€ 1	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bestedingen in € mln.	€ 4	€ 5	€ 1	€ 1	€ 0	€ 0
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 6.280	€ 6.280	€ 1.783	€ 1.783
Indicatieve behoefte in m² wvo	550	581	179	189	224	236
Indicatieve behoefte in m² bvo	687	726	223	236	280	295

TABEL 24 DPO DETAILHANDEL BEURSKWARTIER

