



Cartesiusdriehoek

Utrecht

Programmatistische
onderbouwing



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Utrecht

Programma herontwikkeling 'Cartesiusdriehoek'

Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

400225.20181588

projectleider:

[REDACTED]

auteur(s):

[REDACTED]

datum:

03-06-2020

opdrachtgever:

NS Stations B.V. / MRP Development

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek	3
1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan	4
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	4
1.4. Conclusie behoefte en effecten	6
2. Ontwikkelvisie Cartesiusdriehoek	7
2.1. Concept herontwikkeling Cartesiusdriehoek	7
2.2. Programma	10
2.3. Conclusie	11
3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen	12
3.1. Detailhandel	12
3.1.1. Beleid	13
3.1.2. Trends en ontwikkelingen retail	18
3.1.3. Aanbod en effecten dagelijkse goederensector	22
3.1.4. Conclusie behoefte detailhandel	25
3.2. Horeca	25
3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	26
3.2.2. Aanbod en effecten	27
3.2.3. Conclusie behoefte horeca	29
3.3. (Commerciële) dienstverlening	29
3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	30
3.3.2. Aanbod en effecten	31
3.3.3. Conclusie behoefte dienstverlening	31
3.4. Maatschappelijke – en gezondheidsvoorzieningen	32
3.4.1. Beleid trends en ontwikkelingen	32
3.4.2. Aanbod en effecten	32
3.4.3. Conclusie behoefte scholen en gezondheidsvoorzieningen	35
3.5. Culturele en sportvoorzieningen	35
3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	35
3.5.2. Aanbod en effecten	36
3.5.3. Conclusie behoefte culturele – en sportvoorzieningen	37
3.6. Conclusie programma	37
4. Conclusie	38

1.1. Gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek

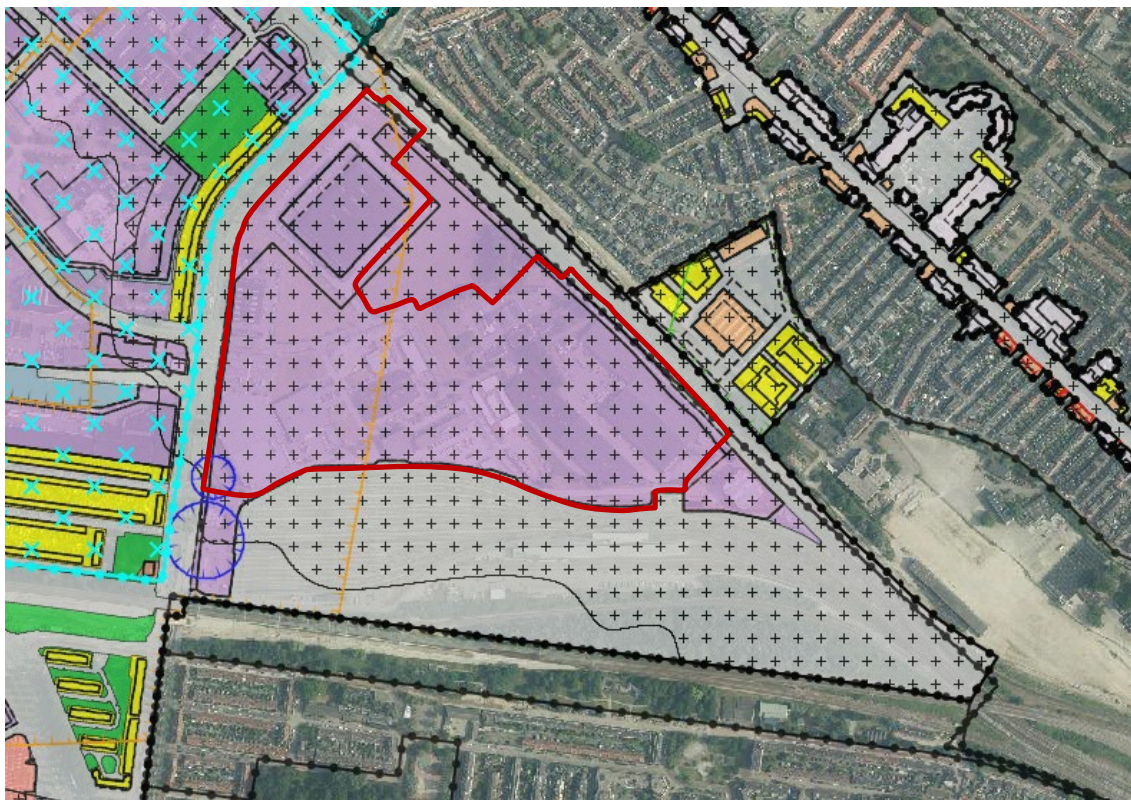
Utrecht kiest voor gezonde groei. Om de bevolkingsgroei te kunnen faciliteren in de stad kiest Utrecht voor inbreiding in bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat de gemeente Utrecht inzet op het transformeren van verouderde bedrijventerreinen naar aantrekkelijke – en gezonde woonlocaties. De Cartesiusdriehoek is één van deze bedrijventerreinen. De Cartesiusdriehoek is een vrij geïsoleerd bedrijventerrein van ruim 15 hectare in de stad Utrecht (figuur 1.1). Het gebied behoort tot het erfgoed van de spoorwegen en is in eigendom van NS Stations. De Cartesiusdriehoek is een strategische plek in de stad geworden met bijzonder veel potentie voor herontwikkeling naar een nieuw hoogstedelijk woongebied. De locatie in de stad, de aanwezigheid van het CAB-gebouw als industrieel erfgoed en de huidige economische omstandigheden en woningmarktsituatie bieden daartoe zeker aanleiding. Naast de woningbouwontwikkeling is tevens ruimte voor een commercieel programma. Dit programma wordt gerealiseerd in delen van het plangebied die niet geschikt zijn voor woningbouw.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Cartesiusdriehoek

1.2. Noodzaak nieuw bestemmingsplan

De huidige bestemming is vrijwel geheel Bedrijventerrein (figuur 1.2). De geplande ontwikkeling naar wonen en diverse bijbehorende functies is niet mogelijk binnen de toegestane functies en bebouwingsvlakken. Voor de eerste fase is een bestemmingsplan in voorbereiding. Ook voor de rest van het gebied is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. (2013)

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte. Gezien recente jurisprudentie, is hierbij ook de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat relevant.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de regio Utrecht. Voor de overige functies is de regio lokaler omdat deze functies hoofdzakelijk een verzorgingsfunctie voor de nieuwe buurt of wijk hebben. Het CAB-gebouw wordt een wijkoverstijgende ontmoetingsplek. Het gebouw heeft nu al een deels wijkoverstijgende functie (bijvoorbeeld dB's en Oproer). Deze functies blijven behouden. Ook wordt een school mogelijk gemaakt, die tevens een functie krijgt voor de nieuwe buurt 2^e Daalsedijk, net ten oosten van het plangebied. De twee nieuwe buurten worden door middel van een tunnel met elkaar verbonden.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Als de behoefte aan het concept en de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in Utrecht van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen.

Stedelijke ontwikkeling

Om het beoogde 'niet-woonprogramma' te onderbouwen volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste stap om vast te stellen welke functies kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling (tabel 1.1). Omdat enerzijds behoefte is aan rechtszekerheid van het beoogde programma en anderzijds behoefte is aan een flexibele invulling wordt uitgegaan van een maximaal totaal programma per functie. Een aantal functies zijn concreet, maar ook deel van de functies zijn als functiegroep onderbouwd. In tabel 1.1 is het beoogde programma weergegeven. In totaal wordt een programma van 23.250 m² bvo mogelijk gemaakt.

Tabel 1.1 Niet-woonfuncties die aangemerkt worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (in m² brutovloeroppervlak; bvo)

	Detailhandel (dagelijkse goederen)	Horeca	Dienst- verlening*	Maatschap- pelijk**	Culturele – en sportvoorzieningen ***
Supermarkt/versmarkt	2.000				
Foodhall****	500	1.500			
Horeca		600			
Totaal per functie	2.500	2.100	1.000	10.000	7.650

* Dienstverlening: hierbij wordt gedacht aan ruimte voor ambachten, financiële dienstverlening en particuliere dienstverlening

** Maatschappelijk: hierbij wordt gedacht aan een gezondheidsvoorziening, hoger onderwijs en een basisschool

*** Culturele – en sportvoorzieningen: hierbij wordt gedacht aan een dansstudio, sportschool, fitness, muziekstudio, sporthal, sportmarkt e.d.

**** De foodhall heeft een omvang van 2.000 m² bvo. Dit is een horeca concept met ondersteunende detailhandel. Omdat de scheidslijn tussen horeca en detailhandel niet altijd duidelijk is, is gekozen voor de bandbreedte: 75% horeca en 25% detailhandel

Naast de nieuwe functies in tabel 1.1 worden met het bestemmingsplan ook de bestaande functie meegenomen. Deze functies zijn niet aan te merken als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' om deze al mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. Het gaat om de functies in tabel 1.2.

Tabel 1.2 Bestaande functie die behouden blijven die al mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. (2013)

	Totaal m ² bvo
Horeca	2.100 (waaronder Bierpub Oproer en dB's)
Muziekstudio	1.160
Sportvoorzieningen	1.184
Creatieve bedrijvigheid	3.525
Totaal bestaande niet-woonfuncties	7.969*

* Naast de bestaande niet-woonfuncties is de bedrijfsfunctie A of B1 mogelijk op de gehele projectlocatie

De nieuwe functies, zoals gepresenteerd in tabel 1.1, moeten niet gezien worden als een aantal individuele functies, maar als een mix van functies die elkaar versterken en in sommige gevallen mogelijk uitgewisseld kunnen worden gericht op een wijk waar gezond leven en genieten centraal staat; de eerste urban blue zone. Daarom is de behoefte aan het totaalconcept onderbouwd in hoofdstuk 2. De afzonderlijke functies zijn onderbouwd in hoofdstuk 3.

1.4. Conclusie behoefte en effecten

De behoefte aan de diverse functies is in hoofdstuk 2 en 3 onderbouwd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan een nieuw onderscheidend stedelijk woon- en leefmilieu midden in Utrecht, met uitstekende overbindingen door de ligging naast station Utrecht Zuilen. Het plangebied biedt hier de basis-ingrediënten en de fysieke ruimte voor.

De exacte invulling van het niet-woonprogramma in het plangebied ligt niet vast, om flexibiliteit te bieden. In het bestemmingsplan is ongeveer 23.250 m² bvo beschikbaar voor diverse niet-woonfuncties. Voor de aanvaardbaarheid van effecten per afzonderlijk programma-onderdeel is uitgegaan van de maximum ruimte die het bestemmingsplan biedt.

Effecten

Het grootste deel van het nieuwbouwprogramma betreft woningbouw. De grote woningbehoefte in Utrecht en de grote aantrekkingskracht van Utrecht wordt in het bestemmingsplan beschreven. De druk op de woningmarkt is groot en dat is onder andere te zien aan de prijsstijgingen en de toename van inschrijftijden voor (sociale) huurwoningen.

De Cartesiusdriehoek ligt in een deel van Utrecht waar een bredere transformatie gaande is. De Cartesiusdriehoek heeft samen met de 2^e Daalsedijk en het Werkspoorkwartier een centrale en strategische ligging in de stad. De gebieden worden nu snel ingezet om nieuwe stukken stad te creëren. Om de transformatie in gang te zetten zijn de initiatiefnemer en de gemeente tot een gezamenlijke koers voor het gebied gekomen. Voor de Cartesiusdriehoek is door de gemeente gezonde en duurzame verstedelijking als belangrijk thema benoemd voor het ontwikkelproces. De Cartesiusdriehoek wordt de komende jaren getransformeerd tot Blue District, de eerste Urban Blue Zone; gericht op gezond en gelukkig leven.

Gelet op de toename van bewoners in het gebied, zal ook het draagvlak voor bestaande functies in de omgeving fors toenemen. Hiermee zal geen sprake zijn van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- leef en ondernemersklimaat in de omgeving van het plangebied.

2. Ontwikkelvisie Cartesiusdriehoek

2.1. Concept herontwikkeling Cartesiusdriehoek

Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Dat is vastgelegd in de Ruimtelijke Strategie 2016 die eind 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Utrecht groeit van een gemeente met ruim 350.000 inwoners eind 2018 naar ongeveer 410.000 inwoners in 2030. Inmiddels blijkt uit de gemeentelijke bevolkingsprognose dat Utrecht harder groeit dan gedacht. In 2025 verwacht de stad de 400.000ste bewoner. Daarom worden de komende jaren duizenden woningen gebouwd. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijke gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De ambitie van de gemeente is om van het voormalige bedrijventerrein van NS de gezondste, meest ov- en fietsvriendelijke wijk van het land te maken. De monumentale voormalige autobusherstelplaats CAB krijgt een centrale rol in de nieuwe wijk, waarin er ruimte is voor een supermarkt, winkels (bijvoorbeeld een elektrische fietsenwinkel), horeca en tal van culturele gebruikers.

De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd woon-, werk en leefmilieu midden in de stad is beschreven in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). In het koersdocument beschrijven vier thema's kernachtig de nieuwe inhoudelijke richting voor de Cartesiusdriehoek:

1. Enclave: samenhangende leefwereld, eigenstandig karakter, gevoel van ruimte.
2. Binnenstedelijk: wonen in hoge dichtdeden, stedelijke mix, ontmoetingsplek in CAB-gebouw.
3. Ontmoeten: uitnodigend, stimulerend voor interactie, ontspanning, verblijven.
4. Gezond: groen, autovrij, stimulerend voor beweging, klimaatbestendig.

Daarnaast leggen vijf kernwaarden de basis voor de positionering: verbindend, eigenwijs, levendig, ruimtelijk en inventief. Cartesiusdriehoek wil excelleren op het gebied van en zich profileren met de volgende aspecten:

- identiteit;
- mobiliteit;
- duurzaamheid (klimaatbestendigheid) en gezonde verstedelijking;
- openbare ruimte (park en groene lus);
- programmering en inrichting;
- herbestemming (programmering en exploitatie) en transformatie van het CAB-gebouw;
- bijzonder concept voor sociale woningbouw.

Bij de uitwerking van de ontwikkelvisie zijn duurzaamheid en gezonde verstedelijking belangrijke pijlers geweest. Voor de locatie zijn de duurzaamheidskaders op gebouwniveau, op gebiedsniveau en op het gebied van mobiliteit uitgebreid onderzocht. Dit heeft geleid tot het formuleren van een ambitie die uniek is voor Utrecht. Als eindproduct van de ontwikkelvisie is een raamwerk ontworpen waarbinnen de verschillende ontwikkelvelden gefaseerd ingevuld kunnen worden. Het ruimtelijk raamwerk wordt gevormd door het cultuurhistorische CAB-gebouw, de ontsluitingsstructuur en de groenstructuur.

Tussen de sporen ontstaat een nieuw stuk stad, waarbij in een stedelijke context gewoond wordt rondom een groot autovrij park. De inrichting van het groen nodigt uit om te bewegen en te sporten. De auto krijgt er weinig ruimte; dit is bij uitstek een locatie om de fiets en het OV te gebruiken. In het plan zijn allerlei maatregelen verwerkt om fietsgebruik te stimuleren en het autogebruik zo laag mogelijk te houden.

Elkaar ontmoeten kan in het Cartesiuspark en in het herbestemde CAB-gebouw, de industriële blikvanger van het gebied.

Het groene raamwerk bestaat uit twee hoofdtragers: het Cartesiuspark en de groene lus langs de rand. De stedelijke identiteit komt tot uitdrukking in de structuur van de bouwblokken met een bouwhoogte van 5 à 8 lagen met diverse hoogteaccenten. Het Cartesiuspark wordt omsloten door stedelijke halfopen bouwblokken. De bouwblokken liggen direct met één zijde aan het Cartesiuspark en met de andere zijde aan de groene lus. De bouwblokken schermen aan de zijde van de groene lus het geluid af van het spoor. Aan de zijde van het Cartesiuspark openen de bouwblokken zich naar het park zodat alle woningen een relatie hebben met het Cartesiuspark. De binnenruimte van de bouwblokken wordt ingericht met collectieve buitenruimtes en privé buitenruimtes. Waar sociale interactie en cohesie gewenst is, zal een aantal bouwblokken in de plint ook andere functies krijgen. In het koersdocument zijn de beeldkwaliteit voor de buitenruimte binnen de bouwblokken en het groene raamwerk verder uitgewerkt evenals de beeldkwaliteit en de typologie van de bouwblokken.



Figuur 2.1 Impressie herontwikkelingslocatie

Blue District, de eerste urban blue zone

De Cartesiusdriehoek wordt de komende jaren getransformeerd tot Blue District, de eerste Urban Blue Zone. Het baanbrekende concept is gebaseerd op de wetenschappelijke theorie van Dan Buettner over Blue Zones in de wereld, waar mensen langer en gelukkiger leven. Het plan bouwt verder op de ambities van de NS en de Gemeente Utrecht met betrekking tot 'healthy urban living'. In Blue District wordt de wetenschappelijke theorie van Dan Buettner over Blue Zones in de wereld voor het eerst toegepast in een stedelijke context, waarin een hechte community, ontmoeting, natuurlijke beweging, gezonde voeding en zingeving centraal staan. Deze uitgangspunten komen terug in alle elementen van het concept, zoals het ontwerp, de programmering, de gebiedsorganisatie en de omgevingsparticipatie. Het monumentale CAB gebouw wordt de spil van Blue District, waarin onder meer het CAB LAB zal worden gevestigd. In het CAB LAB gaat het consortium in nauwe samenwerking met onder meer vier Nederlandse universiteiten, verzekeraar ONVZ en een keur aan potentiële gebruikers werken aan de uitwerking en adoptie van het concept.



Figuur 2.2 Impressie Blue District

Blue District in een notendop

- Concept van urban blue zone als aansprekend, positief en geborgd gebiedsconcept;
- Een rustig woongebied waar wandelen en fietsen de hoofdvervoersmethoden vormen;
- Samenhangend gebied in alle fasen van de ontwikkeling;
- Een rustige oase in de stad Utrecht, waarbij alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn;
- Gemengd stedelijk woonmilieu waarbij het creëren van woongeluk voor bewoners centraal staat;
- Kwalitatief hoogstaande architectuur en uitstraling;
- Bewoners in uiteenlopende doelgroepen met een variëteit aan achtergrond en bestedingspatroon: van sociale huurwoning met zorgbehoefte tot aan luxe penthouse of zeer ruime stadswoning met tuin;
- Kwalitatief hoogwaardige woonproducten, afgestemd op de markt, met veel daglicht, eigen buitenruimten en een gezond binnenklimaat;
- Sociale interactie die mogelijk wordt gemaakt in het CAB en de diverse community spaces in het gebied;
- Een aantrekkelijk en verrassend voorzieningenprogramma dat bijdraagt aan de gebiedsidentiteit;
- Een respectvol en uitnodigend herontwikkeld CAB-gebouw, waarbij de authenticiteit wordt omarmd en die een belangrijke rol speelt in de identiteit en sociale interactie;
- Bottom up betrokkenheid van betrokkenen, omwonenden en bewoners;
- Verbinding met de omgeving middels functionele en recreatieve routes;
- Een inventief gebiedsconcept voor mobiliteit en duurzaamheid, waarbij ook de omgeving betrokken wordt;
- Een ontwerp gericht op contact tussen mensen;
- Een ontwerp dat bewegen van mensen vanzelfsprekend maakt;
- Een ontwerp dat maximaal inzet op het ervaren van groen;
- Een rijk palet aan flora als natuurlijke habitat voor fauna;
- Partnerships met de beste experts om het concept en de uitwerking continue te verbeteren;

- Een gebiedsapp die niet zorgt voor een digitale wereld, maar een bewuste stimulans vormt voor interactie in de echte wereld;
- Een ambitieuze, betrouwbare en gedreven gebiedsorganisatie.

2.2. Programma

Bij de programmering is naast de kernthema's uit het Koersdocument uitgegaan van de Blue District thema's voor gezonde stedelijke ontwikkeling:

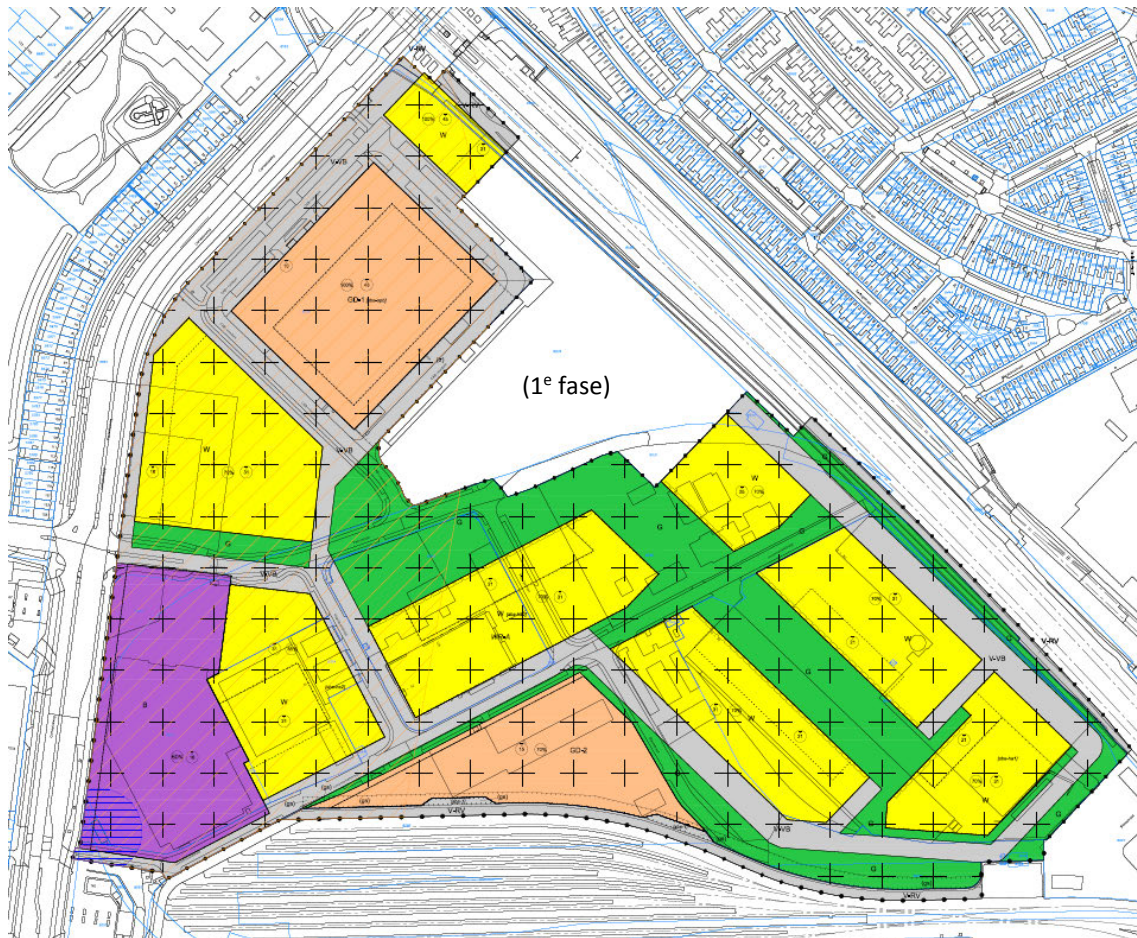
- Gezonde voeding
- Natuurlijke beweging, mobiliteit
- Zingeving, ontspanning en expressie
- Communityvorming en ontmoeting



Figuur 2.3 Mogelijke voorzieningen Blue District (pagina 8-9 concept Blue District)

In de Cartesiusdriehoek wordt straks stedelijk gewoond in circa 2.860 woningen rondom een park. In fase 1 van de Cartesiusdriehoek worden circa 320 woningen ontwikkeld voor starters in de middenhuursector en in totaal maximaal 770 m² bvo aan bijbehorende stedelijke functies.

In het bestemmingsplan Cartesiusdriehoek wordt de volgende fase mogelijk gemaakt met circa 2.540 woningen; de ontwikkeling van het grootste deel van het stedelijke woongebied en de transformatie van het CAB-gebouw.



Figuur 2.4 Plankaart nieuw bestemmingsplan Cartesiusdriehoek

2.3. Conclusie

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie Cartesiusdriehoek geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht nieuw woonmilieu is uitgewerkt in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). Daarbij wordt met de herontwikkeling invulling gegeven aan de Economische Agenda Utrecht 2012 – 2018 en de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2016. Uitvoering van de in het koersdocument voorgestelde gebiedsontwikkeling is gelet op de grote druk op de woningmarkt noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar een nieuw onderscheidend hoogstedelijk woonmilieu en geeft daarmee een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. De Cartesiusdriehoek wordt namelijk de eerste Urban Blue Zone.

Uitgaande van de marktvraag, de gewenste identiteit en de ruimte in het plangebied is een passend programma opgesteld in een representatieve variant. De behoefte aan de afzonderlijke programma-onderdelen zijn in het volgende hoofdstuk nader onderbouwd (ondergeschikte functies en functies die al mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan hoeven niet te worden onderbouwd).

3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen

De behoefte aan de woningbouwontwikkeling (met in totaal circa 2.860 woningen) is evident en wordt in het bestemmingsplan beschreven. Conform de provinciale – en gemeentelijke woningbouwprognose is er grote behoefte aan nieuwe woningen in de stad Utrecht. Aan de doelgroep voor het plangebied moeten voor het goed functioneren van een stedelijk gebied, naast voldoende werkgelegenheid en voldoende woningen ook diverse andere functies en voorzieningen worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies hoort bij het hoogstedelijk karakter van de Cartesiusdriehoek. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de behoefte aan de overige stedelijke functies die nu nog niet mogelijk zijn binnen het plangebied:

- Detailhandel (dagelijkse goederen): maximaal 2.500 m² bvo.
- Horeca: maximaal 2.100 m² bvo.
- Dienstverlening: maximaal 1.000 m² bvo.
- Maatschappelijk: maximaal 10.000 m² bvo.
- Culturele en sportvoorzieningen: maximaal 7.650 m² bvo.
- **Totaal programma: 23.250 m² bvo.**

3.1. Detailhandel

In de inleiding is beschreven dat de metrages ten aanzien van detailhandel is gemaximeerd op 2.500 m² bvo. De detailhandel is gericht op de dagelijkse goederensector. Circa 2.000 m² bvo metrage kan worden benut voor een supermarkt en/of een versmarkt. Circa 500 m² bvo is gereserveerd voor de foodhall, waarbij is uitgegaan dat het concept voor 25% bestaat uit detailhandel en 75% uit horeca. De foodhall is een bijzonder horeca concept waarbij de scheidslijn tussen horeca en detailhandel niet altijd duidelijk is. De verhouding horeca/detailhandel is daarom bepaald op maximaal 25% detailhandel.

De detailhandelsfunctie krijgt waarschijnlijk een plaats krijgen in het CAB-gebouw, dat een centrale ligging heeft in de wijk. Hiermee heeft het CAB-gebouw zowel een buurtfunctie als een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie door de grote verscheidenheid aan gebruiksfuncties. Het markante gebouw heeft momenteel al een wijkoverstijgende functie met een bierpub (Oproer), muziekstudio (dB's) en een indoorsporthal. Op deze locatie wordt een combinatie van bijzondere horeca en detailhandel voorzien, passend bij de identiteit van het gebied. Passend zijn retailformules die zich onderscheiden naar duurzaamheid, lokale producten e.d., zoals een (biologische) supermarkt, een versmarkt (al dan niet onderdeel van de supermarkt) en een foodhall (horeca/detailhandel).

Om de ruimtelijk-economische effecten van het beoogde programma te kunnen beoordelen moet het programma wordt omgerekend naar winkelvloeroppervlak (wvo)¹. Hiervoor is een omrekenfactor van 80% gebruikelijk. Het detailhandelsprogramma bestaat uit dagelijkse detailhandel (maximaal 2.500 m² bvo), wat neer komt op circa 2.000 m² wvo.

In deze paragraaf wordt de behoefte aan detailhandel onderbouwd met de verzorgingsfunctie voor zowel de nieuwe buurt als de wijkoverstijgende functie. Allereerst zijn de beoogde detailhandelsfuncties nader omschreven.

¹ Wvo: het oppervlak van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.

Representatieve invulling 2.000 m² bvo (1.600 m² wvo): supermarkt en/of versmarkt

Voor de nieuwe buurt Cartesiusdriehoek is een volwaardige supermarkt nodig met 5.430 nieuwe inwoners (2.860 woningen x gemiddelde huishoudensgrootte Utrecht 1,9; CBS, 2020). De supermarkt zal inspelen op het thema van gezonde voeding door de consument bewust te laten worden van de herkomst en kwaliteit van eten.

Om het thema van gezonde voeding te benadrukken in het gebied is het mogelijk dat een deel van het metrage wordt ingevuld door een versmarkt. Dit kan als onderdeel van de supermarkt zijn, maar ook een zelfstandige versmarkt behoort tot de mogelijkheden. De versmarkt is dan één onderneming die een deel van de ruimte aan verschillende versspecialisten onderverhuurd (figuur 3.1). Circa 70% van het aanbod van een versmarkt bestaat uit versproducten (bij een supermarkt is dat circa 40%). Een aanzienlijk deel van de verkochte producten wordt direct door de boer, teler, of ambachtelijk leverancier aan de versmarkt geleverd, zonder tussenkomst van de groothandel. Naast detailhandel is ook horeca aanwezig in de vorm van een klein restaurant of enkele horeca standjes (circa 20% van het vloeroppervlak).



Figuur 3.1 Impressie versmarkt Schellingwoude (bron: Landmarkt, 2020)

Representatieve invulling 500 m² bvo (400 m² wvo): foodhall

Een foodhall is hoofdzakelijk een horeca concept met een veelvoud aan zelfstandig functionerende eet- en drinkkramen, met ondersteunende detailhandel. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.2. De scheidslijn tussen horeca en detailhandel (tezamen vaak omschreven als retail) is niet altijd duidelijk. Daarom is gekozen voor een verhouding van 75% horeca en 25% detailhandel binnen één concept. Hiermee speelt de foodhall in op de beleidsmatig gewenste alternatieve aanwendbaarheid/flexibiliteit (paragraaf 3.1.1), de trends binnen de foodbranche en blurring (zie paragraaf 3.1.2) en de gebiedsidentiteit van de Cartesiusdriehoek gericht op gezonde voeding en lokaal geproduceerde producten. Voor het beoogde programma is flexibiliteit cruciaal.

3.1.1. Beleid

Omgevingsvisie provincie Utrecht (concept ontwerp, 2019)

In de Omgevingsvisie legt de provincie Utrecht haar brede lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast. De provincie zet in op de volgende thema's:

- Stad en land gezond.
- Klimaatbestendig en water robuust.
- Duurzame energie.
- Vitale steden en dorpen.
- Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.
- Levend landschap, erfgoed en cultuur.
- Toekomstbestendige natuur en landbouw.

De provincie streeft naar een gezonde en veilige leefomgeving met een goede milieukwaliteit en voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden. Om te komen tot een gezonde en veilige leefomgeving worden 6 hoofdprincipes gehanteerd:

1. Er is in relatie tot het aantal inwoners en bezoekers voldoende kwalitatief hoogwaardige groenblauwe ruimte die voor verschillende doelgroepen uitnodigend is.
2. Voor dagelijkse verplaatsingen gaan mensen vooral lopend, met de fiets of het OV.
3. Inrichting en gebruik zijn aangepast aan de eisen van een gezond klimaat en gezondheid en veiligheid zijn daarbij geborgd.
4. De ruimtelijke inrichting draagt bij aan een inclusieve samenleving en de sociale cohesie.

Ten aanzien van vitale steden en dorpen is er in de provincie Utrecht sprake van een grote diversiteit aan woon- en vestigingsmilieus. De grote steden Utrecht en Amersfoort zijn een populaire vestigingsplaats voor zowel inwoners als bedrijven en groeien snel. Naar verwachting verwelkomt de stad Utrecht in 2024 de 400.000e inwoner. Het aantal inwoners van de provincie Utrecht (hele provincie) zal de komende decennia nog fors groeien. Daarvoor is ruimte nodig. De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt bepaald door een veelheid van factoren en staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, van nabijheid van functies, van behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, van behoud van biodiversiteit en van de energie-infrastructuur. Bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking wordt zoveel mogelijk ingezet op binnenstedelijke locaties (bestaand stedelijk gebied) nabij mobiliteitsknooppunten.

Door de opkomst van het internet neemt het aantal fysieke winkelmeters steeds verder af. De binnensteden en dorpscentra komen daardoor onder druk te staan met als gevolg leegstand, verpaupering en onderminning. Een duurzame retailstructuur vindt de provincie een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van de steden en dorpen. Het beleid van de provincie is daarom er op gericht om de nieuwvestiging van retail te concentreren in het bestaand winkelgebied.

Relatie met planinitiatief

De ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek is bij een uitstekende ontwikkeling die past binnen de beleidsuitgangspunten van de provinciale (ontwerp) Omgevingsvisie. De gebiedsontwikkeling voorziet in een binnenstedelijke transformatie van een verouderd bedrijventerrein om de woonbehoefte op te vangen. Daarnaast is het concept van een Blue District beoogd, waarbij expliciet aandacht is voor een gezond klimaat en gezondheid. In Blue District wordt de wetenschappelijke theorie van Dan Buettner over Blue Zones in de wereld voor het eerst toegepast in een stedelijke context, waarin een hechte community, ontmoeting, natuurlijke beweging, gezonde voeding en zingeving centraal staan. Deze uitgangspunten komen terug in alle elementen van het concept, zoals het ontwerp, de programmering, de gebiedsorganisatie en de omgevingsparticipatie. Het monumentale CAB gebouw heeft hierin een belangrijke rol, waar de ontmoetingsfunctie centraal staat. Hoewel in de Cartesiusdriehoek winkelmeters worden toegevoegd is wel sprake van een duurzame retailstructuur. Een groot deel van de behoefte aan winkelmeters komt voort uit de woningbouwontwikkeling. Daarnaast zal het bijzondere concept met betrekking tot gezonde voeding ook een aantrekkingskracht hebben om de omliggende wijken.

Omgevingsverordening provincie Utrecht (concept ontwerp, 2019)

De Omgevingsvisie is uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Formeel heeft de Omgevingsverordening nog geen rechtskracht, maar inhoudelijk wordt wel rekening gehouden met de beleidsuitgangspunten. Voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn instructieregels geformuleerd in artikel 4.4 van de Omgevingsverordening:

1. Detailhandel bestaat uit Detailhandel buiten bestaand winkelgebied en Bestaand winkelgebied.
2. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat geen regels die voorzien in nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel dan wel het wijzigen van brancheringsregels voor detailhandel, tenzij:

- a. het gaat om detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een wijziging van een omgevingsplan dat voorziet in grootschalige toevoeging van woningen of andere stedelijke ontwikkeling,
 - b. of, b. het gaat om brand- of explosiegevaarlijke detailhandel op bedrijventerreinen,
 - c. of c. het gaat om nieuwvestiging of uitbreiding van volumineuze detailhandel indien daarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in de regio geen mogelijkheden voor volumineuze detailhandel aanwezig is,
 - d. of d. het gaat om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel die noodzakelijk is vanuit het oogpunt van hinder, veiligheid, verkeersaantrekkende werking of het maatschappelijk functioneren van het gebied en onder de voorwaarde dat de bouwvlakken van de te verplaatsen detailhandel een andere bestemming krijgen,
 - e. of e. het gaat om verplaatsing of uitbreiding van detailhandel in aansluiting op het gebied Bestaand winkelgebied indien dit noodzakelijk is voor het maatschappelijk functioneren van het bestaande winkelgebied.
3. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied Detailhandel buiten bestaand winkelgebied bevat regels die voorzien in een functiewijziging van bestaande detailhandelsbestemmingen naar andere functies indien:
 - a. er nog geen op omgevingsvergunning is aangevraagd;
 - b. en b. er geen zicht is op realisatie van de functie binnen 10 jaar.
 4. De toelichting op een omgevingsplan bevat een onderbouwing waaruit blijkt dat aan de genoemde voorwaarden is voldaan.

Relatie met planinitiatief

De Cartesiusdriehoek wordt niet aangemerkt als bestaand winkelgebied. De ontwikkeling voorziet echter wel in de toevoeging van detailhandel waaraan een aantoonbare behoefte bestaat als gevolg van een grootschalige toevoeging van woningen. Dit is nader onderbouwd in dit hoofdstuk.

Retailvisie provincie Utrecht (2018)

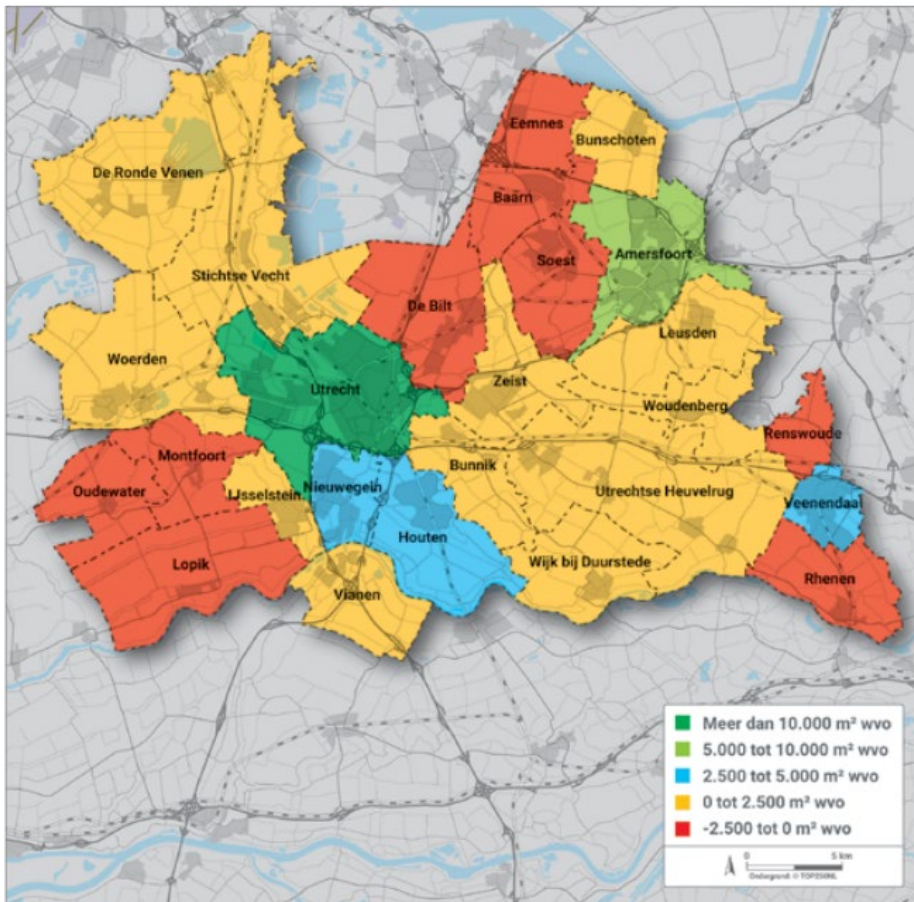
Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur met voldoende ruimte voor ondernemerschap en een adequaat niveau van voorzieningen voor de Utrechtse bevolking. Daarvoor richt de provincie Utrecht zich op versterking van de bestaande winkelstructuur en op het behoud van vitale centra.

De primaire verantwoordelijkheid voor de aanpak van de knelpunten in de detailhandel ligt bij de betrokken ondernemers, vastgoedeigenaren en de betreffende gemeente. De provincie wil deze opgave vooral agenderen en gemeenten en marktpartijen (vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers van de detailhandel) ondersteunen bij het komen tot goede samenwerking(en) en oplossingen.

Ook met de voorspelde bevolkingsgroei in Utrecht, is het noodzakelijk in de meeste centra te anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. De provincie staat daarom buiten de bestaande winkelstructuur in principe geen nieuwe uitbreidingen toe (zie beleid PRS, 2016).

De verzorgingspositie van middelgrote centra wordt lokaler en de dagelijkse koopfunctie (relatief) belangrijker. Lokale hoofdcentra zijn door hun sterke oriëntatie op dagelijkse goederen perspectiefrijker. Vooral als het centrale ontmoetingscentrum van de betreffende kern of gemeente. Om de leefbaarheid in stand te houden, moeten deze centra zich herpositioneren op dit verzorgingsniveau en rekening houden met een afnemend niet-dagelijks aanbod van winkelveorzieningen.

Voor de dagelijkse goederensector wordt verwacht dat in de provincie Utrecht sprake is van circa 50.000 tot 57.000 m² wvo uitbreidingsruimte. Deze relatief grote marktruimte is het gevolg van onder andere de bevolkingstoename, de toenemende bestedingsruimte en de vooralsnog beperkte rol van internet in deze sector. Substantiële uitbreidingsruimte is aanwezig in de gemeente Utrecht (figuur 3.2).



Figuur 3.2 Indicatie marktruimte dagelijkse goederensector provincie Utrecht per gemeente (bron: Retailvisie provincie Utrecht, 2018)

Voor de niet-dagelijkse goederensector wordt een ander beeld verwacht. In grote delen van de provincie is het huidige winkelaanbod groter dan de vraag en zal gewerkt moeten worden aan het terugbrengen van het niet-dagelijkse winkelaanbod. In de marktruimteverkenning uit de Retailvisie is een optelsom gemaakt van de niet-dagelijkse branches mode & luxe, vrijetijd, in/om huis en overig. Hoewel op provinciaal niveau het overaanbod het grootst is in de branche in/om huis, is er alleen in de gemeente Utrecht nog sprake van enige marktruimte in deze branche.

Relatie met planinitiatief

In deze paragraaf is de marktruimte opnieuw berekend worden met actuele gegevens voor de dagelijkse goederensector van de gemeente Utrecht. De marktruimteberekening is gemaakt voor het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied.

Detailhandel Utrecht, stand van zaken (2015)

Het detailhandelsbeleid van Utrecht is gericht op het versterken van de regionale en nationale positie van Utrecht als winkelstad. De gemeente wil daarom een gevarieerd en hoogwaardig aanbod van winkels in het stadscentrum. Ook moeten de winkelgebieden goed bereikbaar zijn.

In de wijken wil de gemeente een adequaat winkelaanbod realiseren, waar inwoners terecht kunnen voor een compleet aanbod van dagelijkse boodschappen. Buurtwinkelcentra zijn bovendien belangrijk voor vitale, leefbare wijken en hebben een duidelijke sociale functie.

In de notitie Detailhandel Utrecht 2015 staan de trends en ontwikkelingen in de detailhandel in Nederland en Utrecht. Ook staat hierin de stand van zaken in de verschillende winkelgebieden in de wijken van Utrecht, de beleidsuitgangspunten en de acties en ontwikkelingen die hier zijn of zullen worden uitgevoerd. Het vigerende detailhandelsbeleid is vastgelegd in het Ontwikkelingskader Detailhandel Utrecht (2012).

Ontwikkelingskader Detailhandel gemeente Utrecht (2012)

In het Ontwikkelingskader Detailhandel (2012) van de gemeente Utrecht staat beschreven dat de bestaande kwaliteiten van winkelgebieden het uitgangspunt zijn voor nieuwe initiatieven. De ambities ten aanzien van detailhandel zijn uitgewerkt in zes hoofdlijnen:

1. **Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijke fijnmazige voorzieningenstructuur.** De gemeente Utrecht wenst deze structuur waar mogelijk te behouden. Dat is in de huidige tijd een ambitie. De gemeente hecht veel waarde aan winkelveorzieningen in de directe nabijheid van alle inwoners. Voorzieningen die in de basis een goede kwaliteit kennen, kunnen ook prima behouden blijven. Voor deze voorzieningen zal de gemeente telkens de afweging maken of schaalvergroting passend en wenselijk is, met als uitgangspunt het behoud van voorzieningen in de directe nabijheid van de inwoners, temeer vanwege de beperking van het aantal vervoersbewegingen.
2. **Dynamiek in detailhandel faciliteren.** De ontwikkelingen in de detailhandel gaan heel snel. Winkelformules komen en gaan en nieuwe winkelconcepten worden geïntroduceerd. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden interessant voor de consument. Een stad als Utrecht die tot de top 5 van winkelsteden van Nederland behoort en deze functie nog wil versterken, zal wat betreft nieuwe detailhandelsontwikkelingen steeds voorop moeten lopen. De nadruk ligt dus op kwaliteit van de verschillende winkelgebieden, zeker voor de centrumgebieden en de stadsdeelcentra.
3. **Complementariteit & onderscheidend vermogen.** Het streven is in Utrecht te komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en elk een eigen taak binnen de structuur vervullen. Naast het streven naar complementariteit, is competitie in kwaliteit van belang om de belanghebbenden in de winkelcentra scherp te houden, mede doordat zij allen gericht zijn op een optimale verblijfskwaliteit van hun bezoekers.
4. **Ruimtelijke concentratie.** Bij concentratie / clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten.
5. **Schaalvergroting.** Eén van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is de schaalvergroting. Mede om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Utrecht blijft inspelen op deze ontwikkeling. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de grootste winkels in de verzorgingsstructuur is daarom noodzakelijk.
6. **Alternatieve aanwendbaarheid.** De afgelopen jaren ziet de gemeente Utrecht in toenemende mate concreet dat de levenscyclus van functies veelal een kortere is dan van het vastgoed dat deze functies huisvest. Om deze situatie constructief te gebruiken heeft het de voorkeur vastgoed kwalitatief zo te realiseren dat het op een ander moment andere functies kan huisvesten. Dit voorkomt leegstandssituaties op termijn en herinvulling is vele malen aantrekkelijker en goedkoper dan de noodzaak tot vervroegde afschrijving, sloop en nieuwbouw. Het vraagt bereidheid bij gemeente, ontwerpers en financiers om hier in het voortraject extra geld en energie in te willen steken.

Relatie met planinitiatief

Op de locatie Cartesiusdriehoek wordt nieuwe detailhandel voorzien. Het betreft een nieuwe binnenstedelijke detailhandelslocatie als onderdeel van een grootschalige woningbouwontwikkeling. De buurt zal voor een groot deel voorzien in haar eigen behoefte, waardoor ook in deze buurt een fijnmazige (dagelijkse) winkelstructuur ontstaat, geconcentreerd in de buurt. Daarbij voorziet het totale plan ook in alternatieve aanwendbaarheid. Met de beoogde programmatische mix is een flexibele invulling mogelijk met verschillende functies.

3.1.2. Trends en ontwikkelingen retail

In deze sub-paragraaf staan de relevante (landelijke) trends en ontwikkelingen binnen de retail centraal. Bewust wordt gekozen voor de term retail. Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumenten verkopen (inclusief horeca en diensten).

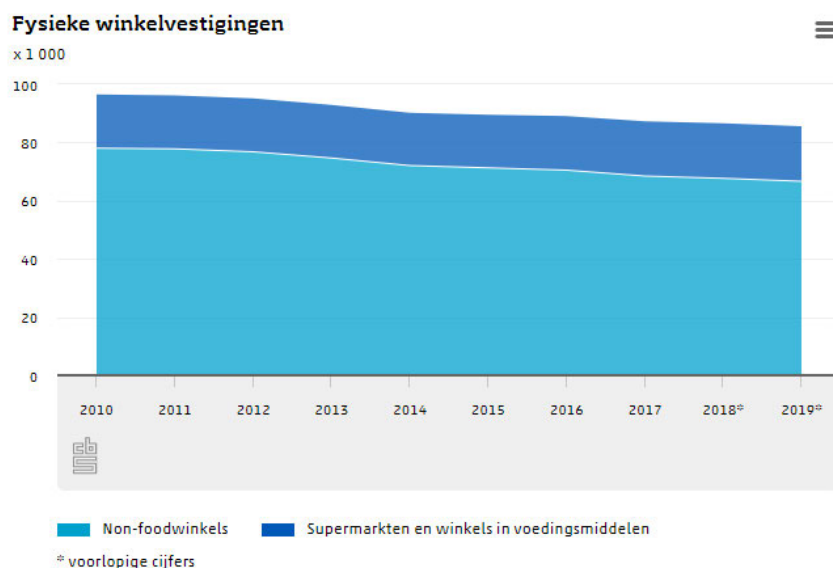
Internetverkoop

De wereld van de retail is de laatste jaren bijzonder dynamisch. Concurrentie neemt vanuit verschillende branches toe en de technologische ontwikkelingen leiden tot een verdere druk op de marktverhoudingen. Fysieke retailers openen een webshop om verschillende redenen: schaalvergroting, grotere naambekendheid, betere serviceverlening of voor een betere informatievoorziening. Tegelijkertijd openen steeds meer online-bedrijven fysieke winkels, vaak als 'etalage' en servicepunt.

Retailers krijgen te maken met de volgende trends en ontwikkelingen ('Vijf belangrijke trends in retailland', geraadpleegd op retailtrends.nl, 2019):

1. Webshops openen fysieke winkels. Hoewel vaak het aankoopproces online begint wordt nog steeds het overgrote deel van de aankopen in de fysieke winkel gedaan. Daarom zijn er steeds meer webshops die ook weer een fysieke winkel openen, bijvoorbeeld Coolblue en Suitsupply.
2. Directe verkoop door leveranciers webshops. Webshops krijgen concurrentie van websites van hun eigen leveranciers. Kleine leveranciers hebben steeds meer mogelijkheden om via het digitale kanaal klanten te bereiken, bijvoorbeeld met Shopify.
3. Webshops worden in toenemende mate marktplaatsen. Steeds meer webshops stellen hun platformen open, zodat steeds meer leveranciers/webshops zich kunnen aansluiten bij een groot platform. Voorbeelden zijn Amazon en Bol.com.
4. Webshops houden zich niet aan landsgrenzen. Steeds meer webshops opereren internationaal. Dit geldt voor grote e-commerce partijen (Amazon en Alibaba), maar ook voor kleinere webshops. Het zogenaamde 'crossborder e-commerce' groeit momenteel twee keer sneller dan nationale verkopen via internet.
5. Nieuwe technieken. De gebruiksmogelijkheden van internetverkoop neemt toe. In theorie kunnen nieuwe systemen steeds belangrijker worden, waaronder 'augmented reality'. Mensen krijgen een virtuele voorstelling van een aankoop en worden op deze manier verleid om een product aan te kopen.

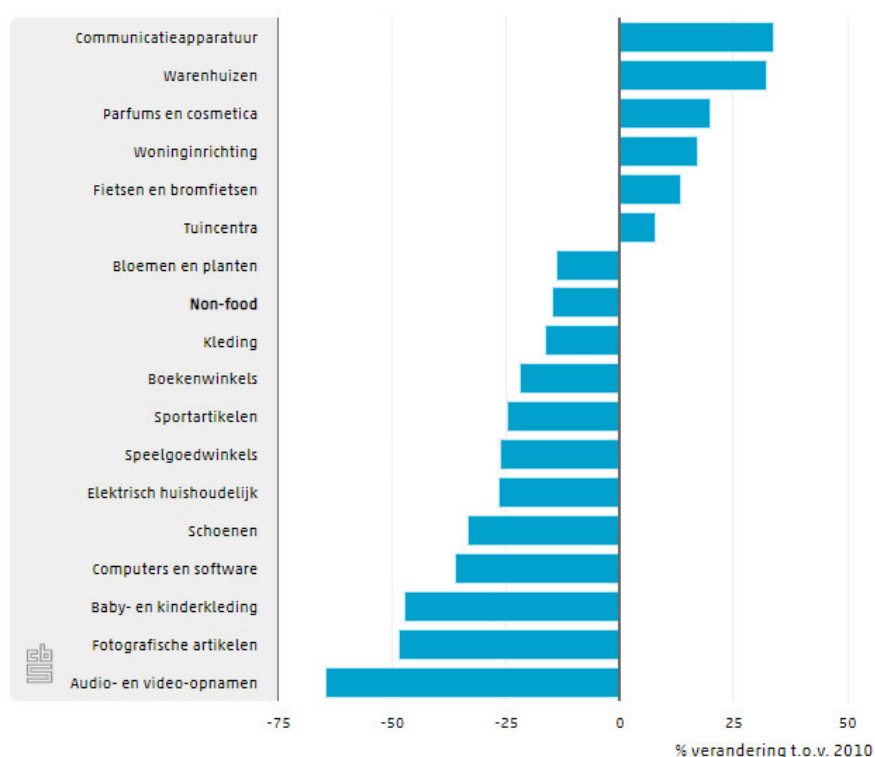
Uit bovenstaande trends valt af te leiden dat het online afzetkanaal in belang toeneemt. Dit heeft o.a. te maken dat het aantal fysieke winkels de afgelopen tien jaar met ruim 11% is afgenomen, terwijl het aantal webwinkels verdrievoudigde (De Regionale Economie 2018, gepubliceerd door CBS, 2019). Uit het onderzoek van CBS komt naar voren dat met name fysieke winkels in de non-food zijn verdwenen. Het aantal supermarkten en andere winkels in voedingsmiddelen (speciaalzaken) zijn de laatste jaren wel (beperkt) toegenomen (figuur 3.3).



Figuur 3.3 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen (bron: CBS, 2019)

Het aantal fysieke non-food winkels nam met bijna 15% af in de periode 2010-2019. Ook binnen de non-food zijn een aantal (grote) verschillen waarneembaar. Generieke producten die makkelijk te vergelijken zijn, zijn steeds minder in de fysieke winkel te vinden. Het gaat om: platen en cd's, boeken en kranten, speelgoed, fotografiebenodigdheden, schoenen en sportartikelen e.d. Ook consumentenelektronica (huishoudelijke apparaten en pc's/laptops) zijn in mindere mate te koop in een fysieke winkel (figuur 3.4).

Non-foodwinkels, 2019



Figuur 3.4 Ontwikkeling fysieke winkelvestigingen non-food (bron: CBS, 2019)

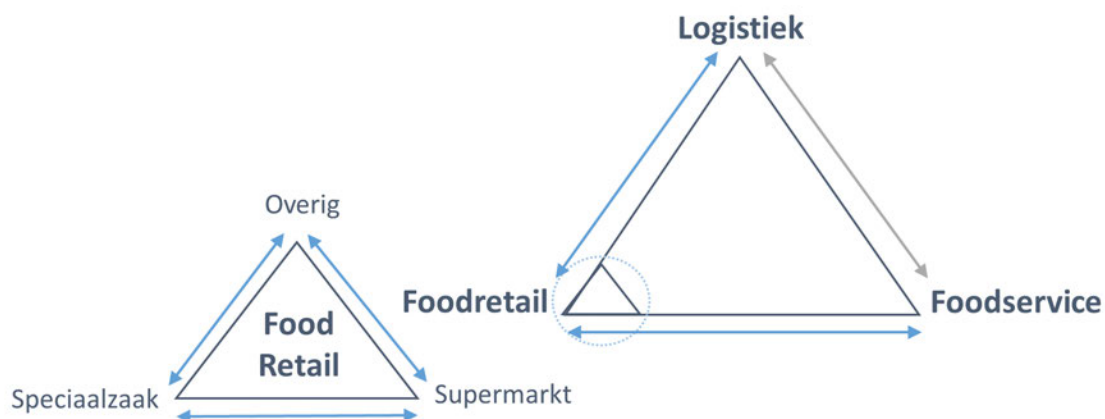
Uit het overzicht van figuur 3.4 valt af te leiden dat het aantal warenhuizen, winkels in persoonlijke verzorging, woninginrichting, rijwielzaken en tuincentra is toegenomen.

Het precieze effect van internetverkoop op de fysieke winkels is moeilijk in te schatten. Beide afzetkanalen hebben elkaar nodig om de consument zo goed mogelijk te bedienen. Enerzijds willen consumenten het gemak van internetaankopen en anderzijds wil de consument producten zien en uitproberen alvorens deze te kopen. Ook is fysiek winkelen een beleving voor consumenten en heeft een sociale (ontmoetings)functie.

Geconcludeerd wordt dat internetverkoop invloed heeft op het koopgedrag van de consument en daarmee de behoefte aan fysieke winkelmeters. De effecten naar de toekomst zijn moeilijk in te schatten, maar duidelijk is wel dat de effecten per branchegroep verschillend zullen zijn. De effecten voor de dagelijkse goederensector zijn vooralsnog beperkt.

Branchevervaging en –verbreding

Branchevervaging en –verbreding gaat al een tijd niet meer alleen over detailhandel. De klassieke benadering is dat het aangeboden assortiment (sterk) is uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Het gaat steeds meer om nieuwe combinaties van bedrijfsmodellen in de horeca, detailhandel en dienstverlening. Dit wordt ook wel de trend van ‘blurring’ genoemd, wat resulteert in het begrip ‘retail’ (figuur 3.5). Blurring bestaat in vele soorten en maten. Voorbeelden zijn kappers die koffie schenken en restaurants die streekproducten verkopen. Het inpassen van deze nieuwe bedrijfsmodellen in bestaande regels levert vaak discussie op, met name als de verkoop van alcohol daarbij in het spel is (Drank- en Horecawet).



Figuur 3.5 Combinatie bedrijfsmodellen foodbranches

Schaalvergroting

Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.500 m², maar soms ook al 3.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Schaalvergroting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. De consument ervaart de aanwezigheid van de bekende (grootschalige) ketens in een winkelgebied als aantrekkelijk. Keerzijde van deze toename van het aantal vestigingen van ketenbedrijven is een afname van het aantal zelfstandige winkeliers, hoewel dat vooral het gevolg is van een gebrek aan opvolging. Tot slot is ook schaalvergroting waarneembaar bij afzonderlijke winkelgebieden. Consumenten willen kunnen vinden wat ze zoeken en hoe groter het winkelgebied, hoe groter de kans dat dit lukt. Hierbij is wel sprake van specifieke wensen ten aanzien van de omvang van winkelgebieden gericht op bezoekmotief.

Bezoekmotief consument

De consument bezoekt verschillende winkelgebieden met een verschillend motief en gaat daarbij ook steeds anders om met de push- en pull-factoren. In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkelgebieden met een ruim winkelaanbod in een compacte structuur. Als de consument langer in een gebied verblijft is ook een aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca van belang. Deze

kenmerken worden wel omschreven als de pull-factoren. Voor het overige verwachten consumenten dat een aantal zaken goed is geregeld in een winkelgebied. De consument verwacht een goed bereikbaar winkelcentrum met voldoende parkeren op korte afstand van de winkels. Als dit niet aanwezig is dan 'duwt' dit hen als het ware naar concurrerende winkelcentra (of naar het internet). In dit verband spreekt men van push-factoren.

Voor reguliere winkelgebieden zijn er 3 soorten bezoekmotieven.

- ***Boodschappen doen:*** voor de dagelijkse en frequent benodigde niet-dagelijkse goederen bezoekt de consument: supermarkt, versspeciaalzaken, drogisterij en winkels in bloemen, textiel of huishoudelijke artikelen. Draggers voor dit type winkelgebied zijn de supermarkten, want deze zorgen voor een toestroom van consumenten – ook voor de speciaalzaken. Uit onderzoek (DTNP, 2016) blijkt dat circa 50% van de consumenten een bezoek aan een supermarkt combineert met een bezoek aan naastgelegen speciaalzaken. De kwaliteit van een boodschappengebied wordt bepaald door de compleetheid van het aanbod, de omvang en complementariteit van de supermarkten, de autobereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Boodschappen doet de consument vooral lokaal.
- ***Recreatief winkelen:*** het kopen van mode en luxe artikelen of de aanschaf van woonartikelen, waarbij het vergelijken tussen winkels en een dagje uit belangrijk zijn. Van belang is een complete mix van grootschalige trekkers en interessante, kleinschalige boetieks. Trekkers die wenselijk zijn voor centrumgebieden zijn modezaken. De grote woonwarenhuizen zijn de trekkers van recreatief bezochte woonboulevards. Ook horeca is van belang voor een recreatief winkelgebied.
- ***Doelgerichte aankopen:*** de consument heeft vooraf bepaald wat wordt gekocht en waar. Het betreft kooptrips naar grote winkels vaak op perifere locaties, zoals bouwmarkten. Om de doelgericht winkelende consument de keuzevrijheid te bieden, hebben de winkels een uitgebreid assortiment onder één dak, waarbij de consument het productaanbod binnen dezelfde winkel vergelijkt. Productvergelijking in meer dan twee winkels onderling vindt relatief weinig plaats.

Relatie trends en ontwikkelingen met herontwikkeling Cartesiusdriehoek

Hoewel de algemene trend van internetverkoop ook effecten zal hebben in Utrecht, blijkt uit analyse dat de dagelijkse goederensector tot op heden minder gevoelig voor de effecten van internetverkoop. Daarnaast neemt het draagvlak voor nieuwe winkels toe als gevolg van de woningbouwontwikkelingen in de stad. Dit geldt ook voor de Cartesiusdriehoek waar circa 2.860 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Uitgaande van de gemiddelde huishoudensgrootte in Utrecht (1,9, CBS, 2020) worden circa 5.430 nieuwe inwoners verwacht in de Cartesiusdriehoek. Ook in de naastgelegen buurt, de 2^e Daalsedijk, worden ruim 1.000 nieuwe woningen ontwikkeld. De marktruimte voor de dagelijkse goederensector is eerder bevestigd in de Provinciale Retailvisie.

Het beoogde detailhandelsprogramma sluit aan bij de algemene trend van 'blurring'. In het bijzondere CAB-gebouw wordt een bijzonder concept voorzien gericht op gezonde voeding en ontmoeting. Hierbij is sprake van een mix aan detailhandel en horeca. Muziek, cultuur en horeca zijn al deels gevestigd in het CAB-gebouw. Om het concept van gezonde voeding een nadere invulling te geven wordt gedacht aan dagelijkse detailhandel, maar ook food consumptie ter plaatse. Een supermarkt, een versmarkt en een foodhall kunnen inspelen op de volgende kernwaarden:

- Eerlijk en authentiek eten.
- Transparantie in de herkomst / oorsprong van voedsel.
- Gezonde voeding en de bewustwording van gezonde voeding.
- Hoog aandeel biologisch / organische producten.
- Positieve beleving van eten.

In het Koersdocument Cartesiusdriehoek (2017) is beschreven dat het CAB-gebouw functies krijgt die naadloos passen bij de overall identiteit van de Cartesiusdriehoek. Daarbij passen functies m.b.t. gezonde voeding, horeca, cultuur, muziek, fietsen e.d. De beoogde invulling draagt bij aan de gewenste identiteit. Het aanbod draagt bij aan de herkomst en kwaliteit van eten (gezonde voeding), het aanbod verbindt mensen (sociale ontmoetingsfunctie) en het aanbod is complementair aan de winkelgebieden in de omgeving. Primair ligt het bezoekmotief bij dagelijks boodschappen doen, maar secundair heeft het aanbod ook een doelgericht bezoekmotief voor gezonde voeding en/of bijzondere detailhandel.

3.1.3. Aanbod en effecten dagelijkse goederensector

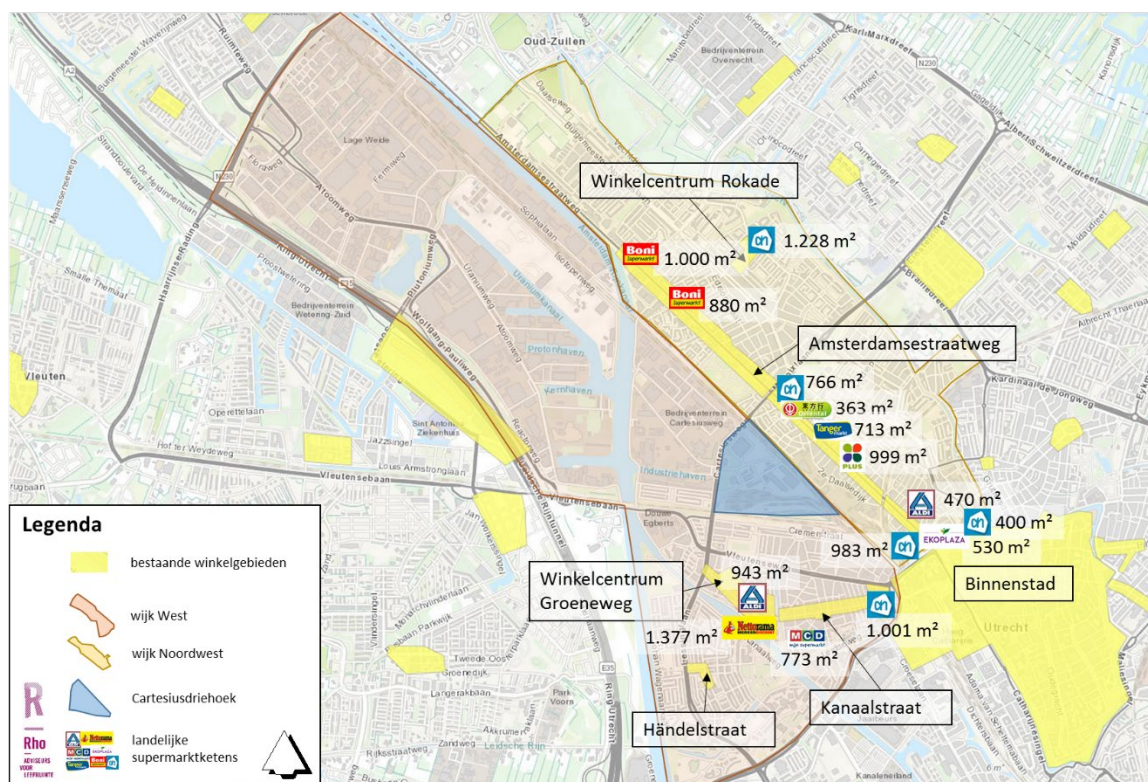
In deze sub-paragraaf is de kwantitatieve behoefte aan het beoogde dagelijkse winkelaanbod in de Cartesiusdriehoek onderzocht.

Verzorgingsgebied

In de inleiding (hoofdstuk 1) is beschreven dat het ruimtelijk verzorgingsgebied van een stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Het verzorgingsgebied van het beoogde commerciële programma bestaat primair uit de eigen nieuwe buurt: Cartesiusdriehoek. Het beoogde programma bestaat echter niet uit alleen uit een supermarkt die is gericht op de eigen buurt. In het CAB-gebouw wordt een bijzonder retailconcept voorzien:

- Gezonde voeding.
- Ontmoeting met muziek en horeca.
- Ontspanning: muziek en cultuur.

Het concept vertaalt zich in het programma met een supermarkt, versmarkt, foodhall, thematische detailhandel en horeca. Een dergelijk vernieuwend concept heeft een wijk/buurt overstijgende verzorgingsfunctie. Daarom worden de wijken West en Noordwest als verzorgingsgebied gehanteerd (figuur 3.6). Eventuele ruimtelijke effecten zullen ook optreden in de nabijgelegen winkelcentra, waaronder de Amsterdamsestraatweg en winkelcentrum Groeneweg.



Figuur 3.6 Impressie verzorgingsgebied dagelijkse detailhandel Cartesiusdriehoek incl. omliggende winkelgebieden (ondergrond Locatus, 2020; bewerking Rho adviseurs)

Distributieplanologische marktanalyse dagelijkse goederensector Cartesiusdriehoek

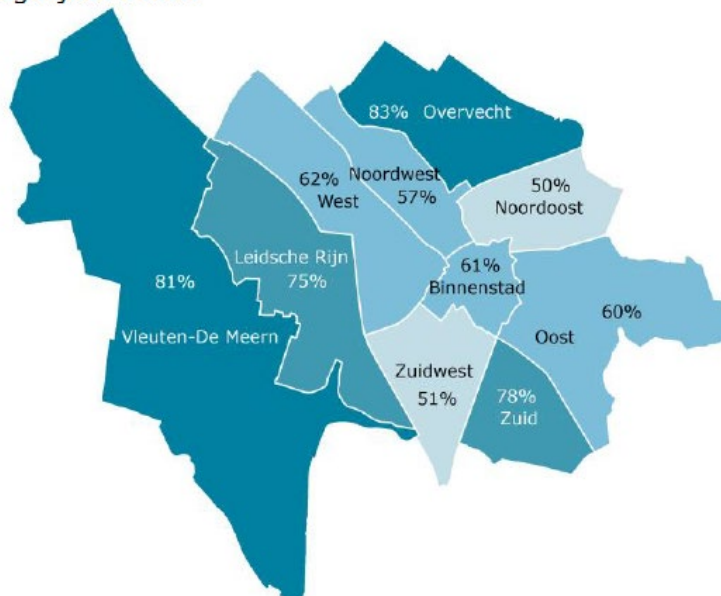
Om de behoefte, en eventuele ruimtelijke effecten, aan te tonen is een distributieplanologische marktanalyse gemaakt voor de dagelijkse goedersector in de wijken West en Noordwest. Voor de marktruimteberekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Inwoners.** In de wijk West wonen momenteel 29.400 inwoners en in de wijk Noordwest 44.580 inwoners. In totaal wonen 73.980 consumenten in dit marktgebied. De komen planperiode wordt rekening gehouden met een groei van het inwonertaal, als gevolg van de

woningbouwontwikkelingen in de Cartesiusdriehoek en de 2^e Daalsedijk. In de Cartesiusdriehoek zijn 2.860 nieuwe woningen voorzien. In de 2^e Daalsedijk 1.050 nieuwe woningen. Uitgaande van de gemiddelde huishoudensgrootte in Utrecht van 1,9 (CBS, 2020) worden circa 7.430 nieuwe inwoners verwacht.

- **Gemiddelde besteding.** De landelijke gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen bedraagt € 2.619,- per persoon per jaar (Notitie Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018). Dit gemiddelde moet worden gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goedersector geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. Dit betekent bij 1% hoger inkomen 0,4% hogere besteding aan dagelijkse goederen. Het gemiddelde inkomen in de wijken West en Noordwest (gecombineerd gemiddelde) is 2,73% hoger dan het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen 1,09% hoger ligt en is berekend op € 2.648,- per persoon per jaar.
- **Koopstromen.** Momenteel zijn geen actuele koopstroomgegevens beschikbaar voor de wijken Noordwest en West. De meest recente gegevens komen uit de Winkelatlas gemeente Utrecht (onderdeel van het Randstad Koopstromenonderzoek 2016, gepubliceerd in 2017). Destijds is de koopkrachtbinding voor West berekend op 65% en voor Noordwest op 57% (figuur 3.7). De gemiddelde koopkrachtbinding binnen dit verzorgingsgebied wordt ingeschat op 60%.

Dagelijkse sector



Figuur 3.7 Koopkrachtbinding dagelijkse goederensector per wijk gemeente Utrecht (bron: Winkelatlas gemeente Utrecht, 2017)

De koopkrachttoevloeiing is niet berekend op wijkniveau in de Winkelatlas gemeente Utrecht. Per winkelgebied in Noordwest en West varieert de koopkrachttoevloeiing voor dagelijkse artikelen tussen de 12% en 33%, zonder rekening te houden met de overige aankoopplaatsen voor dagelijkse artikelen (in totaal bijna 3.000 m² wvo) en de toename van het winkelaanbod in de wijken. Er wordt onder meer toevloeiing verwacht uit de wijken Zuidwest, Overvecht en Noordoost. De koopkrachttoevloeiing voor de wijken Noordwest en West wordt ingeschat op 25%.

Als rekening wordt gehouden met het beoogde programma in de Cartesiusdriehoek is een koopkrachtbinding van 65% haalbaar. De belangrijkste overweging voor de keuze van een winkelgebied is afstand (Deloitte Consumentenonderzoek, 2019). Omdat wordt gekozen voor een complementair concept wordt verwacht dat ook de koopkrachttoevloeiing (beperkt) gaat toenemen tot circa 30% in het verzorgingsgebied.

- **Aanbod.** Momenteel is er 21.375 m² wvo aan dagelijkse goederen gevestigd in de wijken Noordwest en West. Naar de toekomst wordt rekening gehouden met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek: 1.600 m² wvo (supermarkt en/of versmarkt) en 400 m² wvo (foodhall). Verder wordt rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling 2^e Daalsedijk waar circa 320 m² wvo aan dagelijkse detailhandel wordt voorzien.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse goederensector bedraagt € 7.586,- per m² wvo (Notitie Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018).

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 3.1 de distributieplanologische marktanalyse weergegeven voor de dagelijkse goederensector in de wijken West en Noordwest.

Tabel 3.1 Distributieplanologische marktanalyse West en Noordwest

	2020	2030	bron
inwonertal marktgebied	73.980	81.410	CBS, 2019; woningbouw Cartesius en 2e Daalsedijk
gemiddelde winkelomzet per persoon (excl. BTW)	€ 2.648	€ 2.648	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
bestedingspotentieel	€ 195.870.000	€ 215.540.000	
koopkrachtbinding (%)	60%	65%	Winkelatlas KSO, 2016 en inschatting Rho adviseurs
gebonden bestedingen €	€ 117.520.000	€ 140.100.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	25%	25%-30%	inschatting Rho adviseurs o.b.v. Winkelatlas KSO, 2016
koopkrachttoevloeiing €	€ 39.170.000	€ 46.700.000 tot € 60.040.000	
totale omzet in marktgebied	€ 156.690.000	€ 186.800.000 tot € 200.140.000	
gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo (excl. BTW)	€ 7.586	€ 7.586	Omzetkengetallen, 2019; gegevens over 2018
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	20.660	24.620 tot 26.380	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	21.375	21.375	Locatus, 2020
berekende vloerproductiviteit (excl. BTW)	€ 7.331	€ 8.739 tot € 9.363	
omzetclaim marktgebied	€ 162.150.000	€ 162.150.000	
omzet ten opzichte van het gemiddelde	-3%	15% tot 23%	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -5.460.000	€ 24.650.000 tot € 37.990.000	
ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-720	3.250 tot 5.010	
ontwikkeling dagelijks Cartesiusdriehoek	-	2.000	
ontwikkeling dagelijks aanbod 2e Daalsedijk	-	320	
resterende ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	-	930 tot 2.690	
toekomstige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-	4% tot 11%	

Uit de marktruimteberekening wordt geconcludeerd dat de dagelijkse goederensector in de wijken West en Noordwest rond het landelijke gemiddelde functioneert. Er is momenteel geen kwantitatieve uitbreidingsruimte. Als rekening wordt gehouden met de woningbouwontwikkelingen in de Cartesiusdriehoek en de 2^e Daalsedijk en de versterking van het dagelijkse winkelaanbod dan is er sprake van meer dan voldoende uitbreidingsruimte voor het planinitiatief in de Cartesiusdriehoek.

Bij deze marktomstandigheden is er nog steeds marktruimte voor de optimalisering van het overige winkelaanbod. Bij deze marktomstandigheden worden geen nadelige effecten verwacht op de naastgelegen winkelcentra, waaronder de Amsterdamsestraatweg en winkelcentrum Groeneweg. Ook in kwalitatief oogpunt zijn beide winkelgebieden onderscheiden. In winkelcentrum Groeneweg zijn twee supermarkten gevestigd in het discountsegment (Aldi en Nettorama) terwijl aan de Amsterdamsestraatweg vooral gericht is op kleinschalige speciaalzaken.

3.1.4. Conclusie behoefte detailhandel

Voor de Cartesiusdriehoek wordt een stadsbuurt voorzien die uitnodigt om op verschillende plekken te ontmoeten. Het CAB-gebouw neemt hierin een bijzondere positie in en heeft een wijk-/buurt overstijgende verzorgingsfunctie. Bij het beoogde hoogstedelijk milieu past een volwaardig dagelijks winkelaanbod. Het Blue District concept is onder meer gericht op duurzame – en gezonde voeding. In dit kader is een supermarkt/versmarkt een kansrijk concept om de dagelijkse goederensector te versterken in dit gebied. De ontmoetingsfunctie wordt verder versterkt met een foodhall, waardoor zowel de nieuwe bewoners als de omliggende wijken kan kiezen voor gezond en duurzaam voedsel. Het dagelijkse winkelaanbod geeft invulling aan de ambitie zoals die is vastgesteld in het Ontwikkelingskader voor de Cartesiusdriehoek. Op basis van de distributieplanologisch marktanalyse wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is binnen het verzorgingsgebied Noordwest en West Utrecht. Rekening houdend met de marktomstandigheden en de maximalisatie van de detailhandelsfunctie in het plangebied, worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de omliggende reguliere winkelgebieden, maar ook niet op de binnenstad van Utrecht. Met de ontwikkeling is het niet mogelijk om winkels aan te trekken die een trekkracht hebben vergelijkbaar met de winkelvoorzieningen in de binnenstad.

3.2. Horeca

Binnen het plangebied neemt het CAB-gebouw een bijzondere positie in. Het markante gebouw heeft momenteel al een wijkoverstijgende functie met horeca: bierpub (Oproer). De ontmoetingsfunctie wordt versterkt met een muziekstudio (dB's) en een indoorsporthal. Om deze functie verder te versterken en als aanvulling op de detailhandel is 2.100 m² bvo (circa 1.700 m² vvo) horeca voorzien, waaronder een foodhall van 2.000 m² bvo. Zoals eerder is onderbouwd in de voorgaande paragraaf is de horecafunctie van de foodhall begrensd op 75%, wat neer komt op 1.500 m² bvo (1.200 m² vvo). Het overige deel horeca (600 m² bvo; 480 m² vvo) is beschikbaar voor o.a. cross-over concepten: een mix van detailhandel, horeca en dienstverlening. Een voorbeeld hiervan is het horecadeel van de supermarkt of versmarkt. Naast de verkoop van versartikelen is er ook ruimte voor een klein restaurant of enkele horeca stands.

Foodhall

Een foodhall is een ontmoetingsplek waar de horecafunctie centraal staat. Onder één dak zijn verschillende standjes te vinden met verschillende 'keukens', waar een grote variatie aan gerechten en drankjes wordt verkocht (figuur 3.8). Een foodhall is een succesvol horecaconcept op binnenstedelijke transformatielocaties (zie voorbeelden Amsterdam / De Hallen en Breda Foodhall), vaak in combinatie met ondersteunende detailhandel. Het bezoekersprofiel is vooral gericht op jongere mensen en de verblijfsduur is vaak langer dan één uur, met een grote kans op herhalingsbezoek. Een foodhall is een voorbeeld van 'blurring' tussen horeca en detailhandel. Standjes hebben de mogelijkheid om naast de directe consumptie lokaal geproduceerde producten af te zetten. Dit versterkt het concept en identiteit van de Cartesiusdriehoek, waar ingezet wordt op gezonde voeding. Daarnaast voorziet dit flexibele bedrijfsmodel in de beleidsmatig gewenste alternatieve aanwendbaarheid. Deze alternatieve aanwendbaarheid van functies is nu bijvoorbeeld zichtbaar tijdens de Coronacrisis. Momenteel vindt er een substantiele verschuiving plaats van directe consumptie naar afhaal en verkoop van food. De precieze effecten zijn nog niet zichtbaar, maar de verwachting is dat de Coronacrisis een bestendig effect zal hebben op de detailhandel én horeca.



Figuur 3.8 Impressie foodhall Breda (bron: Pix4Profs / Johan Wouters, 2019)

3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (2018)

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 is beschreven dat Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. De stad groeit, bewonersaantallen nemen snel toe, bouwplannen worden stap voor stap ingevuld. Daarnaast is de vraag naar allerlei vernieuwende diensten groot, stijgt het aantal toeristische overnachtingen, nemen winkelmoments weer toe en ook de bezoekersaantallen aan de stad en centrum groeien weer gestaag na jaren van krimp.

In de woonwijken willen bewoners om meerdere motieven graag een bezoek brengen aan de koffiecruis of lunchroom om de hoek. Bewoners zijn meer gewend om buitenshuis af te spreken om wat te eten of te drinken. Horeca in de directe omgeving van woonwijken biedt hierdoor een belangrijke sociale functie en zorgt voor een prettige buurtbeleving en gevoel van saamhorigheid. In een stad waar een deel van de bewoners een gevoel van eenzaamheid kent, zou horeca in de directe omgeving mogelijk dit gevoel kunnen wegnemen. Aan ondernemers om hier de handschoen op te pakken en sfeer in de buurt of wijk verder te verbeteren.

In het Ontwikkelingskader maakt de gemeente nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken buiten de binnenstad mogelijk. Horecavoorzieningen zoals een gezellige lunchroom die ook in de avonden geopend is, kunnen juist in de wijken een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en buurtfunctie te versterken. Een belangrijke voorwaarde voor een gezonde stad. Dit ziet de gemeente op meerdere plekken ontstaan. Op de hoek van een plein of winkelstraat als ontmoetingspunt of gelegenheid om te ontspannen voor buurtbewoners. Uiteraard moet het wooncomfort hier niet onder lijden. Nieuwe mogelijkheden voor lichtere horeca in de wijken kan bijdragen aan een gezonde groei van de stad.

Naast de ontmoetingspunten in de wijk heeft de gemeente Utrecht een aantal 'ontwikkelingsprofielen' beschreven. Het Cartesiusgebied is aangemerkt als profiel 7: gemengde doorgaande wegen. In deze gebieden met een doorgaande weg kan de horecafunctie worden uitgebreid. De Cartesiusdriehoek komt ook in aanmerking voor profiel 12: bijzondere horeca op bijzondere locaties. Sommige horeca laat zich niet in de horecaprofielen vangen. Vaak zijn dat concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningenstructuur van de stad. Dit soort spraakmakende horeca laat zich beperkt sturen in ruimtelijk-economische plannen.

Relatie met planinitiatief

In het Ontwikkelingskader Horeca 2018 is het Cartesiusgebied expliciet benoemd als profiel 'gemengde doorgaande wegen'. Op dergelijke locaties worden levendige toegangsaders voorzien tot de binnenstad. Op dergelijke locatie, met gemengde retailfuncties, wordt uitbreiding van horeca mogelijk gemaakt. Naast het gebiedsprofiel 'gemengde wegen' komt het gebied ook in aanmerking voor het profiel 'bijzondere horeca op bijzondere locaties'. Het CAB-gebouw is niet alleen monumentaal, maar ook bijzonder vanwege het feit dat momenteel al onderscheidend horeca concept actief is (Oproer). Het CAB-gebouw biedt ruimte voor nog meer onderscheidende – en vernieuwende horeca-concepten.

Als het gaat om de relevante trends en ontwikkelingen in de retail, zoals beschreven in de voorgaande paragraaf, dan is het fenomeen 'blurring' relevant. Het CAB-gebouw is bij uitstek een locatie waar detailhandel en horeca samenkomen, zodat cross-over concepten zich hier kunnen vestigen. De actuele trends en ontwikkelingen zijn (Rabobank Cijfers & Trends, 2020):

- *Gemakmaximalisatie*. De consument wil ontzorgd worden en laat vaker boodschappen en maaltijden thuisbezorgen. Ook eet de consument vaker buiten de deur, 'to-go' of 'take-a-way'. Dit wordt ook wel de hybride consument genoemd.
- *Toename blurring*. De grenzen tussen foodretail en foodservice (directe consumptie/horeca) vervagen.
- *Combinatie food en lifestyle*. Voor veel consumenten is food een belangrijk onderdeel van hun leefstijl. Daardoor is er een groei in de markt waarneembaar voor unieke, onderscheidende merken, formules en foodconcepten en 'personalized food'.
- *Verduurzaming*. De consument eist een duurzamer productieproces met lagere CO₂-footprint, minder impact op milieu en meer aandacht voor dierenwelzijn.

In hoofdstuk 2 is beschreven dat de Cartesiusdriehoek de komende jaren wordt getransformeerd tot 'Blue District'. In dit gebied staan een hechte community, ontmoeting, natuurlijke beweging, gezonde voeding en zingeving centraal. Deze uitgangspunten komen terug in alle elementen van het concept, zoals het ontwerp, maar ook in de beleidsmatige gewenste flexibele programmering en de actuele trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel en horeca en de 'samensmelting' van deze branches. Het monumentale CAB-gebouw wordt de spil van Blue District. Bij dit concept hoort een aantrekkelijk en verrassend voorzieningenprogramma. Het CAB-gebouw is nu al een bijzondere ontmoetingsplek in de wijk. Hier kan naast een café, bar, of cafetaria ook een restaurant of een foodhall concept bijdragen aan versterking van het Blue District. De ontwikkeling sluit aan bij de beleidsmatig gewenste profielen uit het Ontwikkelingskader Horeca.

3.2.2. Aanbod en effecten

Verzorgingsgebied

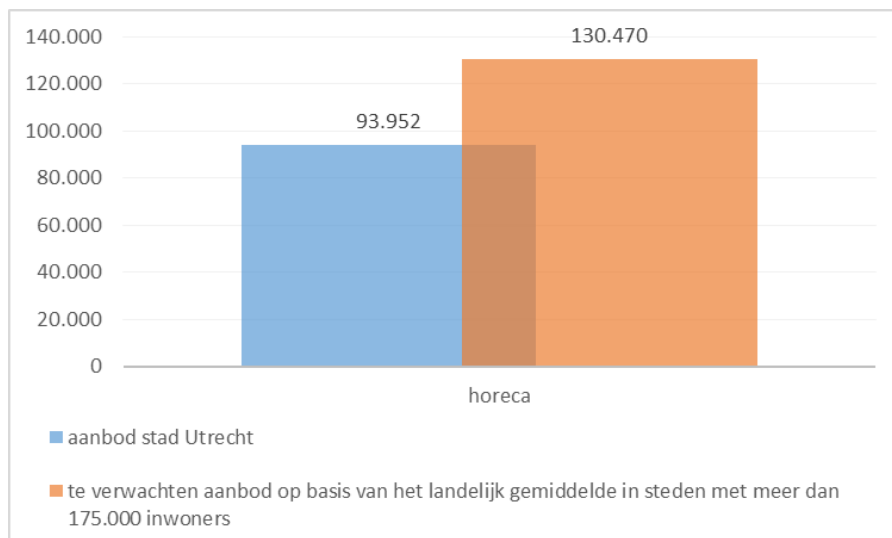
Momenteel heeft het CAB-gebouw al een wijk/buurt overstijgende functie in Utrecht. Met de toevoeging van een combinatie van detailhandel en horeca wordt deze functie versterkt. Een bijzonder retail/horeca concept kan een aantrekkingskracht hebben op de gehele stad Utrecht, maar ook vanuit de regio Utrecht. Het CAB-gebouw heeft een centrale ligging in de stad en is goed bereikbaar, met de auto, maar ook zeker met het openbaar vervoer en langzaam verkeer. De verwachting is dat de ruimtelijk-economische effecten zich zullen verspreiden over de direct omliggende wijken Noordwest en West Utrecht. In deze subparagraaf is onderzocht wat de eventuele effecten zullen zijn op de horeca in de stad Utrecht.

Uitbreidingsruimte en ruimtelijke effecten horeca

In de Cartesiusdriehoek wordt 2.100 m² bvo (circa 1.700 m² vvo) aan horeca voorzien. Voor horeca kan niet zoals voor detailhandel een marktruimteberekening worden gemaakt. Hiervoor ontbreken gegevens over koopstromen, bestedingen en vloerproductiviteit. Wel kan een vergelijking worden gemaakt voor het te verwachten horeca-aanbod op basis van het aantal inwoners. Deze vergelijking is gemaakt voor de stad Utrecht, de wijken Noordwest en West en de (nieuwe) buurt Cartesiusdriehoek.

Stad Utrecht

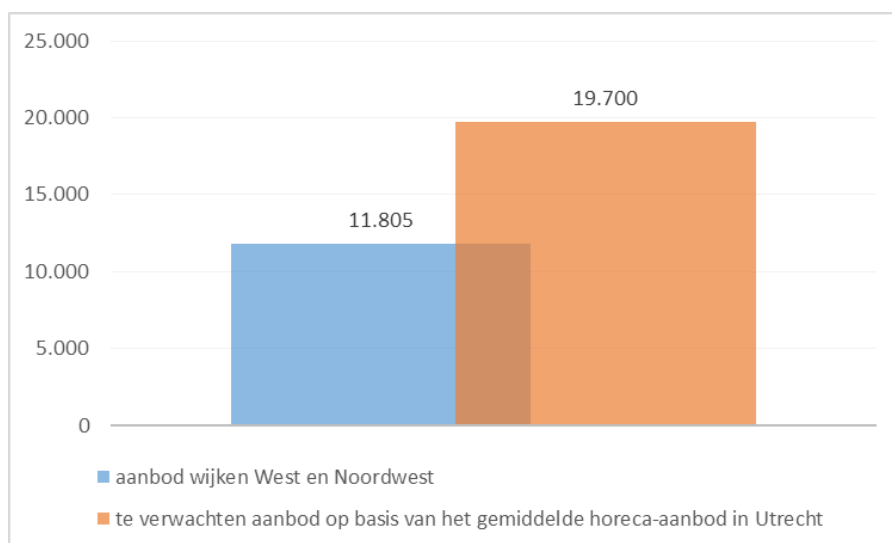
Op basis van een benchmarkvergelijking met de 8 grootste steden in Nederland blijkt dat Utrecht een benedengemiddeld horeca-aanbod heeft (Locatus, 2020; figuur 3.9). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een stad als Utrecht. Hieruit kan worden afgeleid dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe horecameters in de stad.



Figuur 3.9 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; Locatus, 2020)

Wijken Noordwest en West

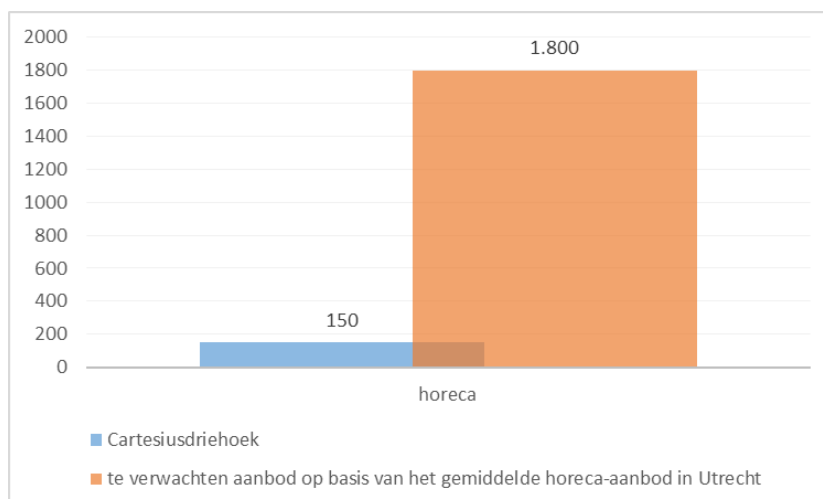
Uitgaande van het gemiddelde horeca-aanbod per 1.000 inwoners in Utrecht is een vergelijking gemaakt voor de wijken Noordwest en West Utrecht. De conclusie dat er in Utrecht behoefte is aan een groter horeca aanbod wordt bevestigd voor de wijken Noordwest en West in figuur 3.10. Dit beeld wordt ook bevestigd in het Ontwikkelingskader Horeca, 2018. De horeca in Utrecht is sterk geconcentreerd in de binnenstad. Het aanbod in de oudere wijken is relatief klein. Gelet op de ontwikkelingen in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag is er in Utrecht ook behoefte aan nieuwe horeca concentraties buiten de binnenstad.



Figuur 3.10 Vergelijking horeca-aanbod wijken Noordwest en West met het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde aanbod per 1.000 inwoners in Utrecht (in m² vvo; Locatus, 2020)

Cartesiusdriehoek

De beoogde horeca-ontwikkeling heeft een omvang van circa 1.700 m² vvo. Momenteel is 150 m² vvo aan horeca gevestigd in de buurt. Binnen de buurt Cartesiusdriehoek wonen straks 6.735 inwoners. Met dit nieuwe inwoneraantal wordt een horeca-aanbod van circa 1.800 m² vvo verwacht (figuur 3.11). Op basis van deze indicatieve analyse voorziet de beoogde horeca ontwikkeling (1.700 m² vvo) in de behoefte van de eigen buurt.



Figuur 3.11 Te verwachten horeca aanbod Cartesiusdriehoek op basis van het aantal (nieuwe) inwoners (in m² vvo; Locatus, 2020)

Als rekening wordt gehouden met deze cijfers op stads-, wijk- en buurtniveau worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat in de omliggende wijken/buurt van de Cartesiusdriehoek.

3.2.3. Conclusie behoefte horeca

In het CAB-gebouw zal ruimte zijn voor bijzondere vormen van horeca die bijdragen aan de ontmoetingsfunctie in de wijk en het Blue District concept, gericht op duurzame – en gezonde voeding. Met de ontwikkeling van een supermarkt/versmarkt en foodhall wordt optimaal ingespeeld op de actuele trend en ontwikkelingen binnen de food. Daarnaast is sprake van een behoefte aan meer horeca in Utrecht. Dit geldt ook specifiek voor de wijken Noordwest en West en de nieuwe buurt Cartesiusdriehoek. De nieuwe stadswijk genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan de beoogde horecafunctie. Daarnaast wordt enige toevloeiing verwacht uit de omliggende wijken vanwege het bijzondere concept, zonder afbreuk te doen aan de binnenstad van Utrecht. Tot slot wordt met de ontwikkeling ook ingespeeld op het beleid van de gemeente Utrecht. In gebieden, zoals de Cartesiusdriehoek, met een profiel 'gemengde doorgaande weg' wordt meer horeca gerealiseerd om levendige toegangsaders te creëren richting de binnenstad (Ontwikkelingskader Horeca, 2018). Er is behoefte aan nieuwe horeca concentraties buiten de binnenstad.

3.3. (Commerciële) dienstverlening

In het plangebied wordt 1.000 m² bvo (800 m² vvo) aan dienstverlening mogelijk gemaakt. Net als bij de horeca- en detailhandelsfunctie is het mogelijk dat de dienstverlening die beoogt is voor het woongebied een plek krijgt in het CAB-gebouw, als centraal punt in de buurt.

Consumentgerichte dienstverlening

Aan de doelgroep voor het plangebied kunnen veel diensten worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen.

Gedacht wordt aan de volgende diensten:

- verzorging persoonlijk/kleding/schoenen;
- financiële en/of juridische diensten.

Bij bovengenoemde diensten valt te denken aan onderstaande bedrijven:

- vertaalbureau;
- kapper/schoonheidssalon;
- paramedische diensten;
- fietsenverhuur/-reparateur;
- internetafhaalpunt;
- IT-winkel/-service;
- bankfiliaal (voor particulieren);

Naast deze lijst is nog een veelheid aan andere dienstverlenende functies mogelijk.

Zakelijke dienstverlening met baliefunctie

Naast reguliere kantoren biedt een hedendaags stedelijk milieu in het plangebied ruimte voor zakelijke dienstverlening met baliefunctie. De bereikbaarheid en de nabijheid van andere functies en werklocaties maakt de vestigingsplaatscondities optimaal voor deze functies. Hierbij valt te denken aan de volgende bedrijven:

- bankfiliaal (zakelijk);
- juristen;
- flexibele werkplekken, vergader- en ontmoetingsruimten;
- (3D-)print service;
- uitzendbureau.

3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

De Economische Agenda Utrecht 2012 - 2018 geeft de hoofdlijnen weer van het economische beleid, de ambitie die de gemeente heeft met de economie van Utrecht en de instrumenten die ze inzet om dit te bereiken. De doelstelling van het Utrechts economisch beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als ook op langere termijn worden bevorderd.

De ambitie van Utrecht voor 2018 is een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie. Met vooral een nationale uitstraling, maar op specifieke clusters ook met internationale allure. Als stad van kennis en cultuur richten ze zich vooral op die sectoren en ontwikkelingen die dit profiel verder versterken. Mensen wonen, werken, leren en verblijven graag in de stad en kunnen kiezen uit verschillende woonmilieus, werkmilieus en vrijetijdsbestedingen.

Om in te kunnen spelen op de (structurele) ontwikkelingen die de gemeente de komende jaren op zich af zien komen, wordt ingezet op 8 economische speerpunten voor de stad.

1. Toekomstgerichte werklocaties
2. Werken in de wijk
3. Investeren in Centrum Utrecht
4. Verduurzaming van de Utrechtse economie
5. Bijdrage aan het Werkgelegenheidsoffensief
6. Kenniseconomie en kennisvalorisatie
7. Goede dienstverlening aan ondernemers
8. Bereikbaarheid

Deze speerpunten versterken het vestigingsklimaat in de stad en specifieke gebieden en sectoren waar Utrecht zich in onderscheidt.

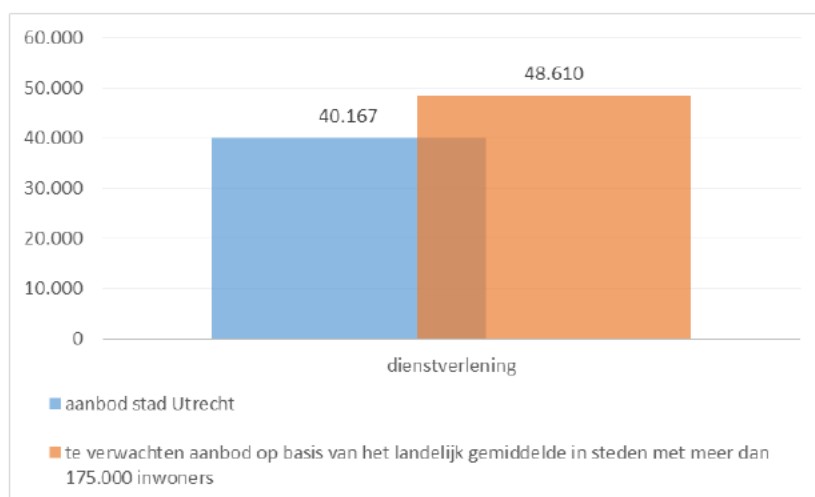
De Utrechtse economie leunt sterk op kennisintensieve zakelijke dienstverlening en overheidsdiensten (incl. zorg en onderwijs). Belangrijke oorzaak voor de relatief lage werkloosheid voor een grote stad als Utrecht is de ontwikkeling van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia. Dit geldt niet alleen voor hoger opgeleiden, maar zeker ook voor de lager opgeleiden. Immers, de groei van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen decennia is – sterker dan (hoogwaardige) industrie en logistiek – verantwoordelijk voor de groei van het aantal banen voor middelbaar en lager opgeleiden.

Relatie met planinitiatief

De dienstverleningssector in Utrecht is al jaren een belangrijke economische motor van de stad. Met de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek wordt ingespeeld op een toekomstgerichte werklocatie in de wijk met een goede multimodale bereikbaarheid. De ontwikkeling speelt ook in op de actuele trends en ontwikkelingen. De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie (Rabobank Cijfers en Trends, 2019).

3.3.2. Aanbod en effecten

De omvang van de functie is afgestemd op de behoefte van de inwoners in de nieuwe woonwijk. Uit figuur 3.12 kan worden afgeleid dat het huidige dienstverleningsaanbod in Utrecht achter blijft bij het landelijke gemiddelde in de grootste Nederlandse steden.



Figuur 3.12 Vergelijking aanbod dienstverlening Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het landelijke gemiddelde van grote steden (in m² vvo; bron: Locatus, 2020)

Ook op basis van Utrechts gemiddelde wordt een minimaal oppervlak aan dienstverlening verwacht (tabel 3.2) in de Cartesiusdriehoek. De behoefte is geraamd op circa 800 m² vvo, wat overeenkomt met het beoogde programma. Het is gelet op de toevoeging van maximaal 1.000 m² bvo (800 m² vvo) niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor voorzieningen in de omgeving van uit zullen gaan als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling in de Cartesiusdriehoek.

Tabel 3.2 Inschatting behoefte dienstverlening Cartesiusdriehoek (bron: Locatus, juni 2019)

	gemiddelde per 1.000 inwoners (m²) in Utrecht	behoefte plangebied (circa 6.735 inwoners)
dienstverlening	113	800

3.3.3. Conclusie behoefte dienstverlening

Gelet op het belang voor de werkgelegenheid in de stad, de groeiende dienstverleningssector en de behoefte aan diensten vanuit de nieuwe buurt, wordt in het plangebied ruimte geboden voor dienstverlening. Een dienstverleningsfunctie past goed binnen de gebiedsidentiteit van de Cartesiusdriehoek en sluit aan op de ambitie van Utrecht voor een levendige, gastvrije, diverse, innovatieve en creatieve economie op een ruimtelijk geschikte locatie.

3.4. Maatschappelijke – en gezondheidsvoorzieningen

In het plangebied wordt maximaal 10.000 m² bvo aan maatschappelijke functies mogelijk gemaakt ten behoeve van (hoger) onderwijs, scholen en kinderopvang). Hiervan wordt 4.000 m² mogelijk gemaakt in het woongebied en ca. 6.000 m² in het CAB-gebouw (inclusief 1.000 m² aan gezondheidsvoorzieningen).

3.4.1. Beleid trends en ontwikkelingen

Ten aanzien van de maatschappelijke functies faciliteert de gemeente zoveel mogelijk voorzieningen en activiteiten binnen de wijk. Bijvoorbeeld door aanbod van onderwijs- en buurtaccommodaties, sportstimulatie, gezondheidsvoorzieningen en ruimte voor evenementen.

Onderwijshuisvesting

Het groeiende aantal inwoners van de stad Utrecht is één van de belangrijkste ontwikkelingen voor de huisvestingsbehoefte. De behoefte aan onderwijsvoorzieningen neemt over de hele breedte van het onderwijsveld toe.

Uit het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting 2016-2025 blijkt dat het totaal aantal leerlingen in Utrecht naar verwachting van 43.400 naar circa 50.000 in 2028 groeit (15%). Daarom kijkt de gemeente zowel naar uitbreiding van bestaande locaties als naar nieuwbouw van scholen. Het gemeentelijk uitgangspunt is het aanbieden van aantrekkelijk en gevarieerd onderwijs, verspreid over de stad.

De gemeente wil samen met schoolbesturen zorgen voor voldoende gebouwen, verspreid over de stad, voor alle scholen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs. De ambities en plannen hiervoor zijn vastgelegd in het Meerjarenperspectief Onderwijshuisvesting (MPOHV).

Als extra opgave is daarbij gekomen de mogelijke wijzigingen die kunnen optreden door binnenstedelijke verdichting. De programmering van Onderwijshuisvesting wordt door middel van de leerlingenprognoses hierop bijgesteld.

Utrecht is de snelst groeiende stad van Nederland. Deze groei vraagt om meer voorzieningen in het primair basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs. De gemeente en de schoolbesturen hebben daarom nieuwe afspraken gemaakt om de capaciteit van het onderwijs te vergroten.

De groei van de stad betekent ook meer behoefte aan primair onderwijs. Op basis van nieuwe woningbouwplanningen worden regelmatig nieuwe leerlingenprognoses opgesteld. Vervolgens actualiseert de gemeente de behoefte en capaciteit in de bestaande wijken op wijkniveau tot 2025.

Gezondheid

Utrecht wil een stad zijn met gezonde en veerkrachtige inwoners. Volksgezondheid benadert gezondheid daarom op een brede manier. Omgaan met tegenslag en zelf de regie voeren op het eigen leven vormen de basis. De gemeente ziet gezondheid als een belangrijk middel om andere doelen in het persoonlijke leven te bereiken en zet zich in op het verkleinen van gezondheidsverschillen. Binnen verschillende beleidsvelden wordt de verbinding met gezondheid versterkt.

Gezondheid is een vast onderdeel van ruimtelijk beleid bij de gemeente Utrecht. Een team adviseurs 'gezonde leefomgeving' denkt mee over hoe de woon- en leefomgeving goed kan worden ingericht. Vanaf de start van een planproject doen zij dat.

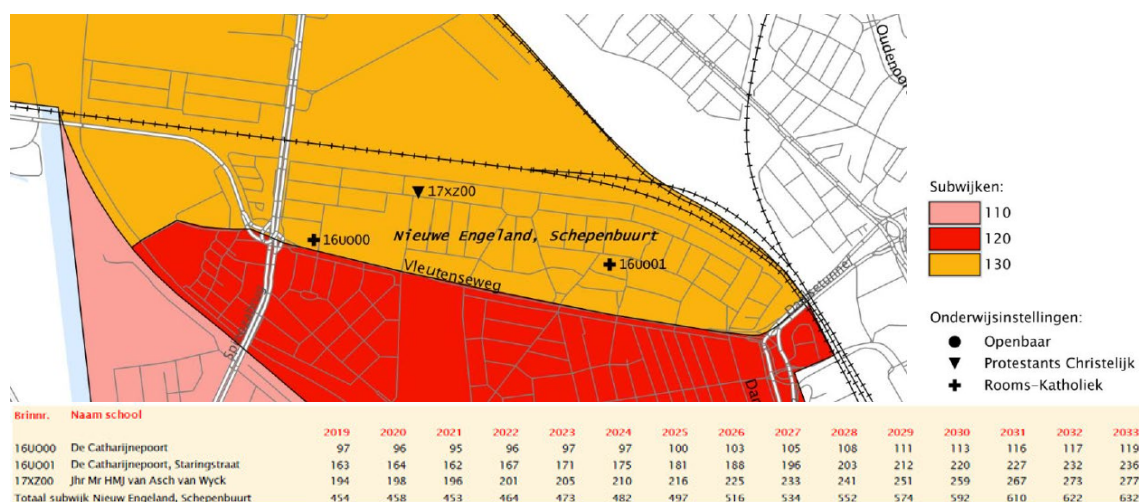
De ambitie van de gemeente is om van het gebied de gezondste wijk van het land te maken. Deze ambitie is verder uitgewerkt in het concept Urban Blue District, waar mensen gezonder leven en genieten.

Overkoepelende thema's zijn beweging, gezonde voeding, community en zingeving & ontspanning.

3.4.2. Aanbod en effecten

Behoeft primair onderwijs

Uit de actuele leerlingprognose basisonderwijs 2019-2033 blijkt dat het aantal leerlingen in de subwijk Nieuw-Engeland, Schepenbuurt de komende jaren blijft groeien.



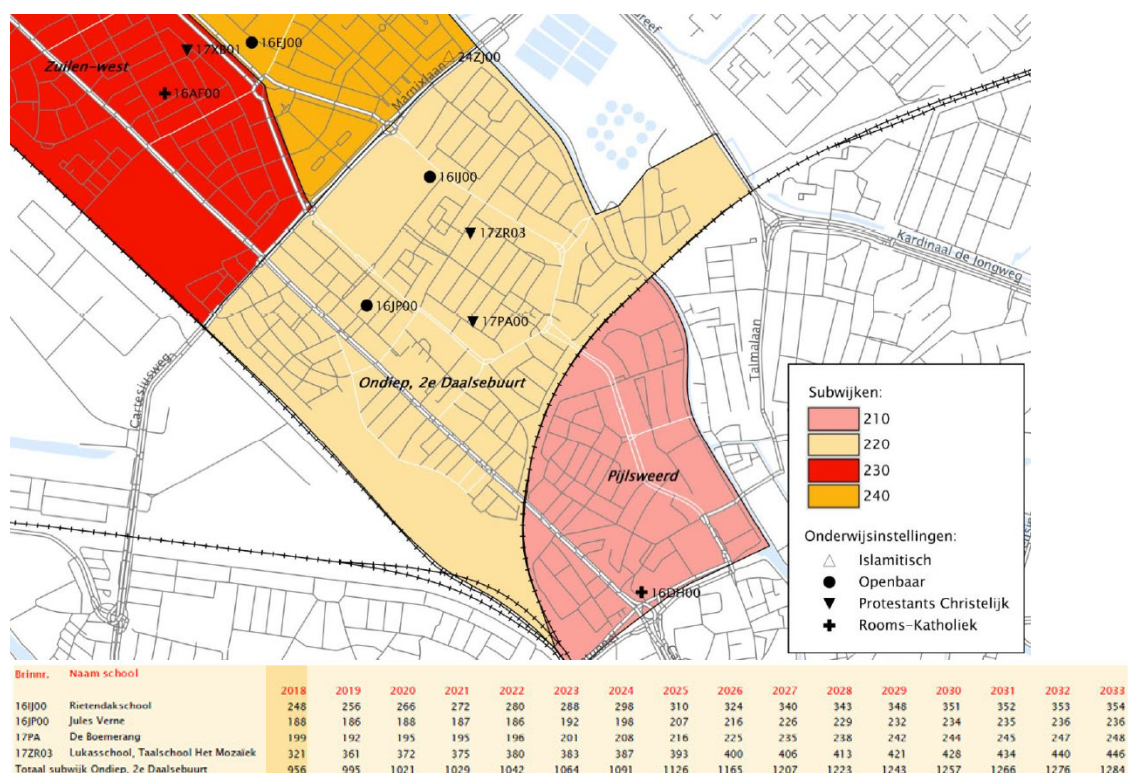
Figuur 3.13 Leerlingprognose Schepenbuurt 2019-2033

De ruimtebehoefte (in lokalen per wijk) is voor de Schepenbuurt stabiel, ongeveer 21 lokalen.

Brinnr.	Naam school	Adres	Historie Ruimtebehoefte							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026
16U000	De Catharijnepoort	Vleutenseweg 515	6	6	5	5	5	5	5	5
16U001	De Catharijnepoort, Staringstraat	Staringstraat 1	10	8	8	7	7	7	7	8
17X200	Jhr Mr HMJ van Asch van Wyck	Louis Couperusstraat 85	10	9	9	9	9	9	9	10
Totaal subwijk Nieuw Engeland, Schepenbuurt			26	23	22	21	21	21	21	23

Figuur 3.14 Prognose ruimtebehoefte Schepenbuurt in lokalen 2019-2026

In de Cartesiusdriehoek is een nieuwe school gepland die ook een functie gaat vervullen voor de nieuwe wijk 2^e Daalsedijk. In het gebied 2^e Daalsebuurt (waar de 2^e Daalsedijk onderdeel van uitmaakt) zijn de nieuwbouwontwikkelingen in het gebied Cartesiusdriehoek en 2^e Daalsedijk meegenomen. Deze woningen zijn verwerkt in de bevolkingsprognose.



Figuur 3.15 Leerlingprognose 2^e Daalsebuurt, inclusief Cartesiusdriehoek 2019-2033

Het aantal leerlingen in het gebied neemt fors toe als gevolg van de nieuwe woningen (van 965 in 2018 naar 1.257 in 2030, toename 292). De ruimtebehoefte aan lokalen groeit van 43 in 2018 naar 52 in 2026. Bij circa 23 leerlingen per lokaal zijn in 2030 57 lokalen noodzakelijk.

Brinnr.	Naam school	Adres	Historie Ruimtebehoefte							
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2026
16IJ00	Rietendak school	Laan van Chartreuse 160	9	10	11	12	12	12	13	14
16JP00	Jules Verne	Opzoomerstraat 1 + Joan Roellstraat 12	9	8	8	8	8	8	8	9
17PA	De Boemerang	Amandelstraat 12 + Boerhaveplein 110	11	9	9	9	9	9	9	10
17ZR03	Lukasschool, Taalschool Het Mozaiek	Ondiep 63	8	13	15	17	18	18	18	19
Totaal subwijk Ondiep, 2e Daalsebuurt			37	40	43	46	47	47	48	52

Figuur 3.16 Prognose ruimtebehoefte 2e Daalsebuurt, inclusief Cartesiusdriehoek in lokalen 2019-2026

Deze groei (minimaal 14 lokalen in 2030, bij circa 23 leerlingen per lokaal) kan niet worden opgevangen binnen de bestaande basisscholen, mede gelet op de bevolkingsgroei in de rest van de stad. Daarom wordt een nieuwe school met 22 lokalen, inclusief een kinderopvang van circa 800 m² mogelijk gemaakt in de Cartesiusdriehoek.

De stichtingsnorm voor een nieuwe school in Utrecht is op dit moment 317 leerlingen. De berekening van de huisvestingsbehoefte voor een basisschool is gebaseerd op de modelverordening van de VNG. Deze modelverordening is door vrijwel alle gemeenten overgenomen. Uit de ruimtebehoefteberekening van de PO-raad blijkt dat voor een basisschool met circa 320 leerlingen ongeveer 1.800 m² brutovloeroppervlak aan gebouw noodzakelijk is (De Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012) gaat uit van 5,8 m² per leerling, wat neerkomt op ongeveer 1.900 m² bvo.)

Tevens is volgens het kwaliteitskader huisvesting primair onderwijs 3 m² buitenruimte per leerling noodzakelijk (in dit geval circa 960 m², hoewel het maximum vereiste 600 m² is in stedelijke omgevingen. Ook moet rekening worden gehouden met 1 m² per fiets, in dit geval minimaal 320 m²). De minimale ruimtebehoefte komt hiermee op 2.720 m², exclusief de geplande kinderopvang met een oppervlakte van circa 800 m².

De ruimtebehoefte voor kinderopvang is in een multifunctionele ruimte volgens de voorzieningscan 9,5 m² bvo per kind (inclusief buitenruimte). De ruimte die mogelijk wordt gemaakt is daarmee voldoende voor een kinderopvang met een capaciteit voor ongeveer 90 kinderen.

Het bestemmingsplan maakt 4.000 m² voor een basisschool mogelijk, om daarmee enige flexibiliteit voor de toekomst te garanderen. Voor de bewegingslessen kan de school gebruik maken van de multifunctionele sportzaal in het CAB-gebouw. Op het Volkerrailterrein wordt ook een sporthal mogelijk gemaakt. Het totaal van deze sportvoorzieningen mag niet groter zijn dan 3.100 m² bvo.

Behoeft (hoger)onderwijs/universiteit

In het CAB-gebouw wordt circa 5.000 m² aan onderwijsfuncties mogelijk gemaakt, onder meer ten behoeve van het CAB-LAB.

Naast het feit dat het CAB-LAB fysiek aanwezig is boven de CAB Remise (gericht op duurzame mobiliteit), is het vooral ook het 'inhoudelijk geweten' van Blue District. In dit LAB krijgen vier universiteiten en designers hun fysieke plek om de blue zone activiteiten in Blue District te ontwerpen, te meten, te monitoren, te valideren en daar waar nodig bij te sturen en te verbeteren. Concreet gaat het om een multi- en interdisciplinaire aanpak en werkwijze vanuit de Universiteit van Utrecht, Wageningen University & Research, Universiteit van Amsterdam, TU Delft en Organisation in Design (OiD).

Behoeft gezondheidsvoorzieningen

De omvang van de gezondheidsfunctie (maximaal 1.000 m² bvo) is afgestemd op de behoefte van de inwoners en bezoekers van de nieuwe stadswijk. Voorzieningen worden immers ontwikkeld voor een complete wijk. Op basis van deze woningbouwaantallen wordt met de complete gebiedsontwikkeling 5.434 extra inwoners verwacht (gemiddelde huishoudensgrootte Utrecht is 1,9; CBS, 2020). Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kenniskbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan culturele – en sportvoorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.3). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 3.3 Inschatting behoefte aan gezondheidsvoorzieningen (bron: Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m ²)	behoefte gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek (circa 5.434 inwoners)
huisartsenruimte	56	304
tandartsenruimte	57	310
ruimte voor fysio- en oefen therapie	54	293
praktijkruimte voor verloskundige	39*	nmb
consultatiebureau	195**	nmb
apotheekruimte	31	168
algemeen- en specifiek maatschappelijk werk	25	136
indicatie behoefte gezondheidsvoorzieningen	457	1.212

* per 1.000 vrouwen in de leeftijdscategorie 15-39 jaar

** per 1.000 0-4 jarigen

De extra behoefte van de nieuwe inwoners in het plangebied is ongeveer 1.000 m² aan gezondheidsfuncties. Deze oppervlakte wordt ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

3.4.3. Conclusie behoefte scholen en gezondheidsvoorzieningen

Gelet op de forse groei van het aantal inwoners in het gebied en in de rest van Utrecht, is een nieuwe school en kinderopvang noodzakelijk. Daarnaast is (hoger) onderwijs mogelijk in het CAB-gebouw om ruimte te bieden voor het CABLAB en wordt in het gebied ruimte geboden voor gezondheidsvoorzieningen.

3.5. Culturele en sportvoorzieningen

In het woongebied wordt 1.250 m² aan culturele en sportvoorzieningen mogelijk gemaakt. In het CAB-gebouw gaat het om 3.300 m² aan multifunctionele ruimte ten behoeve van onder meer:

- een dansstudio en muziekstudio,
- sportvoorzieningen, multifunctionele sportruimten, fitnessstudio,
- expositie- en evenementenruimte,
- ruimtes voor zelfexpressie en zingeving.

Tot slot wordt ook rekening gehouden met een sporthal in het Volkerrail deelgebied (3.100 m² bvo). In totaal wordt rekening gehouden met 7.650 m².

3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Sport

In de Sportnota 2017 – 2020 is vastgelegd dat de gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl. Dat is de missie voor sporten en bewegen in Utrecht. Sporten en bewegen dragen eraan bij dat inwoners zich gezond(er) voelen en past dus heel goed bij Blue District. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot. Sport brengt plezier, activeert, brengt mensen bij elkaar, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen, en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk.

Door sportstimulering zorgt de gemeente ervoor dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent ligt op de buurten met de grootste achterstand in gezondheid en in sportdeelname.

In de sportstimulering werkt de gemeente samen met organisaties die actief zijn op de hiervoor genoemde thema's. Zo krijgt sport betekenis voor – onder meer – ontmoeting, activering, sociale cohesie en preventie van gezondheids- en andere problemen. Verenigingen spelen in de sportstimulering met de inzet van vele vrijwilligers uiteraard een grote rol. Maar ook het 'ongeorganiseerd en anders georganiseerd sporten' neemt een steeds belangrijker positie in. Belangrijk voor de sportstimulering is een openbare ruimte, die uitnodigt tot sporten en bewegen.

Cultuur (zingeving, expressie en ontspanning)

Utrecht ontwikkelt zich gestaag tot een aantrekkelijke culturele metropool, met onderscheidende (inter)nationaal opererende instellingen, festivals, gezelschappen en podia. Het bijzondere aan Utrecht is dat dit wordt gecombineerd met een fijnmazige structuur van culturele initiatieven in stadsdelen en wijken. Cultuur in Utrecht manifesteert zich zo op allerlei plekken, in zeer uiteenlopende gedaanten en met een groot en breed bereik.

Het grote, vernieuwende aanbod van cultuur maakt Utrecht een van de meest aantrekkelijke steden in Nederland. Talent, de makers en experimenten krijgen de ruimte op veel plekken in Utrecht. Kunst en cultuur zorgt ervoor dat mensen elkaar ontmoeten. Daarnaast dragen kunst en cultuur eraan bij dat Utrecht een fijne plek is om te wonen, te werken en te zijn. Utrecht is dan ook trots op de makers, hun talent en hun bijdrage aan Utrecht als cultuurstad.

3.5.2. Aanbod en effecten

De omvang van de culturele en sportfunctie (maximaal 7.250 m² bvo) is afgestemd op de behoefte van de inwoners en bezoekers van de nieuwe stadswijk. In tabel 3.4 is uitgegaan van het nieuwe inwoneraantal van de wijk/buurt. Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kennisbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan culturele – en sportvoorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.4). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden.

Tabel 3.4 Inschatting behoefte aan culturele – en sportvoorzieningen (bron: Voorzieningscan, 2012)

	per 1.000 inwoners (m ²)	behoefte plangebied (circa 4.826 inwoners)	behoefte gebiedsontwikkeling Cartesiusdriehoek (circa 5.434 inwoners)
buurthuis	70	338	380
jongerencentra en poppodia	110	531	598
maatschappelijk werk	25	121	136
muziekschool en creativiteitscentra	10	48	54
indicatie behoefte culturele functies		1.086	1.223
gymzaal	140	676	761
Zwembad	45	217	245
sporthal of -zaal	165	796	897
<i>buitensportaccommodatie (voetbal)</i>	4.000	19.304	21.736
<i>buitensportaccommodatie (hockey, korfbal, handbal, honkbal, softbal, cricket en kaatsen)</i>	1.800	8.687	9.781
<i>buitensportaccommodatie (tennis)</i>	200	965	1.087
indicatie behoefte binnensportfuncties	563	1.689	1.902

De extra behoefte van de nieuwe inwoners in het plangebied is ongeveer 1.100 m² aan culturele functies. Het CAB-gebouw is hiervoor de aangewezen plek die nu al een culturele functie vervult met een buurtoverstijgend bereik.

Ook is 1.700 m² aan binnensportfuncties noodzakelijk. Er is in het gebied geen ruimte voor buitensportaccommodaties, zodat deze behoefte deels binnen opgevangen zal moeten worden. Ook moet rekening worden gehouden met de minimale afmeting voor een sporthal. Voor sport is de minimale door de KVLO aanbevolen ruimte voor een gymzaal 22x14m, wat neerkomt op circa 4.000 m² inclusief bijbehorende ruimtes.

Op basis van de inventarisatie naar de basisbehoefte aan culturele – en sportfuncties wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in de Cartesiusdriehoek voldoende draagvlak heeft voor een groot aantal basisvoorzieningen. Ontmoetingsplaatsen zijn bovendien essentieel voor de leefbaarheid in de nieuwe buurt.

3.5.3. Conclusie behoefte culturele – en sportvoorzieningen

Gelet op het belang van cultuur, gezondheid en beweging voor de stad en de noodzakelijk bijdrage aan een gezond woon, werk en leefklimaat, wordt in de nieuwe wijk ruimte geboden voor culturele voorzieningen en sportvoorzieningen. Deze elementen zijn een belangrijk onderdeel van het Blue District concept en hebben een zeer positieve invloed op de fysieke en mentale gezondheid van haar inwoners en van omliggende wijken. Benutting van het CAB-gebouw is hiervoor een uitgelezen kans.

3.6. Conclusie programma

Op basis van de analyse in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in de stad Utrecht als geheel, maar ook de wijken Noordwest en West specifiek. De functies passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie en het concept van gezonde wijk. Omdat het beoogde hoogstedelijke woonmilieu elders in de stad vooralsnog niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Conclusie

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies in de volgende fase van de herontwikkeling van de Cartesiusdriehoek onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De woonfunctie wordt aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’: ook de overige functies worden (met uitzondering van de bedrijfsfuncties) gezien als stedelijke ontwikkelingen gelet op de totale omvang. Deze functies worden in het woongebied, in het bestaande CAB-gebouw en in het Volkerrail deelgebied mogelijk gemaakt. Voor een deel van de beoogde niet-woonfuncties is een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie voorzien die past bij de huidige functie van het CAB-gebouw. Primair zijn de niet-woonfuncties gericht op de nieuwe levendige stadswijk. Secundair op de omliggende wijken Noordwest en West.

Om de bevolkingsgroei van Utrecht te faciliteren wil de gemeente Utrecht zoveel mogelijk woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen. De herontwikkelingslocatie Cartesiusdriehoek geeft invulling aan deze stedelijke ambitie. De behoefte aan herontwikkeling tot een voor Utrecht uniek gemengd hoogstedelijk woonmilieu is uitgewerkt in het Koersdocument Cartesiusdriehoek (maart, 2017). Uitvoering van de in het koersdocument voorgestelde gebiedsontwikkeling is gelet op de grote druk op de woningmarkt en de gunstige economische situatie noodzakelijk. Het plangebied zal in de komende jaren van bedrijfslocatie transformeren naar een nieuw woonmilieu en geeft een gebied met een sterke eigen identiteit terug aan de stad. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt een nieuw onderscheidend stedelijk leefmilieu toegevoegd aan de bestaande stad met de volgende kernthema's:

1. Enclave: samenhangende leefwereld, eigenstandig karakter, gevoel van ruimte
2. Binnenstedelijk: wonen in hoge dichtdeden, stedelijke mix, ontmoetingsplek in CAB-gebouw
3. Ontmoeten: uitnodigend, stimulerend voor interactie, ontspanning, verblijven
4. Gezond: groen, autovrij, stimulerend voor beweging, klimaatbestendig

Bij de programmering is naast de kernthema's uit het Koersdocument uitgegaan van de Blue District thema's voor gezonde stedelijke ontwikkeling:

- Gezonde voeding
- Natuurlijke beweging, mobiliteit
- Zingeving, ontspanning en expressie
- Communityvorming en ontmoeting

Uitgaande van de marktvraag, de gewenste identiteit en de ruimte in de Cartesiusdriehoek is een passend programma opgesteld met appartementen en wijkvoorzieningen en een passende functie voor het CAB-gebouw. Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de woningbouwontwikkeling met bijbehorende voorzieningen. De behoefte komt hoofdzakelijk voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling. De functies dragen positief bij aan de werkgelegenheid en passen bij het hoogstedelijke karakter van de herontwikkelingslocatie. Omdat het beoogde Urban Blue District concept elders (in de stad) niet voorhanden is, zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**