

RUIMTE VOOR HORECA PAPENDORP (UTRECHT) HERZIEN

16 NOVEMBER 2022

Status:

Oplegnotitie

Datum:

16 november 2022

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
BSP-Amsterdam@sweco.nl

Team Winkelen

Anouk Nelemans MSc

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, toine.hooft@sweco.nl

Review:

Drs. Toine Hooft

In opdracht van:

Gemeente Utrecht

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

Projectnummer: 521057500575

Referentie: 5210575 Utrecht Papendorp Oplegnotitie Horeca_16112200575 Utrecht Papendorp Oplegnotitie Horeca

INLEIDING	4
1 MARKTMOGELIJKHEDEN HERZIEN: BOVENWIJKSE AANTREKKINGSKRACHT	6
1.1 ONDERZOEKSGBIED 10 FIETSMINUTEN	
1.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2 KWALITATIEVE (ON)MOGELIJKHEDEN: LOCATIES PAPENDORP EN BIJPASSENDE CONCEPTEN	10
2.1 COALITIEAKKOORD EN RSU 2040	
2.2 (HORECA)LOCATIE HALLENPLEIN	
2.3 (HORECA)LOCATIE MOBILITEITSHUB	
2.4 (HORECA)LOCATIE TAATSENPLEIN	
3 CONCLUSIES, AFWEGING EN ADVIES	14

In het maximum scenario is 850 tot 1.000 m² vvo horeca (winkelvloeroppervlak, voor horeca is verkoop vloeroppervlak of vvo gebruikelijker, maar dit komt op hetzelfde neer), exclusief hotel, als volgt verdeeld:

- **Hallenplein: 250-300 m² vvo**
- Taatsenplein: 250-300 m² vvo
- Mobiliteitshub: 100 m² vvo
- Verspreid (bijzondere locaties, plekken, gebouwen): 250-300 m² vvo

Nu is onlangs een tijdelijke vergunning verleend voor het Hallenplein van 2.000 m² horeca bvo binnenruimte (= 1.300 m² vvo¹) en 1.200 m² buitenruimte (terras). De ontwikkelaar en beoogd exploitant zouden graag ook in de permanente situatie deze metrages bestemd willen hebben voor horeca, om maximale flexibiliteit te houden. Dit is beduidend meer meters dan nu opgenomen.

De gemeente Utrecht heeft Bureaus Stedelijke Planning gevraagd of 2.000 m² horeca bvo binnenruimte (= 1.300 m² vvo) en 1.200 m² buitenruimte (terras) aan het Hallenplein verantwoord is in het licht van:

- de realisatie van het maximumscenario van 3.800 woningen en 7.220 inwoners;
- de bijzondere omvang en concept en de bovenwijkse functie dat horeca in het Hallenplein gaat vervullen, en;
- de effecten op de andere ontwikkellocaties Mobiliteitshub en Taatsenplein.

¹ Op basis van een vvo/bvo-verhouding van 0,65.

1 MARKTMOGELIJKHEDEN HERZIEN: BOVENWIJKSE AANTREKKINGSKRACHT

1.1 ONDERZOEKSGBIED 10 FIETSMINUTEN

In het onderzoek uit 2020 zijn enkel de toekomstige inwoners van Papendorp in het verzorgingsgebied opgenomen. Horecavoorzieningen met een bijzonder concept en/of horecaclusters kunnen echter een bovenwijkse functie vervullen en daarmee ook bezoekers vanuit andere wijken aantrekken.

Om het verzorgingsgebied voor bovenwijkse horeca in Papendorp nader te bepalen is gekeken naar omliggende wijken waarvoor Papendorp in een aanvullende horecabehoeft kan voorzien. In het grootstedelijk gebied is de fiets en de fietsafstand van maximaal 10 minuten maatgevend voor de afbakening van het onderzoeksgebied. Gelet op een fietsafstand van maximaal 10 minuten vallen hier naast Papendorp de wijken Rijnvliet, Leeuwesteyn, Langerak, Parkwijk en Hoge Weide onder (Figuur 2).

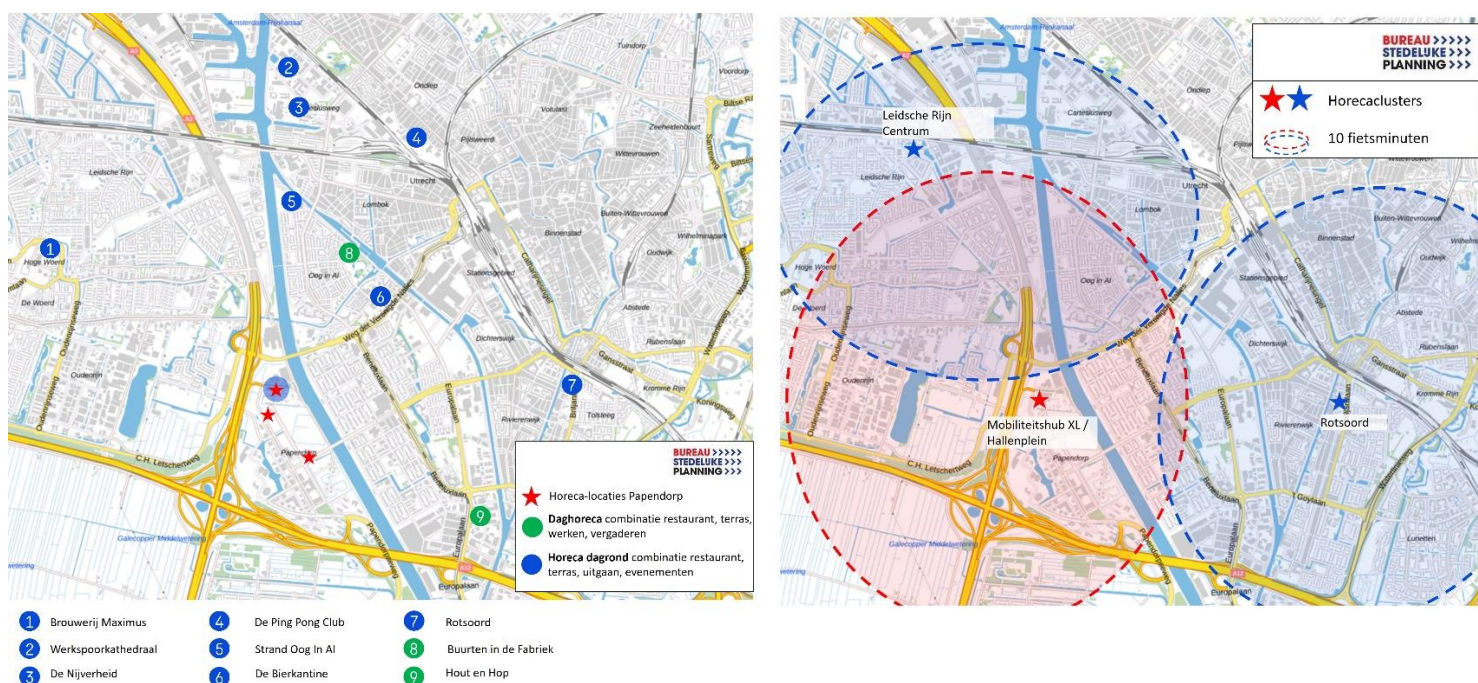


FIGUUR 2 HORECA-LOCATIES IN PAPENDORP EN VERZORGINGSGBIED

Bron: Achtergrondkaart: PDOKviewer, Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Deze wijken liggen relatief dichtbij Papendorp en hebben binnen de wijk weinig tot geen horecagelegenheden met een verblijfsfunctie. Oog in Al en Kanaleneiland nemen we ondanks de relatief kleine afstand niet mee. Oog in Al heeft een aantal vergelijkbare horecagelegenheden als in de plannen voor Papendorp. Daarnaast geldt voor zowel Oog in Al als Kanaleneiland dat de inwoners sneller gericht zijn op de binnenstad dan de overzijde van het Amsterdam Rijn Kanaal.

Daarbij geldt wel dat de inwoners van Langerak, Parkwijk, Hoge Weide en Leeuwesteijn zich ook binnen 10 fietsminuten naar Leidsche Rijn Centrum kunnen begeven, waar ook een grote horeacustering is. We berekenen ook de behoefte voor heel Leidsche Rijn, zodat de behoefte in het onderzoeksgebied nader geduid kan worden.



FIGUUR 10 FIETSMINUTEN TOT HORECACLUSTERS RONDOM & FIGUUR 11 GROOTSCHALIGE VERGELIJKBARE HORECA-CONCEPTEN IN UTRECHT

Bron: Achtergrondkaart: PDOKviewer, Google Maps, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1.2 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

De (toekomstige) behoefte aan horeca is berekend op basis van de verwachte bevolkingsgroei en horecadichtheden. Door de horecadichtheid in het verzorgingsgebied van Papendorp en heel Leidsche Rijn te vergelijken met de stad Utrecht (excl. de binnenstad en het stationsgebied) wordt bepaald wat de behoefte aan horeca in Papendorp is. Hierbij worden de binnenstad en het stationsgebied achterwege gelaten. In verband met de hoge horecadichtheid in de binnenstad en rond Utrecht Centraal zou dit een vertekend beeld geven.

BEVOLKINGSPROGNOSE ONDERZOEKSGEBIED >>

De gemiddelde huishoudensgrootte in Utrecht in 2021 is 2,0. In Tabel 1 is per wijk de bevolkingsgroei tot 2040 weergegeven. In 2030 heeft het verzorgingsgebied ruim 26.000 inwoners. Ook na 2030 blijft de bevolking in het verzorgingsgebied doorgroeien tot ruim 32.000 inwoners in 2040.

WIJK	2021	2030	2040
Papendorp	18	3.346	8.590
Rijnvliet	1.144	3.204	3.034
Leeuwesteyn	1.017	2.814	2.824
Langerak	4.468	4.424	5.512
Parkwijk	7.183	6.894	7.193
Hoge Weide	5.272	5.444	5.005
Totaal	19.102	26.216	32.158
Leidsche Rijn	42.783	59.155	65.447

TABEL 1 BEVOLKINGSPROGNOSE PAPENDORP, RIJNVLIET, LEEUWESTEYN, LANGERAK, PARKWIJK EN HOGE WEIDE
Bron: Primos bevolkingsprognose, Gemeente Utrecht, 2021

MARKTPOTENTIE ONDERZOEKSGEBIED >>

De horecadichtheid voor Utrecht exclusief de binnenstad en het stationsgebied is per 10.000 inwoners 16,3 horecagelegenheden. In Leidsche Rijn ligt deze dichtheid lager, namelijk op 10,8 horecagelegenheden en ook in het verzorgingsgebied ligt het aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners lager, namelijk op 6,9.

Om in de toekomst in de gemiddelde horecadichtheid van Utrecht te voorzien, is in het verzorgingsgebied van Papendorp 2.300 m² vvo (3.535 m² bvo) horeca-oppervlak nodig om aan hetzelfde gemiddelde aantal horecagelegenheden per 10.000 inwoners te voldoen dat Utrecht heeft. In heel Leidsche Rijn is dit 2.270 m² vvo.

Wordt dit doorberekend voor de beoogde bevolkingsontwikkeling naar 2030 dan komt dit in 2030 uit op 3.150 m² vvo (4.845 m² bvo) horeca-oppervlak in het verzorgingsgebied. In heel Leidsche Rijn is dit 3.130 m² vvo.

In zowel Leeuwesteyn en Rijnvliet zijn initiatieven geopperd voor de opening van een horecalocatie. Omdat hier nog geen duidelijkheid over is, zijn deze beoogde ontwikkelingen niet meegenomen in de berekening te zien in de tabel.

	2021	AANTAL VKP	M ² VVO	M ² BVO	2030	AANTAL VKP	M ² VVO	M ² BVO
Leidsche Rijn		24	2.270	3.490		33	3.130	4.815
Verzorgingsgebied Papendorp		24	2.300	3.535		33	3.150	4.845

BEHOEFTE M² VVO EN BVO AAN HORECA-OPPERVLAK IN 2021 EN 2030

Bron: Locatus, 2021; Bevolkingsprognose gemeente Utrecht, 2021; Bureau Stedelijke Planning

Conclusie

Om in 2030 op het horecadichtheidsniveau van de stad Utrecht te zitten is in het verzorgingsgebied van Papendorp behoefte aan 3.150 m² vvo. Indien de twee initiatieven² in Leeuwesteijn en Rijnvliet daadwerkelijk gerealiseerd worden blijft voor het verzorgingsgebied behoefte aan **maximaal 2.960 m² vvo**. Voor heel Leidsche Rijn is in 2030 behoefte aan 3.130 m² vvo horeca-oppervlak.

Daar richting 2040 circa 65% van de bevolkingsaanwas in Papendorp plaats vindt (berekening: 8.572 / 13.056) is het verdedigbaar 65% toe te wijzen aan Papendorp. Dit komt dan neer op **1.925 m² vvo** (berekening: 65% van 2.960 m² bvo) of 2.960 m² bvo.

Daarmee zou strikt genomen het beoogd metrage van 1.300 m² vvo aan horeca in het Hallenplein in kwantitatief net passen:

- **Hallenplein: 1.300 m² vvo** (2.000 m² bvo; exclusief terras)
- Taatsenplein: 250-300 m² vvo
- Mobiliteitshub: 100 m² vvo
- Verspreid (bijzondere locaties, plekken, gebouwen): 250-300 m² vvo
- Totaal: 1.900 tot 2.000 m² vvo

Na 2030 vindt er overigens nog steeds bevolkingsgroei plaats, waardoor de marktruimte dan nog iets verder toeneemt.

Twee opmerkingen hierbij:

- We zien deze ruimte van 2.960 m² vvo voor (aanvullende) horeca in het onderzoeksgebied als een absoluut planologisch maximum. We raden aan de volledige ruimte 2.960 m² vvo niet direct te vergeven, maar hooguit 80% (= 2.370 m² vvo). De andere 20% (= 590 m² vvo) beschouwen we als strategische reservering.
- Indien 1.300 m² vvo aan horeca aan het Hallenplein wordt toegekend is er geen extra ruimte meer voor andere (nieuwe) horeca-initiatieven in Papendorp, en de strategische reservering vergeven.

² Gebaseerd op gemiddeld horeca-oppervlak van 95 m² vvo

2 KWALITATIEVE (ON)MOGELIJKHEDEN: LOCATIES PAPENDORP EN BIJPASSENDEN CONCEPTEN

2.1 COALITIEAKKOORD EN RSU 2040

In het coalitieakkoord 2022-2026 wordt ingezet op groeien met kwaliteit en in balans. Om een halt toe te roepen aan het groeiende woningtekort en de druk op de binnenstad is besloten om de binnenstedelijke groei te verdelen. In lijn met de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU 2040) krijgt Utrecht een 'wiel-met-spaken' netwerk (een OV-ring) waarbij de knooppunten een functie als stadskern krijgen. Een van deze knooppunten wordt Papendorp.

Kenmerkend voor de stedelijke knooppunten is een hoge mate van stedelijkheid en een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen, gekoppeld aan een hoogwaardig mobiliteitsnetwerk. Papendorp krijgt in die hoedanigheid een Mobiliteitshub XL waarin men op verschillende vervoersmiddelen kan (over)stappen. Papendorp zal een hoge mate van stedelijkheid gaan kennen. Het voorzieningenniveau in de wijk dient hier bij aan te sluiten.

De voorzieningen in Papendorp zullen geclusterd worden rondom drie verschillende locaties. Hieronder beschrijven we de drie locaties en geven een passende invulling voor de horeca.

2.2 (HORECA)LOCATIE HALLENPLEIN

In het noorden van Papendorp, op het oude KWS terrein, staan een aantal oude fabriekshallen. Deze zijn niet meer in gebruik, maar geven een bijzonder industrieel karakter aan het terrein.

Passende horecaconcepten

De ambitie vanuit het coalitieakkoord en de RSU 2040 is om in te zetten op horecalocaties buiten de binnenstad.

Het terrein en de ruime en karakteristieke fabriekshallen en buitenruimte lenen zich voor een grote, bijzondere dagronde horeca-invulling met terras, met een bovenwijks bereik.

We raden een mix van unieke concepten aan om zo tot een dagvullende horeca-programmering te komen op het Hallenplein. Door de karakteristieke industriële look en de hierbij passende ruime opzet van de hallen is er ruimte voor grotere horecaconcepten. Hierbij is een mix van de volgende concepten passend: horeca (overdag, avond en eventueel 's nachts³), cultuurprogrammering (klein- en grootschalig, evenementenruimte), werken (verhuur werklocaties, flexwerken,

³ Let bij een nachtprogramma op de mengbaarheid met wonen en bijpassende woondoelgroepen

vergader-, trainings- en evenementenruimte) en ruime terrassen om de levendigheid op het plein te bevorderen.

Bij de start draagt een groot en bijzonder concept bij aan placemaking. Wanneer de woonwijk Papendorp tot wasdom is gekomen is het Hallenplein de ontmoetingsplek voor de wijk: bewoners, werkenden en bezoekers, ook van de hub.

Concepten die op het Hallenplein zouden kunnen landen zijn bijvoorbeeld vergelijkbaar met de horecaclustering in Rotsoord de Nijverheid, de Werkspoorkathedraal, de Ping Pong Club en SOIA. Dit zijn concepten of clusters die naast horeca inzetten op een cultuurprogramma, zalen verhuren ten behoeve van evenementen of vergaderen, een ruim terras hebben en van industriële zones een gezellig gebied weten te maken waar men graag naartoe komt voor horeca en ontspanning. Het Hallenplein krijgt hiermee een leisurekarakter.

Om de bovenwijkse functie (blijvend) waar te maken is ruimte nodig voor experiment (unieke concepten) en flexibiliteit, **minimaal 500/550 m² vvo (800/900 m² bvo) binnenruimte en 400 m² terras**. Dit is het dubbele van hetgeen aanvankelijk voorzien (250-300 m² vvo).



FIGUUR 3 VOORBEELD CONCEPTEN HALLENPLEIN

Bron: Rotsoord, SOIA, De Nijverheid, De Werkspoorkathedraal

2.3 (HORECA)LOCATIE MOBILITEITSHUB

De Mobiliteitshub XL wordt een locatie waar niet alleen parkeergelegenheid is (2000 plekken), maar waar ook de mogelijkheid is om over te stappen naar een andere vervoersmodaliteit. De Mobiliteitshub vormt een knooppunt waar ook een hoge mate van stedelijkheid en functiemenging bij hoort. Dit leidt tot twee type gebruikers:

Er zullen dagelijks veel mensen gebruik maken van de hub wanneer zij in en om Utrecht reizen. Omdat bij een reis vaak haast geboden is, kent de Mobiliteitshub een hoge dynamiek met veel verkeer. Men zal hierbij vooral snel geholpen willen worden of willen afhalen. Het horeca-aanbod in de Mobiliteitshub dient hierop aan te sluiten.

Daarnaast kent de Mobiliteitshub een hoge mate van functiemenging inclusief wonen. Passend hierbij zijn dagelijkse voorzieningen en een supermarkt. Ook hierop zal het horeca-aanbod kunnen aansluiten.

Passende horecaconcepten

Door de vele voorbijgangers die deze plek zullen passeren is er ruimte voor de horecaconcepten met een to-go en food-for-now concept: koffiezaak, broodjeszaak, afhaalrestaurant (zoals Starbucks, Kiosk, De Broodzaak, Wok to go, Sushi, Smullers, Manneken Pis, Figuur 4). Deze concepten (zonder zitplaatsen) hebben vaak een kleiner metrage vvo (gemiddeld ca. 50 m² vvo). Het gemiddeld metrage van 95 m² vvo gaat hier niet op. Er is ruimte voor twee tot vier go-concepten ruimte, 100 m² tot 200 m² vvo, mogelijk nog meer.



FIGUUR 4 VOORBEELD CONCEPTEN IN DE MOBILITEITSHUB MET TO-GO AANBOD

Bron: Kiosk, Julia's, Eazie, Starbucks

Ons advies is om niet alleen in te zetten op snelle afhaalconcepten maar op een mix van concepten waarbij ook horeca met zitplekken wordt toegevoegd, om ook van de hun een verblijfsplek te maken.

De omgeving van de mobiliteitshub wordt aantrekkelijker door ook een aantal horecaconcepten waar men langer kan verblijven toe te voegen, zoals een koffie/lunchroom met gezellige zitplekken of een café/restaurant. Denk aan formules als Bagels & Beans, Anne & Max, Vlaamsch Broodhuys, De Pizzabakkers, 30 ML en Spaghetteria. Voor deze horeca-concepten raden we aan ca. 200 a 300 m² vvo te reserveren. **Het totale metrage vvo voor de mobiliteitshub voor to go en verblijfhoreca komt hiermee neer op ca. op 300 tot 500 m² vvo.** Dit is beduidend meer dan aanvankelijk voorzien.



FIGUUR 5 VOORBEELD CONCEPTEN MOBILITEITSHUB VOOR ZOWEL TAKE-AWAY ALS VERBLIJVEN
Bron: De Pizzabakkers, Bagels & Beans, Vlaamsch Broodhuys, 30ML

2.4 (HORECA)LOCATIE TAATSENPLEIN

Het Taatsenplein is gelegen aan de Bevrijdingslaan en vormt een eerste welkom wanneer Papendorp via de Prins Clausbrug wordt benaderd. Aan het plein gaat zich een groot hotel (200 kamers) met bijpassend horecaconcept vestigen. Het plein heeft een zakelijke uitstraling en behoeft ook horeca die bij deze uitstraling past. De gebruikers van het Taatsenplein zullen voornamelijk bestaan uit een mix van werknemers en bewoners, die tijdens hun pauze of na werk het plein bezoeken.

Passende horecaconcepten

Op het Taatsenplein zullen zakelijke gasten en (nieuwe) bewoners komen. Door de centrale ligging voor kantoormedewerkers en het zakelijk karakter en invulling van de direct omliggende bebouwing is de plek geschikt voor (zakelijke) afspraken, lunches en diners. Ook kan gedacht worden aan een concept waar mensen kunnen flexwerken, bijvoorbeeld tussen afspraken in. De mogelijkheid om bij de horeca ook een afhaalpunt voor koffie en broodjes toe te voegen kan werkenden tijdens hun pauze snel van een take-away lunch bedienen. Voor deze locatie zijn concepten als Anne & Max, Bar Beton of de Utrechter geschikt. Omdat veel kantoorpanden ook al beschikken over ruime vergaderlocaties of plekken voor zakelijke afspraken en koffie-afspraken, is het niet verstandig te veel horeca toe te voegen aan het Taatsenplein. Met de beoogde ontwikkeling voor een hotel met bijhorende horecalocatie, is ons advies om in te zetten op 1 grote of 2 kleinere horecazaken, **samen met een metrage van ca. 300 m² vvo**. Dit is conform ons eerdere advies. Indien er aan het Statenplein geen hotel wordt gerealiseerd nemen de marktkansen voor horeca af, maar stellen we wel voor 300 m² vvo te reserveren.



FIGUUR 6 VOORBEELD CONCEPTEN AAN TAATSENPLEIN
Bron: Bar Beton, De Utrechter Stadsbrasserie en Bar, Anne & Max

3 CONCLUSIES, AFWEGING EN ADVIES

Het Hallenplein leent zich voor een groot horecaconcept, met een bovenwijks bereik, vanwege:

- de gunstige ligging in het onderzoeksgebied, nabij de hub;
- de onderscheidende locatie, gebouwen en plein, en;
- de ruime opzet, met de mogelijkheid om dagronde horeca (overdag, avond en eventueel 's nachts), cultuurprogrammering, werken en ruime terrassen te combineren in een uniek concept (niet zijnde doorsnee landelijke ketens).

Kwantitatief is de ruimte voor 1.300 m² vvo (2.000 m² bvo, exclusief terras) horeca aanwezig, zij het dat het Hallenplein met deze maat dan de volledige marktruimte in het onderzoeksgebied opsoupeert tot 2030 (rekening houdend met bestaande plannen en reserveringen). Dit vinden we niet verantwoord en wenselijk, omdat daardoor nog (extra) nieuwe, bijzondere horeca te ontwikkelen, zowel in Papendorp (specifiek de mobiliteitshub) als ook elders in het onderzoeksgebied.

Bij de start draagt een groot en bijzonder horecaconcept bij aan placemaking. Wanneer de woonwijk Papendorp tot wasdom komt is het Hallenplein de ontmoetingsplek voor de wijk: bewoners, werkenden en bezoekers, ook van de hub. Na tien jaar, wanneer het grootste deel van de nieuwe woningen er staat, is er een logisch moment om horeca af te schalen. We raden wel aan minimaal **525 m² vvo (800 m² bvo) horeca binnenruimte en 400 m² terras⁴** te bestemmen. Binnen de vergunning kan twee keer per jaar zo gewenst horeca en terras worden uitgebreid.

Deze maatvoering (800 m² bvo horeca binnenruimte en 400 m² terras) en flexibiliteit zorgt aan de ene kant dat zowel de wijk als bovenwijkse functie ingevuld kan (blijven) worden en laat anderzijds ruimte om ook elders in het onderzoeksgebied op termijn nog nieuwe, bijzondere horeca te ontwikkelen zoals de mobiliteitshub.

In onderstaande tabel is een en ander samengevat:

⁴ Mits ruimtelijk inpasbaar

DEELGEBIED	VVO+ 2030	BVO+ 2030	TOELICHTING
Papendorp	1.525	2.325	65% van totaal onderzoeksgebied (o.b.v. aandeel inwonergroei in onderzoeksgebied)
- Hallenplein	525	800	Combi dagronde horeca (overdag, avond en eventueel 's nachts), cultuurprogrammering, werken en ruime terrassen (400 m² mits ruimtelijk inpasbaar) in een uniek concept (niet zijnde doorsnee landelijke ketens).
- Mobiliteitshub	400	625	Combi to go, food for now en verblijfshoreca, krachtige ketens en local heroes
- Taatsenplein	300	450	Horeca gericht (zakelijke) afspraken, lunches en diners.
- Overig Papendorp	300	450	Accupunctuur, bijzondere locaties en objecten
Elders onderzoeksgebied	825	1.275	35% van totaal onderzoeksgebied (obv aandeel inwonergroei)
Totaal onderzoeksgebied	2.350	3.600	
Strategische restruimte	600	925	20% van totaal planologisch maximum van 2.950 m² vvo of 4.525 m² bvo
Totaal maximaal	2.950	4.525	

TABEL 2 SAMENVATTING MARKTRUIMTE HORCA PAPENDORP (UTRECHT) HERZIEN (GETALLEN AFGEROND OP 25-TALLEN)

Bron: Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco)