

An aerial photograph of a city neighborhood, likely in Utrecht, showing a river, dense residential buildings, and a railway line. The text is overlaid on the image.

DE MUNT UTRECHT

Ladderonderbouwing

5 juli 2021

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 5 juli 2021

PROJECT De Munt Utrecht
PROJECTLEIDER 

OPDRACHTGEVER AM
PROJECTNUMMER 20210705

AUTEUR 
STATUS Definitief



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Behoeft herontwikkeling Muntgebouw	7
2.1 Ambitiedocument De Munt (2019)	7
2.2 Bouwenvelop De Munt (2021)	7
2.3 Groeiende stad	9
2.4 Conclusie	11
3. Behoeft werkfuncties (kantoren en creatieve bedrijven)	12
3.1 Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16	12
3.2 Kantorenbrief 2019	14
3.3 Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 (concept 2020)	15
3.4 Trends en ontwikkelingen	16
3.5 Conclusie	19
4. Behoeft hotel	20
4.1 Bouwenvelop	20
4.2 Beleidsnota hotels (aanscherping december 2019)	20
4.3 Horwath HTL: Memo hotelontwikkeling De Munt Utrecht (oktober 2019)	21
4.4 Trends en ontwikkelingen	21
4.5 Conclusie	22
5. Behoeft horeca	24
5.1 Bouwenvelop	24
5.2 Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018	24
5.3 Trends en ontwikkelingen	25
5.4 Conclusie	26
6. Behoeft bijeenkomsten/evenementen	27
6.1 Bouwenvelop	27
6.2 Nota evenementen en festivals in Utrecht Beleid en actieplan 2009-2014, evaluatie 2013	27
6.3 Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 (concept 2020)	27
6.4 Trends en ontwikkelingen	28
6.5 Utrecht Convention Bureau	28
6.6 Conclusie	29
7. Conclusie	30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer/eigenaar AG APF De Munt Utrecht B.V. is voornemens om het Muntgebouw in Utrecht te herontwikkelen. Het Muntgebouw staat op de hoek van de Leidseweg en de Muntkade (figuur 1.1) in de wijk Lombok aan de rand van het stationsgebied van Utrecht. Het ligt tussen de wijken Lombok, Oog in Al en het toekomstige Beurskwartier dat in ontwikkeling is. Na ruim 100 jaar heeft de Koninklijke Nederlandse Munt N.V. het Muntgebouw verlaten en is het vastgoed verkocht. Het hoofdgebouw van de Munt is een Rijksmonument.



Figuur 1.1 Ligging plangebied Muntgebouw (ondergrond: Luchtfoto Kadaster, 2019; foto: Google Streetview, 2020)

Het uitgangspunt van de herontwikkeling is om het erfgoed in stand te houden, verschillende functies te huisvesten en het gebouw semi-publiek toegankelijk te maken, waarbij de kwaliteit en monumentale waarde behouden blijft. In mei 2019 is een Startdocument vastgesteld en in februari 2021 is de bouwvelop voor de herontwikkeling vastgesteld. Het plan bestaat uit een mix van functies met een maximaal oppervlak van 14.500 m². De bouwvelop gaat uit van de volgende functies (figuur 1.2).

Programma onderdeel	Metrage laatste gebruik met KNM NV	Metrage in programma	Bandbreedte
Productie KNM NV	5.213	n.v.t.	n.v.t.
Kantoren / co-working / bedrijfsverzamel	2.885	6.500	6.000 - 7.000
Bijeenkomsten, vergaderen en congresruimte	4.509	3.000	2.000 - 4.000
Boetiek hotel (max. 50 kamers)	n.v.t.	2.650	1.500 - 3.000
Sporten en ontspanning	n.v.t.	1.250	900 - 1.500
Horeca	n.v.t.	750	500 - 1.000
Wonen (woon/werk units)	n.v.t.	350	250 - 375
Cultureel / Maatschappelijk	n.v.t.	dmv dubbelgebruik	dmv dubbelgebruik
Totaal	12.607	14.500	

Figuur 1.2 Programmaonderdelen Muntgebouw (bron: Bouwvelop De Munt)

Gezien de huidige ontwikkelingen in de hotelmarkt, als gevolg van het COVID-19 virus, is de toekomstige ontwikkeling van een hotelconcept in De Munt onzeker. Als alternatief voor het hotel is creatieve bedrijfsruimte mogelijk.

1.2 Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Uitbreiding of nieuwe functies zijn niet zonder meer mogelijk, omdat sprake moet zijn van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten daarom worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet de behoefte worden beschreven. Bij stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden gemootiveerd waarom deze niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling

De vraag bij de ladder voor duurzame verstedelijking is of de ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro.

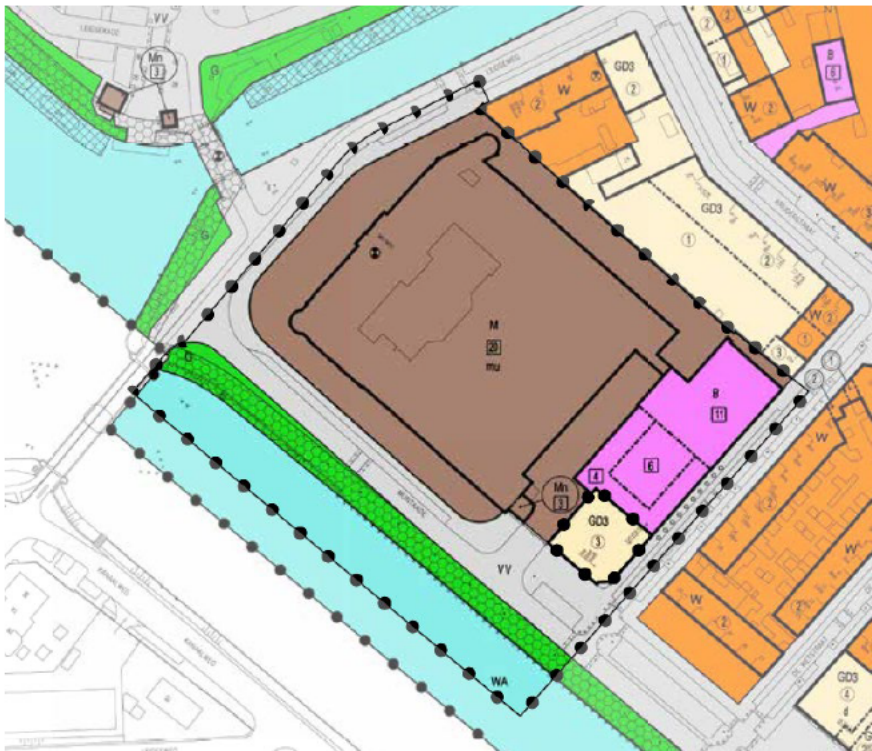
Uit jurisprudentie blijkt dat gewoonlijk ontwikkelingen groter dan 500 m² bvo worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen sprake van uitbreiding, wel van functiewijziging.

Wel of geen nieuwe stedelijke ontwikkeling

Of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is afhankelijk van de huidige planologische mogelijkheden.

Wanneer er met een nieuw bestemmingsplan geen nieuw planologisch ruimtebeslag wordt mogelijk gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet een bestemmingsplan in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als de planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat toch sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe plan voorziene functies en die onder het vorige plan mogelijk was.

Op de locatie van De Munt, geldt het bestemmingsplan 'Lombok e.o.' (figuur 1.2).



Figuur 1.2 Geldend bestemmingsplan 'Lombok e.o.'

Op basis van dit plan is hier al een aantal verschillende functies mogelijk. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan met daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca. Ook is een museum toegestaan, bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de productie van munten en zaalverhuur. Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid, en daarmee gelijk te stellen sectoren, met uitzondering van bioscopen en theaters. De gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2.

Gelet op de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan zijn de functies 'sporten en ontspanning' en 'cultureel/maatschappelijk' al mogelijk. Deze functies worden dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

De overige functies zijn niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. De ruimtelijke uitstraling van de nieuwe functies is binnen dit hoogstedelijke gebied niet van een zodanige aard dat dit wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gebouw kent immers nu ook al een semi-openbaar gebruik door de besloten evenementen die nu plaatsvinden. Ook als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte worden beschreven, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Daar is deze notitie op afgestemd. Hierbij wordt ingegaan op de behoefte aan een duurzame vervolgfunctie en op de behoefte aan de afzonderlijke vervolgfuncties, die nu nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan (tabel 1.1):

Tabel 1.1 Functies die nog niet mogelijk zijn o.b.v. het geldende bestemmingsplan

Functie	Omvang bvo (bandbreedte)
Kantoren	6.000 – 7.000 m ²
Creatieve bedrijfsruimte	1.500 – 3.000 m ²
Boetiek hotel (max 50 kamers)	1.500 – 3.000 m ²
Horeca	500 – 1.000 m ²
(Semi-) Publieke evenementen	2.000 – 4.000 m ²

De optelsom in de bandbreedte van alle verschillende functies die mogelijk worden gemaakt, is groter dan het laadvermogen van het gebouw (14.500 m²). Er is sprake van 'communicerende vaten'. Het hotel is bijvoorbeeld inwisselbaar voor creatieve bedrijfsruimte. In de beschrijving van de behoefte wordt per functie uitgegaan van het maximum ('worst-case'). De behoefte aan het maximum in de bandbreedte van het programma wordt beschreven.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan de herontwikkeling beschreven vanuit het ambitiedocument, de bouwenvelop en de groei van de stad. In hoofdstuk 3 tot en met 6 wordt de behoefte aan de afzonderlijke nieuwe functies beschreven; in hoofdstuk 3 de behoefte aan werkfuncties, in hoofdstuk 4 de behoefte aan een hotel, in hoofdstuk 5 de horecafunctie en in hoofdstuk 6 de behoefte aan ruimte voor bijeenkomsten/evenementen. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. BEHOEFTE HERONTWIKKELING MUNTGEBOUW

Voor behoud van het Rijksmonument is na het vertrek van de Koninklijke Nederlandse Munt behoefte aan een brede vervolgfunctie.

Aan de herontwikkeling van het Muntgebouw staat een aantal behoeften en ambities centraal:

- De ambitie om dit rijksmonument een duurzame vervolgfunctie te geven en semi-openbaar te maken zodat het complex ook in de toekomst betekenis heeft voor de stad.
- De kansen die dit monument biedt om een bijzonder concept neer te zetten waar je kan werken, ontmoeten en verblijven.
- Het groeiende inwonertal in Utrecht en het projectgebied en daarmee een groeiende behoefte aan werkgelegenheid en stedelijke functies in levendige gebouwen en ontmoetingsplekken.
- De behoefte aan een sterk economisch centrum met voldoende flexibiliteit en functies die elkaar versterken.

2.1 Ambitiedocument De Munt (2019)

Het initiatief ligt voor om het Muntgebouw tot een aantrekkelijk, integraal concept te maken waarbinnen verschillende functies elkaar versterken en completeren. Uitgangspunt van de herontwikkeling is het in stand houden en toegankelijk maken van het erfgoed voor de huidige- en toekomstige generaties. Daarbij is het van belang dat de kwaliteit en monumentale waarde van het gebouw behouden blijft. De Munt is een Rijksmonument en wordt dan ook specifiek gewaardeerd vanwege de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde.

De Munt ligt binnen het 'Nieuwe Centrum': een gebied in het westelijke deel van het Utrechtse stationsgebied. Volgens de Toekomstvisie Utrecht Centrum groeit dit gebied uit tot een belangrijke uitbreiding van de Utrechtse binnenstad. De Munt krijgt een programmatische invulling die aansluit bij deze visie en geeft mede invulling aan de nieuwe identiteit van dit gebied. Met de toekomstige invulling van De Munt wordt een nieuwe identiteit op drie schaalniveaus gecreëerd.

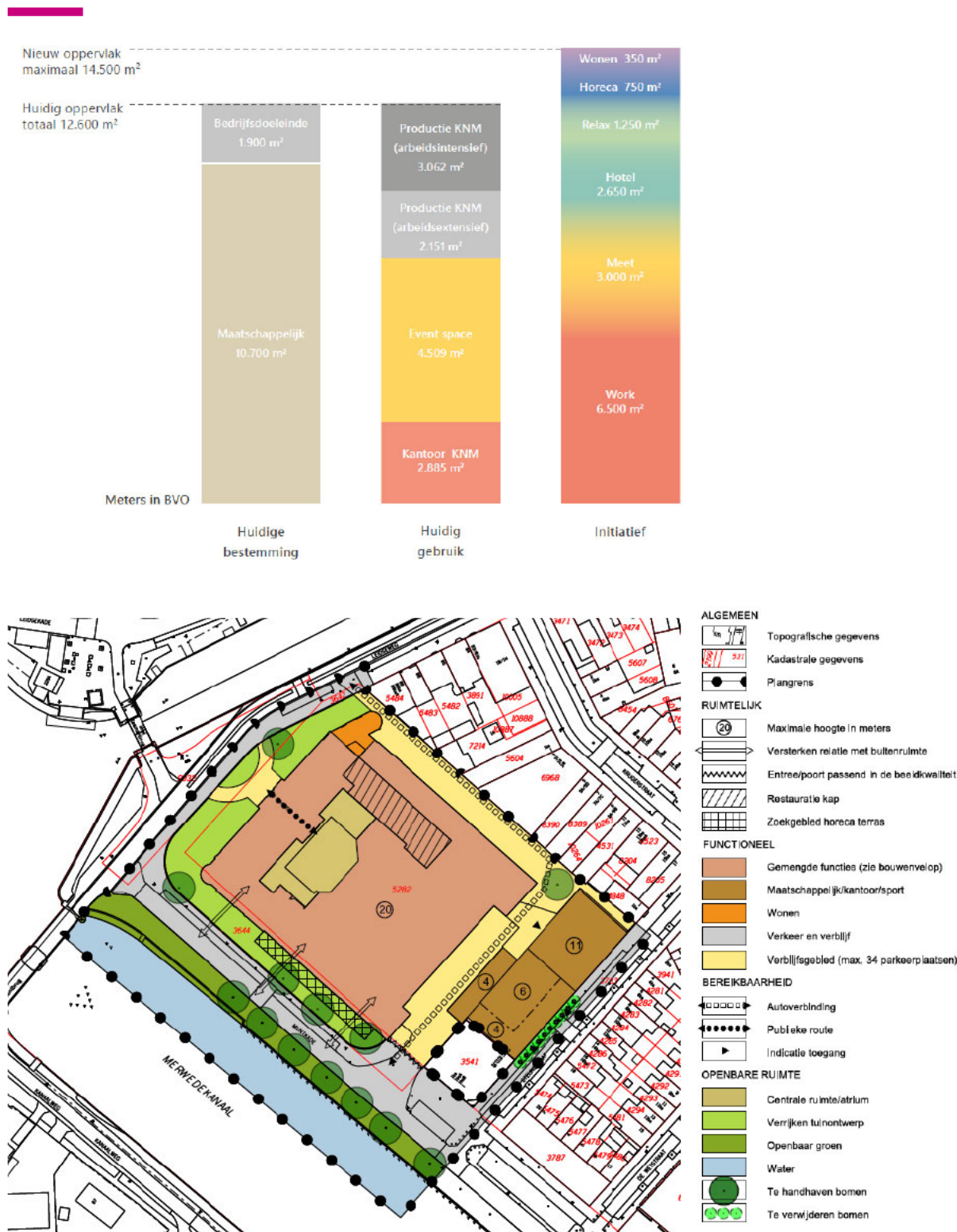
- De Munt als internationale trekker in Utrecht.
- De Munt als nieuwe functie in de stad.
- De Munt als onderdeel van de buurt.

Uitgangspunt van het gebouw is dat er verschillende gebruikers samen komen. Het huidige gebouw en zijn vorm zijn daarin leidend en inspirerend en lenen zich goed om alle functies die aansluiten rondom de binnenplaats te laten versmelten. Daarbij is er nu de kans om het gebouw, dat vanuit zijn historische gebruik gesloten moest zijn, tóch open en toegankelijk te maken. De kruisbestuiving van verschillende hoogwaardige functies en de beleving van De Munt staan hierbij centraal. door het toegankelijk maken en het toevoegen van nieuwe functies wordt de voorheen verborgen innerlijke kwaliteit van De Munt zichtbaar en krijgt het een hernieuwde identiteit. De karakteristieke ruimtes van het gebouw worden hierbij ingezet als troef en stimulans om de nieuwe identiteit van De Munt vorm te geven.

2.2 Bouwenvelop De Munt (2021)

De Bouwenvelop geeft de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de bebouwing en de omliggende openbare ruimte. Het plan moet binnen deze kaders gerealiseerd worden en is de basis voor de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan.

Het Rijksmonumentale gebouw en de bijbehorende niet-monumentale gebouwen zullen worden getransformeerd naar een mix van functies bestaande uit kantoren, bijeenkomst-, vergader- en congresruimten, horeca, hotel, werkruimten, sport en maatschappelijk/culturele programmering (figuur 2.1).



Figuur 2.1 Huidige en nieuwe functies Muntgebouw

Het doel is om herontwikkeling mogelijk te maken met een integraal behoud van het rijksmonument, de lokale identiteit en het (industriële) monumentale karakter. Het doel is ook om het Muntgebouw meer open te stellen voor de stad en een betekenis te geven voor de buurt, de Utrechter, maar ook voor een bredere (inter-)nationale doelgroep. Ontmoeten binnen het gebouw is belangrijk voor de stad en voor het functioneren van het gebouw in de wijk. Het Muntgebouw moet straks functioneren als een semi-publieke plek. Omdat het Muntgebouw op een bijzondere plek in de stad ligt, vraagt deze locatie om een uniek concept. De volgende punten zijn daarom voor de gemeente randvoorwaarden om mee te werken aan de herontwikkeling.

Uitnodigende programmatische mix

De programma-invulling is een mix van activiteiten die nieuwe betekenis geeft aan De Munt. De mix van functies zorgt ervoor dat het Muntgebouw voor een brede doelgroep aantrekkelijk is om te bezoeken. De functies versterken elkaar en bieden gedurende de hele dag een aantrekkelijk aanbod. De functies en activiteiten binnen De Munt zijn van een dusdanige omvang dat deze geen pieken van extreme drukte in de wijk veroorzaken.

De activiteiten waar de gemeente aan mee wil werken zijn:

- werken (kantoor/co-working)
- ontmoeten (bijeenkomsten en vergaderen)
- slapen (boetiekhotel)
- sporten/ontspanning
- eten en drinken (horeca)

Dit is vertaald in onderstaande programmatabel, waarbij het boetiekhotel inwisselbaar is voor creatieve bedrijven.

Functie	Omvang bvo (bandbreedte)
Kantoren	6.000 – 7.000 m ²
(Semi-) Publieke evenementen	2.000 – 4.000 m ²
Boetiek hotel (max 50 kamers) of Creatieve bedrijfsruimte	1.500 – 3.000 m ²
Sporten en ontspanning	900 – 1.500 m ²
Horeca	500 – 1.000 m ²

Figuur 2.2 Programmatabel (Bron: Bouwenvelop februari 2021)

Flexibiliteit

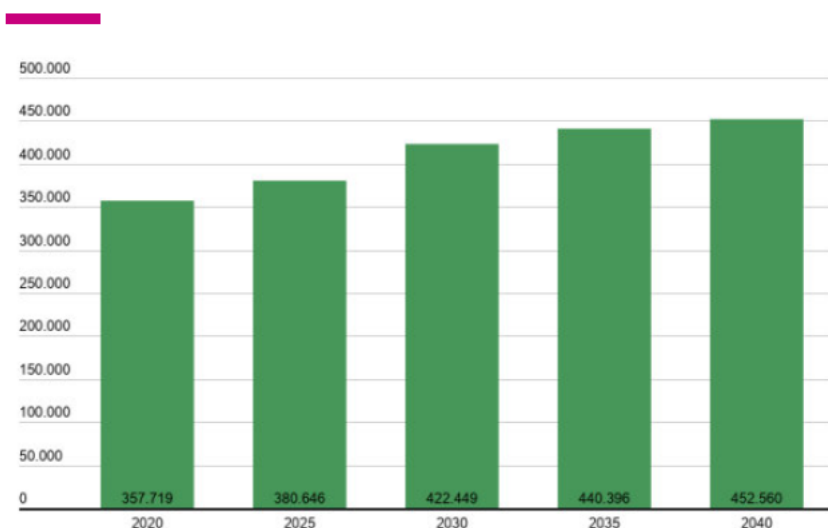
Om enige mate van flexibiliteit in het programma mogelijk te maken, wordt in het bestemmingsplan een bandbreedte vastgelegd van programma's, een bandbreedte voor het aantal vierkante meters van de diverse programmaonderdelen en een bandbreedte in de positionering van de programmaonderdelen binnen het gebouwencomplex. Het doel is om de invulling van het gebouw flexibiliteit te geven om zo toekomstige veranderingen in de behoefte aan werken, ontmoeten en horeca een plaats te kunnen bieden. Het behoud van een goede mix van functies moet ook voor de toekomst behouden blijven.

2.3 Groeiende stad

De behoefte aan werkgelegenheid en ruimte voor ontmoeting komt ook voort uit een groeiend aantal inwoners van de stad en de manier waarop als gevolg daarvan de stad ingericht zal moeten zijn.

Bevolkingsprognose Utrecht 2020

Utrecht is een groeiende gemeente. Op 1 januari 2020 telde Utrecht 357.719 inwoners, een toename van 4.778 personen vergeleken met het jaar daarvoor. Op basis van de huidige prognose is de verwachting dat Utrecht in 2027 het aantal van 400.000 inwoners passeert. Dit is twee jaar later dan in de vorige prognose is voorspeld. In 2040 zal Utrecht naar verwachting meer dan 450.000 inwoners tellen (figuur 2.3). Aan deze flinke toename van de bevolking ligt een uitgebreid woningbouwprogramma ten grondslag. In de huidige prognose houdt de gemeente rekening met een uitbreiding van de Utrechtse woningvoorraad met 47.000 woningen in de jaren 2020 tot en met 2039.



Figuur 2.3 Inwonertal Utrecht 1 januari 2020-2040 (bron: bevolkingsprognose Utrecht 2020)

In de binnenstad neemt het inwonertal volgens de prognose toe van 19.400 inwoners in 2020 tot ruim 34.600 in 2040, een groei van 78%. Deze groei is sterk verbonden aan de geplande woningbouw in het Beurskwartier en Lombokplein, de herontwikkeling van het Stationsgebied en het masterplan Jaarbeurs. Dit hoogstedelijk centrumgebied maakt onderdeel uit van het Binnenstad city- en winkelgebied. In deze subwijk wonen begin 2020 circa 6.200 inwoners. Naar verwachting komen er in 2040 meer dan 21.000 mensen te wonen.

Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 (concept 2020)

Dit document beschrijft de ruimtelijke strategie over de inrichting van de stad op de lange termijn. De nieuwe ruimtelijke strategie wordt onderdeel van de koers van de Omgevingsvisie. Zo weet straks iedereen hoe Utrecht zich op stads- en wijk-niveau ongeveer gaat ontwikkelen.

De kracht van Utrecht is de relatief korte afstand voor het dagelijks gebruik van de stad en het omliggende landschap: de menselijke maat van Utrecht. De inzet van de RSU 2040 is dat de belangrijkste functies voor dagelijks gebruik binnen tien minuten bereikbaar zijn vanaf de woon- werkomgeving. Het dichtbij organiseren van de dagelijkse behoeften van de Utrechters is de ruimtelijke bijdrage aan gezond stedelijk leven voor iedereen.

De groei van de stad zet de gemeente in om de bestaande stad te versterken. Dat gaat verder dan het bouwen van woningen. Door te kiezen voor nabijheid kijkt de gemeente bij de toekomstige verstedelijking integraal naar woninglocaties, dagelijkse bestemmingen (zoals voorzieningen, groen, bedrijven, kantoren en winkels) en de routes ertussen. De gemeente zorgt voor een fijnmazig, divers, aantrekkelijk en robuust routenetwerk voor wandelaars, fietsers en reizigers per openbaar vervoer. Daarom kiest de gemeente voor een prioriteitsvolgorde voor de stedelijke ontwikkeling:

1. Verdichten rondom binnenstedelijke knooppunten.
2. Verdichten bij knooppunten aan de rand van de stad en verdichten binnenstedelijk waarbij groen (inclusief klein groen) en openbare ruimte (specifiek pleintjes) waar mogelijk ontzien worden; waarbij hier niet pas op ingezet wordt als prioriteit 1 volledig benut is.
3. Buiten de stad.

Om meer invulling te geven aan 'Utrecht dichtbij' heeft de gemeente Utrecht zes stadsprofielen ontworpen die van toepassing zijn voor het Utrecht van 2040. Utrecht koestert haar veelkleurigheid en diversiteit. Die variatie behoudt en versterkt Utrecht, ook in de ontwikkeling naar 2040. De Utrechtse gebieden, wijken en buurten spiegelen zich aan deze verschillende stadsprofielen:

- De groene stad
- De verbonden stad
- De compacte stad

- 
- De inclusieve stad
 - De toekomstbestendige stad
 - De vertraagde stad

2.4 Conclusie

De behoefte aan de herontwikkeling van het Muntgebouw komt voort uit verschillende ambities ten aanzien van het gebouw zelf en ontwikkelingen in de stad Utrecht. Uit de verschillende documenten ten aanzien van de ontwikkeling en de gemeente blijkt dat er behoefte bestaat om het Rijksmonument een semi-openbare functie te geven zodat het gebouw een functie houdt voor de inwoners van Utrecht. Het pand biedt de mogelijkheden voor een bijzondere functionele mix. De behoefte komt ook voort uit ontwikkelingen in de stad. De komende jaren zal het inwonertal in Utrecht flink stijgen. Daarbij komt ook een bijkomende behoefte aan plekken om te werken, beleven en ontmoeten. In de gemeentelijke Ruimtelijke Strategie wordt ingezet op het verdichten van de stad, en multifunctioneel gebruik van gronden. De ontwikkeling sluit daar op aan.

3. BEHOEFTE WERKFUNCTIES (KANTOREN EN CREATIEVE BEDRIJVEN)

Het grootste deel van de herontwikkeling zal bestaan uit functies die met ‘werken’ te maken hebben. Dit zijn kantoren, maar ook (creatieve) bedrijfsfuncties en co-working gericht op R&D, ontwerp en innovaties/prototyping. Het totaal van de ‘werkfuncties’ bestaat uit minimaal 6.000 en maximaal 7.000 m² bvo kantoren. Ook wordt minimaal 1.500 tot maximaal 3.000 m² creatieve bedrijven mogelijk gemaakt indien het hotel niet doorgaat.

De behoefte aan werkfuncties blijkt uit verschillende onderzoeken, die hierna worden behandeld. De behoefte aan kantoorfuncties en creatieve bedrijfsruimte komt voort uit de het groeiend aantal inwoners in Utrecht, zoals benoemd in hoofdstuk 2. De groei van inwoners neemt ook een groei van vraag naar werkgelegenheid met zich mee. In het coalitieakkoord ‘Ruimte voor Iedereen – Utrecht 2018-2022’ staat de bestuurlijke ambitie opgenomen om het aantal banen in de stad te laten meegroeien met de stad.

3.1 Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16

De behoefte aan werkfuncties blijkt uit het regionale onderzoek “Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16, Stec 2020”. De groei van Utrecht speelde zich ook al voor de coronacrisis af tegen de achtergrond van een ingrijpende transitie van de economie en arbeidsmarkt; gevoed door technologische innovatie, een andere (circulaire) omgang met grondstoffen en energie, en een meer centrale positie van gebruikers en consumenten. De economie verandert snel: nieuwe bedrijvigheid, nieuwe markten en nieuwe verdienmodellen doorkruisen traditionele sectorale grenzen en werken soms zelfs ontwrichtend op traditionele bedrijvigheid. Daarmee gepaard gaat grote flexibilisering van arbeid. Dat betekent een opgave, ook voor de regio Utrecht, om voldoende werkgelegenheid te programmeren die nabij is, toekomstbestendig is en aansluit bij de ontwikkeling van de beroepsbevolking.

Uit het adviesrapport blijkt dat er – bij gelijk oplopen van bevolking en banen – in de regio circa 80.000 arbeidsplaatsen moeten worden toegevoegd, waarvan 70.000 in verschillende segmenten in Utrecht. Dat betekent grofweg dat er voor elke nieuwe woning ook 1,2 baan bij moet komen. Het goede nieuws is: er is vraag naar Utrecht. Werkgevers met werk voor alle niveaus vestigen zich hier graag. De werkgelegenheid kan hard groeien, in alle segmenten. Er is echter ook een keerzijde: er is harde sturing en veel inzet nodig om de beoogde verdichting voor elkaar te krijgen. Als op de werklocaties de maximale prognoses gehaald worden, komt er opgeteld een gezonde mix van circa 59.000 banen tot 2040 (NB. Dat is exclusief de locaties Lunetten-Koningsweg en A12-zone).

De hoofdadviezen uit het onderzoek zijn:

1. Altijd mengen van functies in stad en regio, alleen uitzondering wanneer het écht niet past.
2. Circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16.
3. Verdichten en intensief ruimtegebruik noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16.
4. Alleen nieuwe kantoorruimtes op multifunctionele knooppuntlocaties.
5. Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen met fasering van max. 10 jaar.
6. Anticipeer op dreigend tekort aan ruimte voor life sciences, health, duurzaamheid (wetenschap) en creatieve broedplaatsen.

Met dit initiatief wordt ingezet op het mengen van functies, intensief ruimtegebruik, het toevoegen van kantoorruimtes nabij Utrecht Centraal en het mogelijk maken van creatieve broedplaatsen. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de groeiende vraag naar banen.

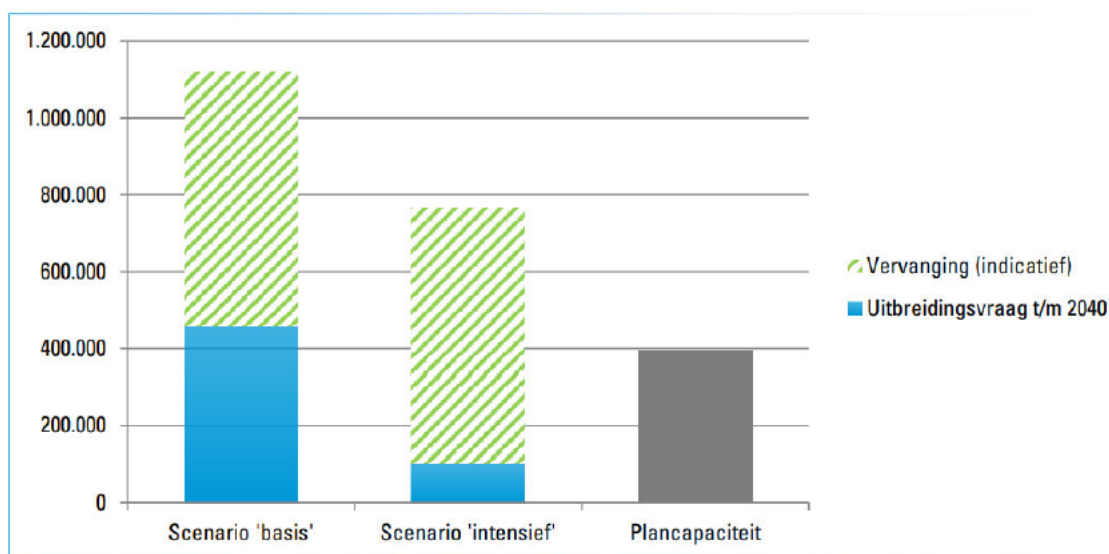
Prognose kantorenvraag stad Utrecht

In de stad Utrecht is behoefte aan toevoeging van nieuwe kantoorruimte. De focus voor toevoeging van nieuwe meters ligt op multifunctionele knooppuntlocaties (Utrecht Centraal en Leidsche Rijn Centrum) met uitstekende OV-bereikbaarheid. Ook multifunctionele locaties waarbij in korte tijd en hoogfrequent per hoogwaardig openbaar vervoer (sneltram) een treinstation (bij voorkeur Utrecht Centraal) te bereiken is (zoals de locatie Galgenwaard), zijn aantrekkelijke alternatieven

voor toevoeging van kantoorruimte. De stad heeft, inclusief vervanging van toekomstige incurante meters, behoefte aan toevoeging van maximaal 725.000 m² vvo (circa 853.000 m² bvo) extra kantoorruimte (na confrontatie met bestaande plan-capaciteit) tot en met 2040 (scenario 'basis').

In de stad Utrecht ligt de leegstand onder frictieniveau, dat maakt dat bestaand aanbod (leegstand) niet wordt meegerekend in de confrontatie. De vervanging is berekend op basis van een eerste inschatting. Desalniettemin wordt geconcludeerd dat een tekort aan plancapaciteit in de stad Utrecht dreigt tot en met 2040.

Totale vraag t/m 2040 ⁴	Plan-capaciteit ⁵	Behoeft ⁶ t/m 2040
1.119.000 m ² vvo (scenario 1)	394.000 m ² vvo	725.000 m ² vvo
764.000 m ² vvo (scenario 2/3)		370.000 m ² vvo



Figuur 3.1 Confrontatie vraag met (plan) aanbod kantoorruimte tm 2040 (Bron: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16)

Prognose informele werkruimte in gemengde gebieden stad Utrecht

Ongeveer 30% van het totaal aantal banen bevindt zich in 2040 in gemengde gebieden (informele bedrijfsruimte, werken vanuit de woning en overige) in de regio U16. Dit is een toename van enkele procenten. Dit vraagt om extra ruimte voor (kleinschalige) bedrijfsruimte in de wijk of op solitaire locaties.

Tot de informele werklocaties behoren alle vestigingen in een bedrijfsruimte buiten een officiële werklocatie (bedrijventerrein en/of kantoorlocatie). Bedrijven en/of zzp'ers die vanuit huis werken, zitten niet in de afbakening van de behoefte-raming. In het eerste scenario is uitgegaan van een daling van de locatievoorkeur voor informele werklocaties. Immers, er is in de bedrijventerreinenprognose een toename van de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen (voor alle regio's). Dat betekent in de toekomst een groter aandeel van werkgelegenheid op bedrijventerreinen, ten koste van werkgelegenheid buiten bedrijventerreinen. Dit is vanuit historisch perspectief een logische ontwikkeling, gezien de beperkte nieuwbouw op informele locaties en de druk vanuit andere functies (zoals wonen) op bedrijfsruimten buiten bedrijventerreinen. In het tweede scenario is de ruimtebehoefte doorgerekend wanneer de locatievoorkeur voor informele werklocaties gelijk blijft en daarmee het aantal banen op informele locaties groeit.

De ruimtebehoefte in de stad Utrecht is minimaal 24.600 m² bvo tot maximaal 44.200 m² bvo tot en met 2040.

Regio	Scenario 1: Afnemende locatievoorkeur		Scenario 2: Gelijkblijvende locatievoorkeur	
	2019 t/m 2030	2031 t/m 2040	2019 t/m 2030	2031 t/m 2040
Regio U16	23.810	-4.430	47.740	20.280
Stad Utrecht	27.200	-2.600	36.880	7.300

Figuur 3.2 Prognose informele werklocaties tot en met 2040 (Bron: (Bron: Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16)

3.2 Kantorenbrief 2019

Uit het rapport “Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16” blijkt dat de doelstelling om tot een groei van 80.000 extra banen voor de regio en 70.000 banen voor de stad in 2040 te komen niet vanzelfsprekende gehaald wordt. Tegelijkertijd is dat nog ver weg en zijn de onzekerheidsmarges richting 2040 groot. Met de kantorenbrief van 18 februari 2019 heeft de gemeente een start gemaakt met ‘adaptief programmeren’. De gemeente streeft ernaar dat voor het geheel van werklocaties te blijven doen. Daarmee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de brede en diverse groei van de werkgelegenheid binnen de kaders van het Gezond Stedelijk Leven en de Regionale Economische Agenda.

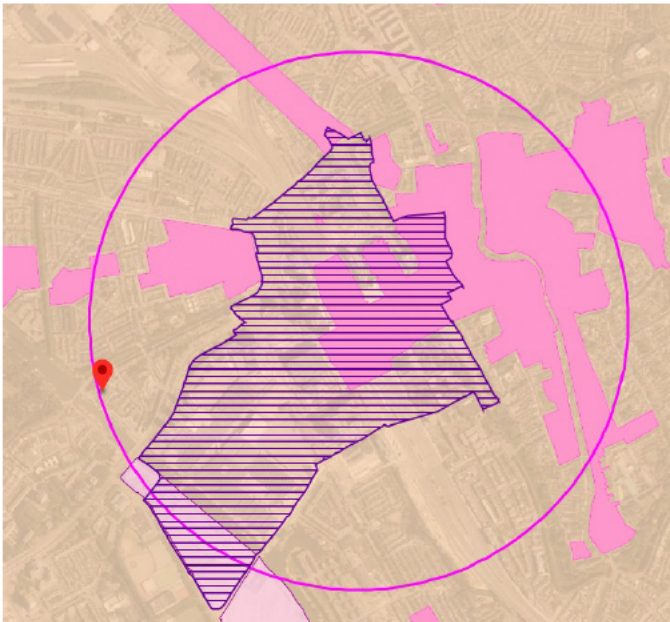
De laatste jaren is de situatie op de Utrechtse kantorenmarkt sterk veranderd. De leegstand in Utrecht is (per Q3 2018) sterk gedaald naar 5,6% en de trend is verder dalend. Utrecht zit als stad ongeveer op het minimale niveau dat nodig is om de markt goed te laten functioneren (frictieleegstand 5%). Hoewel de vraag zeer groot is en het aanbod krap, neemt de nieuwbouwproductie op de aangewezen locaties (Stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum, Papendorp) slechts langzaam toe in Utrecht. Deze situatie remt de gewenste banengroei in Utrecht af.

Daarnaast worden verschillende trends gezien ten aanzien van de toenemende vraag naar kantoren. De oorzaak van de toenemende vraag is niet alleen de economische conjunctuur. Ook zijn bedrijven steeds vaker op zoek naar meer flexibiliteit in huisvesting. Zodat ze ‘just-in-time’ mee kunnen groeien of krimpen op het moment dat projecten daar om vragen. De cyclus van bedrijven is dus korter geworden. Ook wordt opgemerkt dat bedrijven en organisaties steeds meer kantoren huren van een zogenaamde “operator”. De operator treedt op als risicodragende hoofdhuurder van een kantoorgebouw en richt het gebouw full service in voor grote en kleine gebruikers. Dat is wat duurder maar ook veel efficiënter voor bedrijven. Zo kunnen bedrijven krimpen en doorgroeien in hun bestaande gebouw naar behoefte.

De vraag groeit dus sterk en er zijn minder kantoren beschikbaar. Daarom gaat de gemeente aan de slag met een aantal actiepunten:

- Proactief ontwikkelen op de locaties Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum: In gemengde (hoog)stedelijke OV-locaties met een leegstand onder het niveau van frictieleegstand (5%) kan het percentage voorverhuur lager liggen, of kan na doorlopen van een procedure (bijvoorbeeld een tender of grondruil) ook zonder voorverhuur ontwikkeld worden.
- Transformatie in gebieden waar het kantorenaanbod schaars is geworden ligt minder voor de hand. Er moet een balans worden gevonden tussen transformatie naar woonruimte en behoud van kantoorruimte. Daarom wordt per locatie een goede afweging gemaakt.
- Er is meer flexibiliteit nodig binnen de grenzen van het provinciale kader om het aanbod beter af te kunnen stemmen op de vraag. Concreet betekent dat: Het verzoek aan de provincie tot instellen van een stedelijke uitruilmogelijkheid voor gesloopte of getransformeerde meters kantoren zodat deze op de juiste locaties kunnen worden teruggebouwd. Tevens zou uitruil mogelijk moeten worden vanuit een van de aangewezen kantorenlocaties naar een andere locatie in de stad.

De Munt ligt volgens de Interim Omgevingsverordening (maart 2020) op de rand van Knooppunt Utrecht centraal. Hier zijn nieuwe kantoren toegestaan als de behoefte is aangetoond.



Figuur 3.3 Wonen, werken en recreëren kaart 2 (Bron: Interim Omgevingsverordening)

De locatie van het Muntgebouw is aantrekkelijk voor bedrijven en kantoren gelet op de ligging nabij Utrecht centraal (5 minuten fietsafstand).

3.3 Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 (concept 2020)

De ambities in de Ruimtelijke strategie zijn voornamelijk gebaseerd op het adviesrapport “Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16”. Ten aanzien van werken en werkgelegenheid scoort de regio Utrecht hoog als het gaat om concurrentiekracht, o.a. door de concentratie van kennisinstellingen en de hoogopgeleide beroepsbevolking.

De werkgelegenheid in de regio Utrecht groeit in de zorg gemiddeld het sterkst, gevolgd door ICT, vervoer en opslag (logistiek), bouwnijverheid, groot- en detailhandel- en voedings- en genotmiddelenindustrie. De banen van de toekomst worden beïnvloed door digitalisering, robotisering en de deeleconomie.

Sinds 2010 is het aantal arbeidsplaatsen in Utrecht gegroeid met bijna 35.000, een trend die naar verwachting vooral zal doorzetten in de kenniseconomie en de dienstverlening. De gemeente Utrecht verwacht tot 2040 70.000 extra arbeidsplaatsen te moeten creëren, waarvan 75% in de komende tien jaar. Dat vraagt om werklocaties op de juiste plek met prettige werkomstandigheden en ruimte voor toekomstbestendig werk op alle opleidingsniveaus in zowel woon- als werkgebieden met een mix aan functies. Daarnaast zijn er ook specifieke werklocaties nodig voor functies die niet kunnen mengen.

De gemeente kiest op het gebied van werklocaties voor drie richtinggevende kaders:

1. Werklocaties optimaliseren: enerzijds door meer functiemenging op daarvoor geschikte huidige werklocaties en anderzijds door het realiseren van nieuwe gemengde woon-werk-locaties in de A12-zone en bij Lunetten Koningsweg.
2. Werken in de wijken versterken: enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds het toevoegen van meer werkfuncties waar dat mogelijk is.
3. Vitale winkelgebieden realiseren: door enerzijds te sturen op basis van de hoofdwinkelstructuur en anderzijds functionele verbreding met passende publieksgerichte functies, zoals horeca, cultuur, sport, maatschappelijk.

Werklocaties optimaliseren

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar een nieuw type meer-gemengde locaties, gebouwen en (flex)concepten. Door technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix en nabijheid van functies en ontzorging) en aandacht voor het welzijn van werknemers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed

leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. De gemeente richt zich in eerste instantie op de toplocaties Leidsche Rijn Centrum en Stationsgebied.

Werken in de wijken versterken

Door de toename van het flexwerken, het toenemende aantal ZZP'ers en voortschrijdende digitalisering worden wonen en werken steeds meer gemengd. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken en ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen. Ook na de corona-pandemie zal een deel van de mensen - met name kantoorpersoneel - gedeeltelijk blijven thuiswerken. Omdat niet iedereen kan en wil thuiswerken en er de behoefte is en blijft om elkaar te ontmoeten bieden werkplekken in woonwijken een oplossing, waar je als werknemer / ZZP'er kan inloggen. Ook de wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen, de creatieve/ lichte maakindustrie en start ups /scale ups laat zich goed mengen in de wijken. Zowel in de bestaande wijken als in de nieuwe gebiedsontwikkelingen - waaronder de Merwedekanaalzone, Beurskwartier en de A12 zone - is de ambitie een mix van wonen én werken te behouden of te ontwikkelen. Dat draagt niet alleen bij aan werkgelegenheid maar levert tevens een bijdrage aan levendige en aantrekkelijke woonwijken en een betere mobiliteitsbalans. Werken in de wijken kan op verschillende manieren worden ingevuld: werken vanuit de woning, werken vanuit kleinschalige solitaire bedrijfs- of kantoorruimtes, bedrijven-verzamelgebouwen, multifunctionele gebouwen of in kleine clusters voorkomende bedrijfspanden en werken vanuit overige functies zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel in de wijken.

Cultuur Broedplaatsen

Er is een behoefte aan groei van 80.000 m² werkplekken, verspreid over de stad en deels in de regio. Het faciliteren van creatieve makers zorgt voor een creatief klimaat in de stad en de regio. Daarbij kunnen deze makers vanuit hun werkplek, afhankelijk van het soort plek, een rol vervullen in maatschappelijke vraagstukken. Het gaat daarbij om betaalbare broedplaatsen voor bijvoorbeeld ateliers van zelfstandige kunstenaars, muziekstudio's en oefenruimte voor theatergezelschappen. Op de kaart is een aantal kansrijke plekken aangewezen, maar er is noodzaak om ook op andere plekken in de stad betaalbare creatieve werkplekken toe te voegen. Tegelijkertijd is zichtbaar dat met het verdichten van de stad ook tijdelijke plekken op de rafelranden verdwijnen. Dus terwijl de vraag stijgt, wordt de huidige beschikbare ruimte ook minder; een dubbel effect op de ruimtebehoefte.

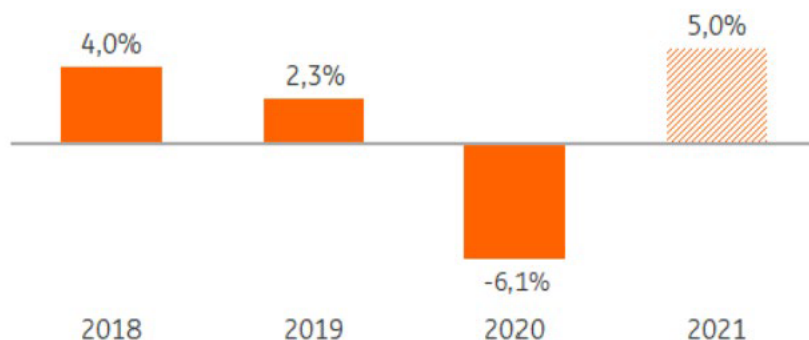
3.4 Trends en ontwikkelingen

ING: krachtig herstel in 2021

ING verwacht dat de zakelijke dienstverlening zich in 2021 voor een groot deel zal herstellen.

Na een sterke krimp in 2020 herstelt de zakelijke dienstverlening zich grotendeels in 2021

Ontwikkeling volume in de zakelijke dienstverlening, jaar op jaar



Figuur 3.4 Ontwikkeling volume in zakelijke dienstverlening (Bron: ING)



Voor 2021 wordt, met een volumegroei van 5%, een krachtig herstel van de zakelijke dienstverlening verwacht. De sector werd in 2020, met een volumekrimp van 6% ten opzichte van 2019, relatief hard geraakt door de coronacrisis. De krimp van 6% is groter dan de terugval tijdens de vorige crisis in 2009 (-4,5%). Dit komt vooral door de gedeeltelijke lockdown in maart, waardoor het volume in het tweede kwartaal met 12% afnam ten opzichte van een jaar eerder. In het derde kwartaal lag het volume ook nog altijd 8,5% lager.

Na een sterke daling van het ondernemersvertrouwen in het tweede kwartaal, is het vertrouwen van de zakelijke dienstverleners in het vierde kwartaal van 2020 sterk verbeterd. Inmiddels ligt het vertrouwen weer boven het gemiddelde van alle sectoren, al is het nog lang niet terug op het pre-corona niveau van 2019.

ABN Amro: klein heeft de toekomst in het vastgoed (2021)

Het kantoren- en winkelvastgoed heeft te lijden onder de maatregelen om het coronavirus in te dammen. Sinds het voorjaar van 2020 wordt op grote schaal thuisgewerkt, waardoor veel kantoren nagenoeg leegstaan. Uit verschillende onderzoeken is inmiddels gebleken dat werknemers deels thuis willen blijven werken als de beperkende maatregelen zijn opgeheven en dat werkgevers minder kantoorruimte nodig denken te hebben. Zo geeft Accenture aan 20 tot 30 procent minder kantoorruimte nodig te hebben en meent Capgemini Group zelfs met een reductie van 50 procent uit de voeten te kunnen. Deze trend wordt versterkt doordat de werkloosheid naar verwachting in 2021 oploopt naar 4,7 procent en in 2022 naar 5,5 procent. Dit zorgt voor minder behoefte aan kantoorruimte. De waarde van het kantorenvastgoed daalt in 2021 naar verwachting en herstelt in 2022 licht.

Zoals hierboven aangegeven staat de kantorenmarkt voor een ingrijpende omwenteling als gevolg van het blijvende thuiswerken en de oplopende werkloosheid. Deze ontwikkelingen raken naar verwachting in eerste instantie de grote kantoren. Uit onderzoek dat televisieprogramma Nieuwsuur deed bij 25 grote werkgevers blijkt dat een groot deel kantoorruimte in wil leveren.

Dit geeft aan dat de vraag naar middelgrote en grote kantoren bij de huidige prijsniveaus opdroogt, aangezien het denkbaar is dat de eigenaren van deze kantoren in dit stadium van de crisis nog niet bereid zijn om tegen fors lagere prijzen te verkopen en voorlopig liever even de kat uit de boom kijken.

Kleine kantoren blijven naar verwachting in trek. Allereerst bij grote bedrijven die minder kantoorruimte nodig hebben. Dit zijn vaak grote dienstverleners waar het werk eenvoudig thuis kan worden uitgevoerd en werknemers maar een paar dagen per week verspreid naar kantoor komen. Maar ook bij kleine bedrijven blijven geïnteresseerd in kantoorruimte, omdat thuiswerken minder makkelijk kan.

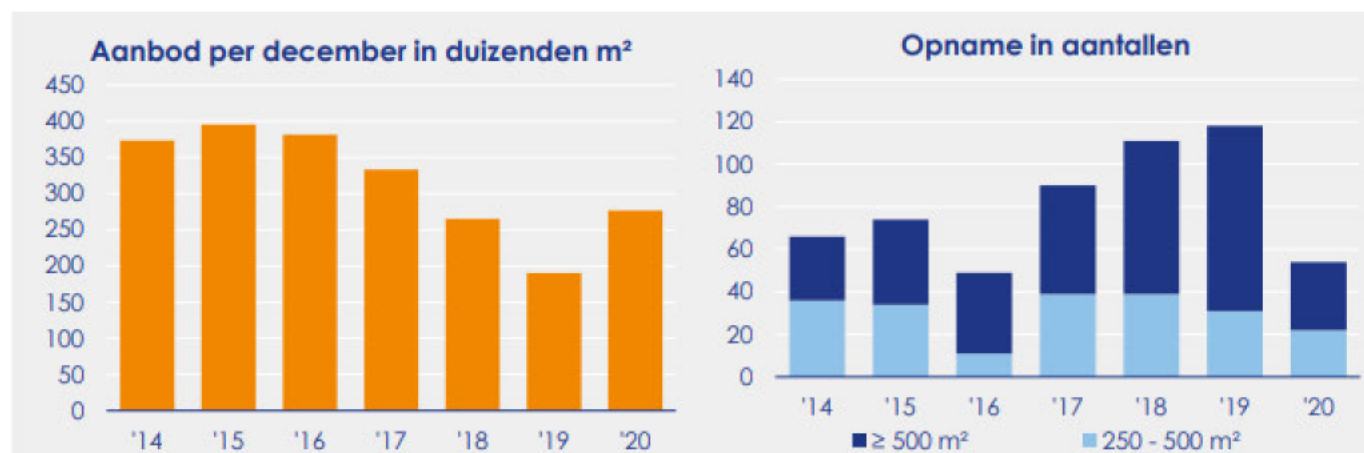
Sprekende cijfers kantorenmarkten Utrecht e.o. (2021)

Uit onderzoek van Molenbeek Makelaars, onderdeel van Dynamis, blijkt dat de coronacrisis een grote invloed heeft gehad op het kantorenvastgoed in 2020. Vergeleken met topjaar 2019 is sprake van een daling van de vraag met maar liefst 41%. Door de afnemende vraag is het beschikbare kantorenaanbod in 2020 toegenomen. Er wordt 7% meer kantoorruimte aangeboden vergeleken met vorig jaar. De coronacrisis brengt daarmee een keerpunt in de dalende tendens.

De Nederlandse kantorenmarkt zal na een succesvol vaccinatieprogramma weer sterk opleven. Doordat veel contracten tijdelijk verlengd worden, bouwt zich een stuwmeer aan potentiële huurders op. Zodra meer duidelijk is over de gevolgen van de coronacrisis, komen al deze gebruikers de markt op om te zoeken naar geschikte kantoorruimte. De vraag van deze gebruikers zal anders van aard zijn. Als gevolg van het toegenomen thuiswerken, zullen bedrijven per werknemer minder ruimte huren, maar de kwaliteit van die vierkante meters moet wel hoger zijn dan voorheen. Het kantoor is meer dan ooit de thuisbasis waar werknemers vooral kunnen ontmoeten en samenwerken. Om te voorzien in deze kwalitatieve vraag blijft hoogwaardige nieuwbouw op goed ontsloten locaties noodzakelijk.

Voor Utrecht heeft de coronacrisis betekend dat het kantorenaanbod is gegroeid in 2020 (figuur 3.3). Ondanks de stijging blijft het huidige niveau nog onder dat van eind 2017. Door de goede uitgangspositie op de Utrechtse kantorenmarkt blijven de gevolgen van de aanbodtoename beperkt. Een situatie van fors overaanbod zoals tijdens de vorige crisis het geval

was, treedt nu niet op. Een toename van de keuzemogelijkheden op de kantorenmarkt van Utrecht biedt voor een deel van de gebruikers juist mogelijkheden. Met name kwalitatief aanbod is in de afgelopen jaren steeds schaarser geworden, de markt was tot de coronacrisis bijzonder krap. Enige verruiming van het aanbod biedt daarbij de noodzakelijke lucht. Wel nemen bedrijven een afwachtende houding aan. De economische laagconjunctuur als gevolg van de coronacrisis remt bedrijven bij het maken van grote investeringsbeslissingen. Er is bovendien een blijvende behoefte aan kleinere kantoorunits. De Munt kan invulling geven aan die behoefte op een kwalitatief bijzondere locatie.

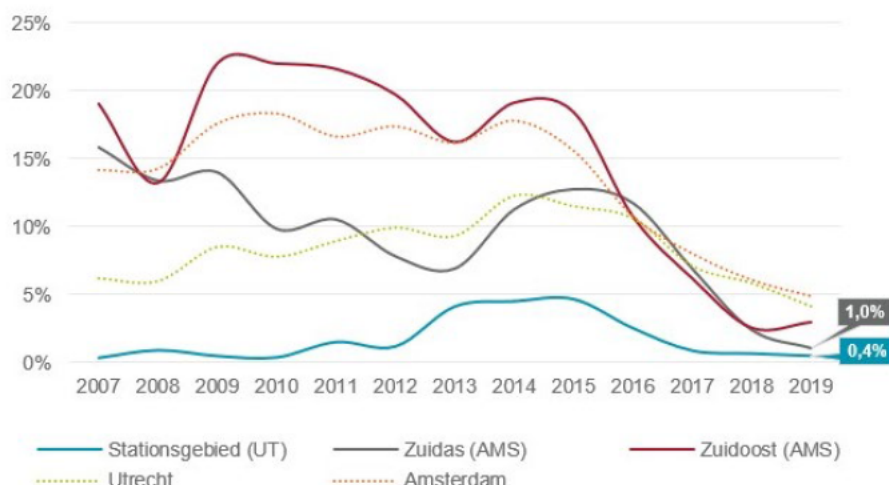


Figuur 3.5 Aanbod kantoren en opnames Utrecht 2014-2020 (bron: Molenbaak Makelaars/Dynamis, 2021)

Utrecht stationsgebied tweede zakencentrum van Nederland na Zuidas Amsterdam

Uit onderzoek van Cushman & Wakefield (2020) blijkt dat in 2019 11% van alle kantooropnames in Nederland plaats vond in de gemeente Utrecht, en vooral in het Stationsgebied. Het beperkte aanbod van hoogwaardige kantoren en de hogere huurprijzen in Amsterdam, in combinatie met de omvangrijke recent gerealiseerde en geplande nieuwbouw in Utrecht zijn belangrijke overwegingen bij de keuze van kantoorgebruikers voor het Stationsgebied in Utrecht. In de afgelopen drie jaar vond gemiddeld 85 procent van alle kantooropname in het Stationsgebied in nieuwbouw-kantoorontwikkelingen. Ondanks de toegevoegde kantoorruimte in de nieuwbouwontwikkelingen bleef de leegstand er minder dan 1 procent.

Leegstandsontwikkeling kantoorruimte (>500 m² v.v.o.)



Figuur 3.6 Leegstandsontwikkeling kantoorruimte (bron: Cushman & Wakefield, 2020)

Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (Stec-groep 2020)

De toenemende tweekoppigheid in werkmilieus vraagt enerzijds om woon-werkgebieden met een mix van functies (zoals knooppuntlocaties met een mix van kantoren, woningen en voorzieningen en meer wijk economie) en anderzijds om specifieke formele werklocaties voor functies die niet of nauwelijks kunnen mengen (zoals bedrijfsruimtegebruikers met hogere milieuhinder categorie, maar ook haventerreinen of campuslocaties waar ruimte schaars is). Nieuwe formele bedrijventerreinen moeten meer dan nu specifiek ingericht zijn voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden (ook om economische verdringing te voorkomen). Zo worden deze specifiek gesegmenteerde locaties ook zo optimaal mogelijk benut (voor de circulaire economie en maakindustrie).

Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van werklocaties in het woonmilieu speelt in op de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen in het stedelijk gebied, nabij haar afzetmarkt. Daarmee behoudt de stad Utrecht en regio U16 ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. Denk hierbij aan bouw- en onderhoudsbedrijven, kleinschalige productiebedrijven, maakindustrie, reparatie en handel, vervoer en opslag, kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties, dienstverlening, kunstenaars en showrooms. Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw.

Voor kantoorruimte is sturen op intensief ruimtegebruik (meer werkzame personen per m²) vooral een opgave van selectief zijn met nieuwbouw. Door minder meters te realiseren, zullen kantoorgebruikers zo gedwongen worden om zo zorgvuldig mogelijk met kantoorruimte omgaan. Feitelijk is dat nu al zichtbaar in de stad Utrecht, waar de leegstand iets onder het gewenste frictieniveau ligt en het aantal banen sneller groeit dan de kantorenvorraad. Het kantoorquotiënt (aantal m² per werkzame persoon) daalt hierdoor. Ook trends op de kantorenmarkt, zoals flexibele kantoorconcepten en smart buildings, spelen in op de wens om zorgvuldig met ruimte om te gaan en kantoorruimte zo efficiënt mogelijk te benutten.

Toevoeging van meer kleinschalige bedrijfsruimte geeft de wijk economie een boost (de huidige trend is dat bedrijfsruimte op informele locaties juist afneemt in de U16). Een divers palet aan wijk economie zorgt voor een levendig en dynamisch straatbeeld en voorkomt monotone saaie gebieden én kan mogelijke invulling zijn voor bestaande of toekomstige leegstand in winkelpanden. Bovendien bevordert meer wijk economie de sociale controle overdag en verhoogt kleinschalige bedrijvigheid het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen. Meerdere functies lenen zich dan ook prima voor functiemenging in de wijk. Zo kan ruimte worden geboden aan ambachtelijke bedrijven, zonder dat deze partijen per se moeten verplaatsen naar een formeel bedrijventerrein. Ook de opkomst van starts-ups, scale-ups en zzp'ers, als onderdeel van de nieuwe economie (Gig economy), vraagt (deels) om ruimte voor flexibele, kleinschalige bedrijfshuisvesting. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat meer kleinschalige bedrijfsruimte in de stad ook zorgt voor mobiliteit voor bevoorrading, maar ook personeel dat niet in de stad woont (al is woon-werk verkeer op te vangen via goede overbindingen). Kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk past dan ook vooral langs de (grotere) uitvalswegen en/of aan de randen van wijken. Zo worden transportbewegingen in autoluwe gedeelten van stad en regio voorkomen.

3.5 Conclusie

Het Muntgebouw is een bijzonder gebouw op een voor kantoren en bedrijven aantrekkelijke locatie nabij Utrecht centraal (5 minuten fietsafstand). Er wordt maximaal 7.000 m² aan kantoorfuncties gemaakt. Ook wordt maximaal 3.000 m² creatieve bedrijfsruimte mogelijk gemaakt indien het hotel niet doorgaat. Uit bovenstaande blijkt dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan het toevoegen van kantoor- en bedrijfsruimte in Utrecht. Als gevolg van de verwachte bevolkingstoename de komende jaren zal de behoefte aan werkplekken toenemen. Bovendien is specifiek in het gebied rondom station Utrecht Centraal beleidsmatig ruimte voor ontwikkeling van kantoorfuncties. Ondanks corona blijft er vraag bestaan naar kantoorlocaties, maar dan steeds meer in een flexibele vorm, met kleinere units en op bijzondere locaties. Met het opnemen van ruimte voor kantoren kan de ontwikkeling hier aan bijdragen. Het monumentale pand kan een bijzondere werklocatie worden, ligt dicht bij het Centraal Station en bij de omliggende wijken. Het pand kan bovendien flexibel worden ingericht en door meerdere bedrijven gebruikt worden.

4. BEHOEFTE HOTEL

In het hoofdgebouw van De Munt wordt de mogelijkheid geboden voor een boetiekhotel van maximaal 50 kamers en een oppervlakte tussen 1.500 en 3.000 m² bvo.

4.1 Bouwvelop

Een hotel is enkel mogelijk als wordt voldaan aan het gemeentelijke hotelbeleid. Hierbij gelden onder meer de volgende voorwaarden:

- Bijzonder boetiekhotel concept; maximaal 50 hotelkamers.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging ontwikkelaar én exploitant voor realisatie van initiatief inclusief aantoonbare referenties.
- Duurzaamheid: het concept draagt bij aan duurzaamheidsdoelstellingen en is alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld makkelijk om te vormen naar woningen).
- Segmentatie: het hotel bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten.

4.2 Beleidsnota hotels (aanscherping december 2019)

De gemeente Utrecht heeft in 2010 de Beleidsnota Hotels Utrecht 2010-2020 vastgesteld. In 2015 is de actualisatie van deze beleidsnota vastgesteld en in 2019 heeft er een aanscherping van het hotelbeleid plaatsgevonden. Voor de reguliere hotelmarkt wil de gemeente na uitvoering van de plannen voor ongeveer 1.500-1.800 nieuwe hotelkamers een pas op de plaats maken en tot 1 januari 2023 bij indiening van bestemmingsplanwijzigingen in principe geen nieuwe hotels meer toestaan, mits het om bijzondere concepthotels gaat. De Utrechtse hotelmarkt kan hiermee letterlijk op adem komen en absorptievermogen tonen. In 2022 kan dan worden gezien wat de daadwerkelijke effecten zijn van de capaciteitsverruiming op de bestaande hotels in de markt. Dit sluit aan bij de verantwoordelijkheid van de gemeente om duurzame stedelijke ontwikkeling van voorzieningen mogelijk te maken.

Op basis van marktonderzoek van Bureau Stedelijke Planning worden de vermelde criteria nader aangescherpt en wordt gestuurd op een onderscheidende, kwalitatieve ontwikkeling. De gemeente wil voor bijzondere concepthotels met maximaal 50 kamers en bijzondere doelgroephotels een uitzondering kunnen maken ('nee, tenzij'), omdat deze in Utrecht beperkt aanwezig zijn en een unieke toevoeging op het bestaande aanbod kunnen vormen. Om voor een uitzondering in aanmerking te komen, dient aan alle van de volgende criteria te worden voldaan:

- Locatie: het hotel biedt duidelijke meerwaarde aan een gebiedsontwikkeling of is in een monumentaal of bijzonder pand gehuisvest.
- Kwaliteit initiatiefnemers: harde toezegging van ontwikkelaar en exploitant voor de realisatie van het hotel, waarbij bewezen referenties zijn van reeds gerealiseerde plannen.
- Segmentatie: bedient aantoonbaar een eigen doelgroep met voor Utrecht aanvullende hotelconcepten (eigen businessplan en marktonderzoek met inzicht in vraag, aanbod en onderscheidend vermogen zijn verplicht), zodat hiermee in een kwalitatieve verbreding van het aanbod wordt voorzien.
- Duurzaamheid: het concept is bij voorkeur alternatief aanwendbaar (bijvoorbeeld om te vormen naar woningen) en draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de ambitie Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen. Dat kan bijvoorbeeld door invulling te geven aan sociaal ondernemerschap (social return), gezonde horeca, faciliteren van gezonde mobiliteit, het beperken van hinder voor de buurt en het creëren van voordelen voor de buurt. Het initiatief moet ook bijdragen aan de duurzame verstedelijking van Utrecht door een energieneutrale exploitatie, het bijdragen aan de regionale circulaire economie, en het natuurinclusief en klimaatadaptief (her)-ontwikkelen van het gebouw.

De definitie van een bijzonder concepthotel is een middelgroot hotel van maximaal 50 kamers, met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat zowel voor directe omwonenden als bezoekers aantrekkelijk is en met ten minste een andere publieksfunctie dan alleen logies. De definitie van een bijzonder doelgroephotel is een (keten)hotel met een uitzonderlijke invulling van het concept, dat vanuit een onderscheidend thema een voor Utrecht specifieke doelgroep weet te bedienen.

Voor beide uitzonderingen geldt dat ze nadrukkelijk kunnen voorzien in een eigen vraag en de markt zodoende verruimen en hiermee aanvullend gaan functioneren op het bestaande hotelaanbod. Het Muntgebouw leent zich voor een bijzonder boetiekhotel met een uniek concept en bijbehorende marktverruimende werking.

Op basis van de vastgestelde hotelactualisatie geldt er een “pas op de plaats”, behalve voor de planvoorraad. De Munt is aangegeven als gepland aanbod met 30 kamers. In het onderzoek is ook geconstateerd dat bijna alle professionele hotelexploitaties (niet zijnde familiehotels) vragen om een kritische massa van circa 50 kamers. In de Utrechtse hotelmarkt is toekomstige toevoeging van middelgrote concepthotels daarom ook om deze redenen wenselijk, waarbij 50 kamers een bovengrens is. Gelet op deze benodigde kritische massa is er in de bouwvelop voor gekozen om 50 kamers toe te staan.

4.3 Horwath HTL: Memo hotelontwikkeling De Munt Utrecht (oktober 2019)

In het kader van de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling heeft Horwath HTL de ontwikkeling van een hotel getoetst aan voorgenoemd hotelbeleid, en dan met name de uitzonderingsmogelijkheden.

In het onderzoek van Horwath is ingegaan op de criteria locatie, kwaliteit, segmentatie en duurzaamheid die een voorwaarde vormen voor het toelaten van nieuwe hotels in Utrecht.

- **Locatie:** het beoogde hotel zal worden ontwikkeld in het monumentale Muntgebouw. Dat is niet alleen een bijzonder pand maar zoals aangegeven in het ambitiedocument is het ‘open maken’ van het gebouw en het verder integreren in de buurt één van de drie pijlers van de ontwikkeling.
- **Kwaliteit initiatiefnemers:** de ontwikkelaars hebben beide een sterke reputatie en ervaring met dergelijke monumentale projecten. Zij zijn reeds eigenaar van het pand, waardoor er al een duidelijk commitment is en middels het ambitiedocument is ook duidelijk aangegeven wat hun intentie is. De ontwikkelaars zullen het hotel niet gaan runnen, een belangrijke vraag is dus welke exploitant daarvoor ingezet gaat worden. In de verwachting van Horwath HTL zijn er voor het voorgelegde concept meerdere geschikte kandidaten te vinden.
- **Segmentatie:** het uitwerken van het hotelconcept in een businessplan kan alleen in samenwerking met een exploitant plaatsvinden. Dat het plan onderscheidend vermogen heeft wordt afdoende beschreven in het ambitiedocument. Naar verwachting kan het beoogde boetiekhotel dat zal worden ontwikkeld in het Rijksmonumentale pand met circa 50 kamers worden gepositioneerd aan de bovenkant van de concurrerende markt, waardoor het een unieke toevoeging zal zijn aan de Utrechtse hotelmarkt. De omvang van de kamers lijkt te passen bij het viersterren/upscale positionering van het hotel. Wel lopen de oppervlaktes van de kamers vrij sterk uiteen.
- **Duurzaamheid:** het element duurzaamheid is zo ver mogelijk uitgewerkt, ondanks de grenzen aan verduurzaming in monumentale panden, door invulling te geven aan: slimme en duurzame energiesystemen, gebruikerskwaliteit en gezondheid, tijdloze en toekomstbestendige invulling en sociale veiligheid en leefbaarheid.

In de visie van Horwath HTL is de invulling die door de ontwikkelaars van het Muntgebouw wordt geboden een bijzonder goede invulling van de gestelde definitie van een bijzonder hotelconcept en voldoet uitstekend aan de door de gemeente gestelde uitzonderingsvoorwaarden. Het voor het Muntgebouw gekozen totaalconcept, met de bewuste menging van functies is voor Utrecht een vrijwel geheel nieuw concept dat in de verwachting van Horwath HTL een eigen vraag zal kunnen genereren. In een verdere uitwerking verdient het sterke aanbeveling om tijdig een tender uit te schrijven voor een exploitant/huurder in dit concept en zo snel mogelijk te komen tot een samenhangend concept.

4.4 Trends en ontwikkelingen

De beoogde ontwikkeling van een hotel in het Muntgebouw heeft nog geen specifieke invulling. Wel zal het passen bij een waardering als 4-sterrenhotel, zoals ook door Horwath HTL aangegeven in hun onderzoek. Van Spronsen en Partners is een horeca-adviesbureau en heeft de trends en ontwikkelingen ten aanzien van 4-sterrenhotels onderzocht (Branche in beeld: het 4-sterrenhotel (van Spronsen en Partners, 2019).

Binnen de 4-sterrenhotels zijn verschillende hotels te typeren: congreshotel, slaaphotel, businesshotel, stadshotel en leisu-rehotel. De beoogde ontwikkeling zal binnen het type stadshotel vallen. Een stadshotel heeft een centrale ligging in een stads- of dorpskern, restaurants en zaalfaciliteiten zijn beperkt aanwezig, en de invulling komt vanuit geschiedenis of juist moderne concepten. Er zijn specialisaties in de vorm van bijvoorbeeld culinaire hotels of boutique en design.

Voor de toekomst worden de volgende trends verwacht:

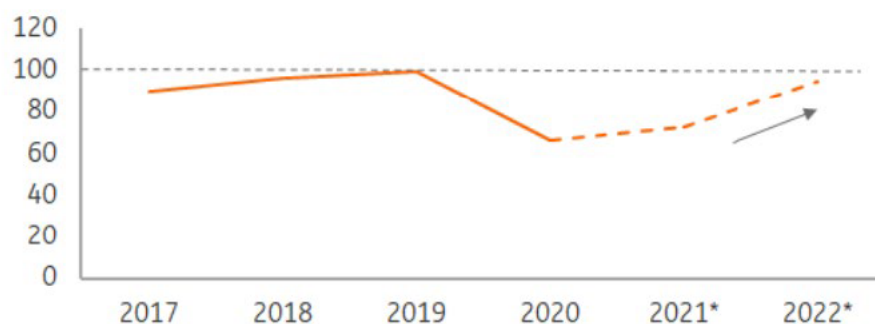
- Strategische posities worden ingenomen. De strategische posities rondom high-traffic locaties zijn volop in ontwikkeling. Op vele locaties worden sleutelposities ingenomen rondom snelweg- en stadslocaties. Deze locaties zijn uitstekend bereikbaar in de buurt van snelwegen, stadscentra, bedrijvigheid en toeristische voorzieningen.
- Marktpositie hotels veranderd: Concept & Branding. (Air)bnb en hostels zijn populair door de eigen beleving en uniek ingerichte kamers. Door de kwalitatieve ontwikkeling is dit alternatieve aanbod in trek. Topniveau hostels hebben inrichtingen op 4 sterren+ niveau en belangrijker: het prijsniveau ligt soms al boven dat van de reguliere hotellerie. Belangrijke uitdaging voor hotels is het relevant houden van het merk.
- Duurzaamheid is de nieuwe hygiëne factor. Duurzaamheid zal de komende jaren in belang toenemen. Voor de consument is de verwachting dat duurzaam een belangrijke 'hygiëne-factor' gaat worden. Dit betekent dat duurzame producten, transparant beleid en maatschappelijk verantwoord ondernemen zichtbaar moeten zijn voor de hotelgast.

ING heeft in beeld gebracht (Outlook Leisure, 2020) wat de verwachte gevolgen van de coronacrisis zijn voor de hotelsector. Verwacht wordt dat na een stroeve start in 2021 de horeca vanaf de tweede helft van het jaar weer de weg omhoog vindt. De mate van het herstel is grotendeels afhankelijk van de snelheid waarmee de beperkende maatregelen worden afgebouwd.

Voor 2021 wordt een omzetgroei verwacht tussen de 10 en 15%. Daarmee wordt het omzetverlies uit eind 2020 echter nog niet goedgemaakt. De verwachting is dat het grote herstel doorschuift en volgend jaar plaatsvindt (figuur 4.1).

Omzetverlies uit 2020 herstelt pas grotendeels in 2022

Ontwikkeling omzetwaarde horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Economisch Bureau

Figuur 4.1 Ontwikkeling omzet horeca (bron: ING)

De omzet van cafés en hotels hebben de zwaarste daling meegemaakt. De verwachting is ook dat deze branches zich langzamer herstellen. Voor hotels heeft dit met name te maken door het later op gang komen van de markt van buitenlandse gasten en zakenreizigers. Wel zijn ook hier de vooruitzichten voor herstel in 2022.

4.5 Conclusie

Gezien de huidige ontwikkelingen in de hotelmarkt, als gevolg van het COVID-19 virus, is de toekomstige ontwikkeling van een hotelconcept in De Munt onzeker. Daarom is flexibiliteit ingebouwd in de bouwenvolop. Als alternatief is creatieve bedrijfsruimte mogelijk.



Er is op dit moment geen marktruimte voor nieuwe reguliere hotels, maar alleen voor bijzondere concepten die marktverruimend zijn (een eigen markt aantrekken). Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente een hotelstop heeft ingevoerd. Uitzonderingen hierop zijn de bestaande plannen, waaronder De Munt met een aanbod van 30 kamers. In het onderzoek is ook geconstateerd dat bijna alle professionele hotelexploitaties vragen om een kritische massa van circa 50 kamers. In de Utrechtse hotelmarkt is toekomstige toevoeging van middelgrote concepthotels daarom ook om deze redenen wenselijk, waarbij 50 kamers een bovengrens is. Gelet op deze benodigde kritische massa is er in de bouwvelop voor gekozen om 50 kamers toe te staan.

Ook nieuwe hotelontwikkelingen van maximaal 50 kamers met een bijzonder concept en met voorwaarden ten aanzien van locatie, kwaliteit, segmentatie en duurzaamheid zijn mogelijk. Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan deze voorwaarden kan voldoen, en een toevoeging kan zijn op het huidige hotelaanbod in Utrecht. Initiatiefnemer/eigenaar zal er voor zorgdragen dat de beoogde hotelontwikkeling zal passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke hotelbeleid.

5. BEHOEFTE HORECA

In het plan wordt horeca mogelijk gemaakt met een omvang van minimaal 500 en maximaal 1.000 m² bvo. Dit zal zelfstandige horeca zijn. Indien dat is in te passen in de monumentale tuin, wordt ook een terras mogelijk gemaakt.

5.1 Bouwenvelop

In de bouwenvelop vastgesteld voor de beoogde ontwikkeling is een aantal voorwaarden opgenomen. Langs het Merwedekanaal is op bijzondere plekken horeca mogelijk. Het Muntgebouw is aangewezen als een van deze plekken. Voor horeca is daarom een brede programmering gewenst maar wel rekening houdend met mogelijke effecten voor directe omwonenden.

- Horeca beslaat minimaal 500 m² en maximaal 1.000 m² zelfstandige horeca. Dit is inclusief algemene ruimten en opslag.
- Hiernaast is een terras, mits in te passen binnen de monumentale tuin, een mogelijkheid in de tuin aan de Muntkade.
- Een aantal profielen uit het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 biedt ruimte voor deze brede horecaprogrammering, ook in relatie of combinatie met andere functies: profiel 10 'Horeca in de wijk' en profiel 12 'Bijzondere horeca op bijzondere locaties'.
- Het horecaconcept dient qua openingstijden passend te zijn bij de woonbuurt. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden dat geluidsoverlast voor omwonenden zo veel mogelijk wordt beperkt.
- De horeca zoals hier beschreven gaat niet over een eventuele bedrijfskantine.
- Eventuele additionele horeca kan gekoppeld worden aan de evenementenfunctie of aan de hotelfunctie.
- Horeca mag het rijksmonument noch qua beeld noch fysiek schaden (geen reclames, zonweringen, aard en nagelvaste parasols etc.). Er zal een terrasontwerp moeten worden geleverd dat passend is bij het monumentale gebouw en past binnen de monumentale omgeving.

5.2 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 winkelomzetten 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 koffiecorner 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. De beoogde ontwikkeling past binnen profiel 12: bijzondere horeca op bijzondere locaties.

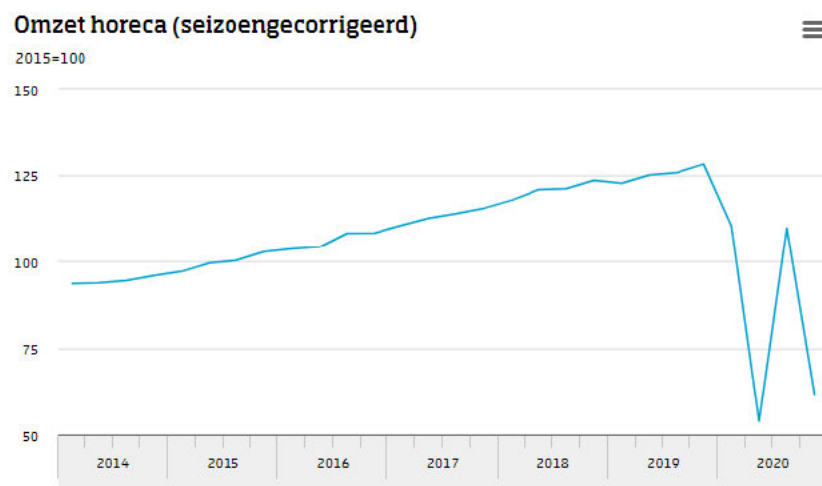
Sommige horeca laat zich niet in de horecaprofielen vangen. Vaak zijn dat net de concepten of initiatieven die vernieuwend zijn en op bijzondere locaties vestigingsruimte zoeken. Dergelijke concepten versterken het aanbod van aantrekkelijke horeca en de voorzieningsstructuur van de stad. Dit soort spraakmakende horeca laat zich beperkt sturen in ruimtelijk-economische plannen. De ervaring leert dat de gemeente van tevoren niet goed kan bedenken in welke locaties ondernemers geïnteresseerd zijn voor het starten van een bijzonder concept. Dit soort horecaconcepten op bijzondere locaties kan, zeker als ze bijzonder, innovatief of vernieuwend zijn, een drager zijn voor gebieds- of buurtontwikkeling.

Aan spraakmakende horeca werkt de gemeente mee, als naast de reguliere toetsingscriteria, tenminste de volgende criteria van toepassing zijn:

- Bijzondere locatie, meer dan enkel een monumentaal pand: bijv. watertorens, bij forten, bij sluizen, bij de Hollandse Waterlinie, bijzondere of unieke (historische of architectonische) panden; bij historische vindplaatsen en buitenplaatsen, geschikte parklocaties.
- Bijzondere, vernieuwende horecaconcepten, niet gelieerd aan ketens, maar bijvoorbeeld wel aan innovatieve combinaties met andere functies. Eigenlijk niet in traditionele horecacategorieën te vatten en passend in de directe omgeving. Dit profiel geldt voor alle horecacategorieën, juist ook omdat vernieuwende concepten (soms) moeilijk in categorieën te vatten zijn.

5.3 Trends en ontwikkelingen

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei van het horeca-aanbod. De horeca is nu één van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. Uit gegevens van CBS (kwartaalmonitor horeca, vierde kwartaal, 2020) blijkt dat de omzet in 2020 met 33,9 procent is afgenomen ten opzichte van 2019. Dit was de eerste omzetsdaling in 7 jaar tijd. In het eerste kwartaal daalde de omzet met 14%, de eerste omzetsdaling in 7 jaar tijd. In het tweede kwartaal daalde de omzet verder, met 50%. In juni werden de maatregelen versoepeld en nam ook de omzet weer flink toe, en lag op nagenoeg hetzelfde niveau als in het eerste kwartaal van 2020. In het vierde kwartaal werden de maatregelen weer aangescherpt, en daalde de omzet met bijna 44 procent ten opzichte van het derde kwartaal (figuur 5.1).



Figuur 5.1. Omzetontwikkeling horeca (bron: CBS, 2021)

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) vertegenwoordigt bijna 20.000 horecaondernemers met ruim een kwart miljoen medewerkers. Volgens KHN is duidelijk dat 'social distancing' en 1,5 meter afstand voorlopig leidend is. Maar 1,5 meter afstand houden is vaak technisch onmogelijk. Voor de meeste horecazaken zal het financieel ook niet rendabel zijn. De gevolgen van de coronacrisis voor deze branche zijn ongekend.

Ook Rabobank verwacht dat de gevolgen van corona voor horeca en recreatie lang voelbaar zullen zijn. Een sector die jaar op jaar groeide is abrupt tot stilstand gekomen. Restaurants, cafés, dagrecreatiebedrijven en fitnessbedrijven zijn enkele

maanden verplicht gesloten geweest. Ook vakantieparken en hotels zijn veelal gesloten geweest. Thuisbezorgrestaurants laten juist een stijgende omzet zien.

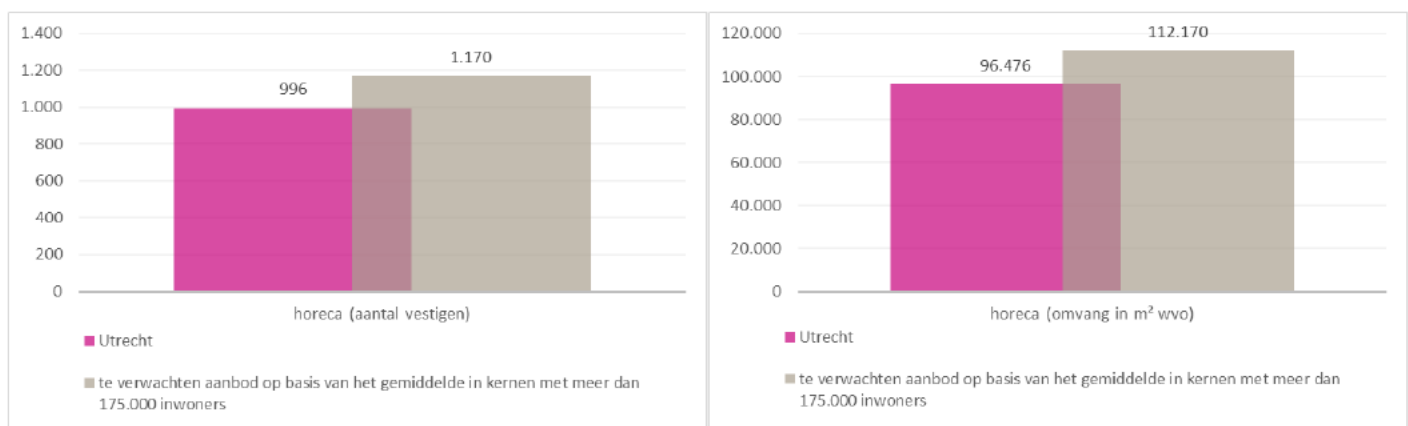
Doordat het kabinet de coronamaatregelen gefaseerd afbouwt is de verwachting dat locaties waar mensen in grote groepen samenkomen als laatste volledig kunnen openen. Reisorganisaties, hotels, restaurants en vakantiecentra zullen daarvoor pas later herstellen. Ook de beperkte zakelijke bestedingen in restaurants, hotels en events hebben forse impact. Het opnieuw inplannen van zakelijke activiteiten kost tijd.

Daarnaast is de kans groot dat bedrijven minder gaan besteden als gevolg van noodzakelijke kostenreductie. Rabobank verwacht een vertragend effect en pas een volledig herstel na 2021.

Aanbod en effecten

De horeca in het Muntgebouw kan een functie vervullen voor inwoners uit de hele stad, gelet op het bijzondere gebouw en de bijzondere locatie. De horeca vervult ook een functie voor de mensen die gebruik maken van de werkfuncties en het hotel. Daarom is het aanbod in de stad onderzocht.

Utrecht heeft momenteel een horeca-aanbod bestaande uit 996 vestigingen met een totale omvang van 96.476 m² wvo (Locatus, 2021). Dit aanbod is benedengemiddeld ten opzichte van de andere grote steden in Nederland met meer dan 175.000 inwoners (figuur 5.2). Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht bij een stad als Utrecht, zowel in verkooppunten als in omvang.



Figuur 5.2 Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het gemiddelde in kernen met meer dan 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2021)

Uit de benchmarkvergelijking kan worden afgeleid dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan nieuwe horecavestigingen in Utrecht. De beoogde ontwikkeling van maximaal 1.000 m² bvo kan hier een bijdrage aan leveren.

5.4 Conclusie

De horeca in het Muntgebouw kan een functie vervullen voor inwoners uit de hele stad, gelet op het bijzondere gebouw en de bijzondere locatie. De horeca vervult ook een functie voor de mensen die gebruik maken van de werkfuncties en het hotel. De marktverwachting voor horeca is de afgelopen jaren goed geweest en de verwachting op basis van trends is dat dat de vraag ook weer herstelt na de Coronacrisis. Er is behoefte aan uitbreiding van het horeca-aanbod in Utrecht. Toevoeging van maximaal 1.000 m² aan horeca past binnen deze kwantitatieve behoefte. Daarnaast is er ook sprake van een kwalitatieve behoefte, gelet op de gewenste levendigheid en de behoefte aan ontmoetingsplekken in de gemeente Utrecht in het algemeen, en op deze locatie in het bijzonder. Met de ontwikkeling vormt horeca op deze locatie een bijzonder concept op een bijzondere locatie, en sluit daarmee aan op het horecabeleid van de gemeente Utrecht.

6. BEHOEFTE BIJEENKOMSTEN/EVENEMENTEN

In de huidige situatie is zaalverhuur mogelijk ten dienste van zakelijke bijeenkomsten en particuliere bijeenkomsten in besloten kring. Ook na de herontwikkeling wordt het Muntgebouw opengesteld voor bijeenkomstfuncties, zoals evenementen, vergaderingen en congressen. De omvang hiervoor beslaat minimaal 2.000 en maximaal 4.000 m² bvo. Bij bijeenkomsten zullen maximaal 1.000 mensen aanwezig mogen zijn.

6.1 Bouwvelop

In de bouwvelop is ten aanzien van bijeenkomsten en vergaderen het volgende opgenomen:

- Bijeenkomsten en vergaderen beslaat minimaal 2.000 m² en maximaal 4.000 m² bvo.
- Bij bijeenkomsten mogen maximaal 1.000 mensen aanwezig zijn.

6.2 Nota evenementen en festivals in Utrecht Beleid en actieplan 2009-2014, evaluatie 2013

Utrecht behoort nationaal tot de top van evenementen en festivalsteden. Deze positie is van strategisch belang voor de stad, reden waarom het gemeentebestuur van Utrecht haar positie wil behouden. De gemeente wil de komende jaren Utrecht ook internationaal op de kaart zetten door middel van merkversterkende festivals en evenementen. De ambities van de stad moeten verzilverd worden en meer internationale bezoekers en bedrijven aantrekken. Merkversterkende evenementen en festivals zijn hiervoor een belangrijk instrument. Daartoe zijn een drietal ambities opgesteld:

- Utrecht moet nationale positie evenementenstad behouden en successen beter communiceren.
- Internationaal moet Utrecht op de kaart komen.
- Lokaal draagvlak voor evenementen vergroten.

In 2013 heeft een evaluatie plaatsgevonden van de evenementennota. Op een aantal punten is de uitvoering aangescherpt:

- meer spreiding evenementen over de stad en gedurende het jaar;
- vergroten draagvlak voor evenementen;
- betere communicatie over evenementen;
- meer aandacht voor geluidhinder door evenementen.

Utrecht doet het goed op het gebied van evenementen en festivals, het brede aanbod en de kwaliteit wordt gewaardeerd. Utrecht scoort goed in diverse rankings en monitors. Om deze kwaliteit en waardering te behouden kan de promotie van de stad wel beter. Ook is er een toename van congressen en zakelijke bijeenkomsten waargenomen. De internationale positie van Utrecht is goed in niches, bij specifieke festivals en doelgroepen, bijvoorbeeld de Utrechtse muziekfestivals en bij grote eenmalige sportevenementen. Toch is er nog te weinig algemene (internationale) zichtbaarheid van de stad. Ofwel de bekendheid van Utrecht als festivalstad in het buitenland kan beter, aldus de Nota.

6.3 Ruimtelijke strategie Utrecht 2040 (concept 2020)

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 is ten aanzien van culturele voorzieningen op stadsniveau en culturele voorzieningen met regionale/(inter)nationale uitstraling het volgende opgenomen.

Er is een onderscheid tussen voorzieningen die passen bij de maat van de stad en voorzieningen die passen bij de rol die Utrecht in de regio en op (inter)nationaal niveau wil vervullen. In de laatste categorie gaat het om stedelijke voorzieningen en evenementen met allure en uitstraling die een bredere aantrekkingskracht hebben op regionaal of bovenregionaal niveau. Ze dragen bij aan de identiteit en aantrekkelijkheid van de stad bij bewoners, bezoekers en bedrijven, zoals bijvoorbeeld het Centraal Museum, Spoorwegmuseum, TivoliVredenburg en de Stadsschouwburg. Deze plekken realiseert de gemeente rondom knooppunten. Op het niveau van de stad gaat het om voorzieningen en evenementen waar bewoners een



stuk voor willen fietsen en waarvan er één of enkele in de stad aanwezig zijn / georganiseerd worden. Het gaat dan om podia zoals De Helling, Het Huis Utrecht, bioscopen, filmhuizen, expositieruimten en diverse culturele (of sport)evenementen.

6.4 Trends en ontwikkelingen

ABN Amro (bron: Insights, maart 2019) geeft aan dat Experience Design de toon gaat zetten op evenementen. Organisatoren van zakelijke evenementen of festivals hebben te maken met grote concurrentie en kritischer publiek. Om zich de komende jaren staande te kunnen houden, moeten zij de 'beleving' van de bezoeker als uitgangspunt nemen voor elk detail bij het inrichten van een evenement. Wie dat goed doet, is spekkoper.

Beleving is voor organisatoren van festivals en zakelijke evenementen cruciaal om het verschil te maken. Dit is nog niet zo makkelijk. Wie aan een festival discolichten en een frietkraam toevoegt of het podium versiert, verhoogt niet per se de beleving. De beleving is namelijk een optelsom van een trits aan details, zoals de kwaliteit van het geluid, de inhoud, extra activiteiten, het publiek en de service. En zelfs als dat allemaal perfect is, kan de beleving snel afbrokkelen bij slechts een paar minpunten, zoals lange wachtrijen voor de bar, smerige toiletten of slechte akoestiek.

Om de bezoeker te blijven binden, is het voor organisatoren steeds belangrijker om Experience Design toe te passen. Dit draait om het zodanig inrichten van een evenement dat de bezoekersbeleving optimaal is; in elk detail, ruim voor de start van het evenement. Dit klinkt als een open deur, maar is erg lastig. Het vereist namelijk diepgaande kennis over de doelgroep en stelt organisatoren voor dilemma's.

Voor organisatoren van zakelijke evenementen is het eveneens van belang de bezoekersbeleving te optimaliseren. Het gaat dan om evenementen die gericht zijn op vertegenwoordigers en medewerkers van bedrijven, die specifiek voor lezingen of andere activiteiten komen. Dit zijn bijvoorbeeld productpresentaties, kick-offmeetings, perspresentaties, relatie-ontvangsten en congressen. Hier worden er jaarlijks duizenden van georganiseerd. Strategische onderwerpen zoals duurzaamheid, samenwerking en digitalisering maken het voor zakenlieden blijvend relevant om deze evenementen te bezoeken. In deze markt heeft eveneens professionalisering plaatsgevonden. Voorheen lag de organisatie van zakelijke evenementen vaker dan nu in handen van werknemers die dit 'erbij deden', zoals een assistent. Inmiddels bepalen gespecialiseerde eventmanagers de toon: zij besteden driekwart van hun werkweek aan het organiseren van evenementen of ze besteden dit uit aan een externe evenementenorganisatie.

Geholpen door die professionalisering heeft bezoekersbeleving aan belang gewonnen. Zo is er steeds meer drang naar excentrieke, exclusieve en creatieve locaties en een informele of huiselijke sfeer. Daarbij nemen de mogelijkheden toe om op een sfeervolle locatie een evenement te organiseren, zoals in een museum. Veel eventmanagers geven de voorkeur aan industriële locaties, zoals de Van Nelle Fabriek in Rotterdam, Landgoed Klarenbeek of DeFabrique in Utrecht. Tegelijk zijn er voor organisatoren van zakelijke evenementen beren op de weg. Zo lijken de budgetten wat meer te gaan stabiliseren. Ten tweede is de concurrentie groot: alleen al per eventmanager van een bedrijf worden gemiddeld 39 evenementen per jaar georganiseerd. Ten derde geldt voor de organisatoren van zakelijke evenementen dat ze te maken hebben met een kieskeuriger en meer kritisch publiek. Door Experience Design toe te passen, kunnen organisatoren het verschil maken.

6.5 Utrecht Convention Bureau

Het Utrecht Convention Bureau (UCB) helpt met het realiseren van congressen of zakelijke evenementen in Utrecht. Dankzij haar centrale ligging en het hoge opleidingsniveau van de inwoners, heeft de provincie Utrecht een sterke positie als topregio voor het (internationale) bedrijfsleven. De sterke economie, de hoogopgeleide inwoners, het rijke culturele leven en brede scala aan historische en moderne venues maken Utrecht dé stad voor zakelijke bijeenkomsten, en de ideale locatie voor nationale en internationale (wetenschappelijke) congressen en kennisevenementen.

De keuze aan congres- en vergaderlocaties in en om Utrecht is groot. Het Muntgebouw is er daar 1 van.



6.6 Conclusie

De centrale ligging en een unieke historische setting maken de stad Utrecht tot een natuurlijke plaats van samenkomst. Op dit moment zijn al besloten evenementen en bijeenkomsten mogelijk. Met de ontwikkeling wordt ruimte geboden aan publieke evenementen en bijeenkomsten. Hierdoor kunnen de evenementen en bijeenkomsten een meer open karakter krijgen, hetgeen in lijn is met de gemeentelijke wens om het erfgoed te behouden voor het publiek en voor de stad. De behoefte aan publieke evenementen komt ook voort uit de groei van de stad. De behoefte aan ontmoeting zal toenemen. Bovendien sluit deze ontwikkeling aan bij de ambitie van de gemeente om Utrecht meer op de kaart zetten voor evenementen.

7. CONCLUSIE

In dit onderzoek is de behoefte onderzocht aan de diverse functies die in het Muntgebouw in Utrecht mogelijk worden gemaakt.

Het Muntgebouw is een bijzonder gebouw op een aantrekkelijke locatie nabij Utrecht centraal (5 minuten fietsafstand). Dit rijksmonument kan een duurzame vervolgfunctie krijgen en semi-openbaar worden, zodat het complex ook in de toekomst betekenis heeft voor de stad. Het gebouw is door haar karakter en ligging in de stad geschikt te maken voor een bijzonder concept waar je kan werken, ontmoeten en verblijven.

Er wordt maximaal 7.000 m² aan kantoorfuncties, een hotel met maximaal 50 kamers of maximaal 3.000 m² creatieve bedrijfsruimte, maximaal 1.000 m² horeca en publieke evenementen/bijeenkomsten tot maximaal 1.000 bezoekers mogelijk gemaakt met de ontwikkeling. Daarnaast wordt er een aantal functies mogelijk gemaakt die al mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zoals sport- en culturele voorzieningen.

De bevolkingsprognose voor de Utrecht laat een positieve ontwikkeling van het aantal inwoners zien. Tot 2040 zal het aantal inwoners in Utrecht met circa 100.000 toenemen. Dit is aanleiding voor de uitbreidingsbehoefte van werkfuncties, horecafuncties en ontmoetingsfuncties die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat. Met deze functiemix ontstaat in het gebied nieuwe werkgelegenheid en een ontmoetingsplek waardoor er meer levendigheid in het gebied komt. Het monumentale pand krijgt een semi-publieke functie zodat deze een toegevoegde waarde heeft voor de stad. Bovendien kan met het toevoegen van een hotel met maximaal 50 kamers in een bijzonder concept en het mogelijk maken van publieke evenementen de aantrekkingskracht van Utrecht vergroot worden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.