



Rapport

Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven, Utrecht

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Marktverkenning Merwedekanaalzone dg 6 en Westraven
52100600
Gemeente Utrecht
22 maart 2023
Guido van der Molen
Guido.vandermolen@sweco.nl
+31 6 51787356

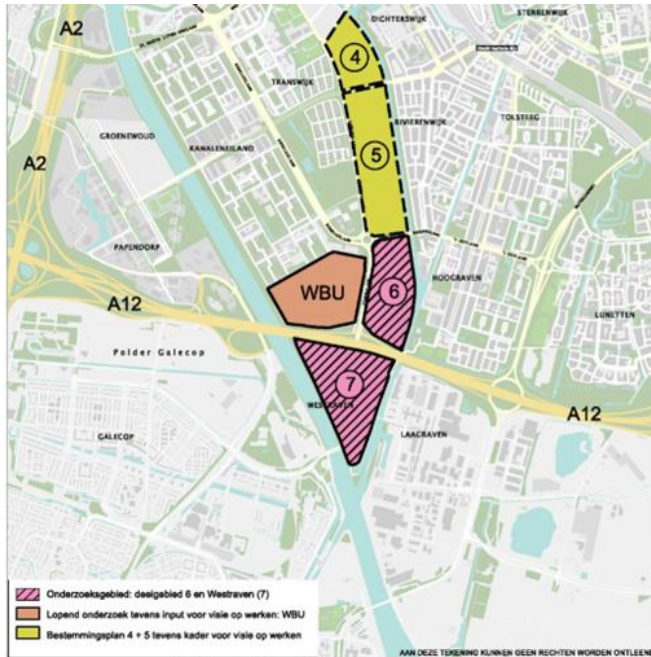
Eindrapportage

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Onze adviezen	5
3	Locatieprofiel en SWOT	9
3.1	<i>Huidig profiel en eindgebruikers</i>	9
3.2	<i>Toekomstige ontwikkelingen</i>	13
4	Marktonderzoek	15
4.1	<i>Kantorenmarkt</i>	15
4.2	<i>Bedrijfsruimtemarkt</i>	21
4.3	<i>Kansrijke doelgroepen</i>	25
4.4	<i>Voorzieningen</i>	33
5	Banen en opleidingsniveau	36
6	Ruimtelijke inpassing	39
6.1	<i>Merwedekanaalzone deelgebied 6</i>	39
6.2	<i>Westraven</i>	40

1 Inleiding

De Merwedekanaalzone is een van de grootste gebiedsontwikkelingen van Nederland. De gehele zone wordt getransformeerd naar een gemengde stadswijk met wonen, werken en voorzieningen. Als gemeente streeft u naar het creëren van een levendige stadswijk met voldoende werkgelegenheid en voorzieningen. Dit wilt u realiseren met een programma dat bestaat uit kantoren, creatieve bedrijvigheid, retail en andere werkfuncties. Daarmee wilt u bijdragen aan de werkgelegenheidsopgave uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) van 70.000 banen in de gemeente waarvan 24.000 banen in de wijken.



In deelgebied 6 spelen een aantal grote opgaven. Zo heeft u een Wvg gevestigd op de kavels aan de zijde van het Merwedekanaal, omdat hier de grootste transformatiekansen zijn. U wilt dat we onderzoeken of de hier reeds gevestigde bedrijvigheid past binnen de ambities van de omgevingsvisie Merwedekanaalzone. De zone aan de Europalaan biedt kansen voor verdichting van (kantoor)werkgelegenheid. Verspreid in de wijken zijn kansen voor overige economische activiteiten.

Aan de andere kant van de snelweg A-12 ligt Westraven. Voorlopig is transformatie van deze werklocatie nog niet aan de orde, maar dit betekent niet dat Westraven geen rol heeft in de verstedelijkingsopgave van Utrecht. U wilt meer inzicht over de (economische) mogelijkheden in dit gebied. Kan deze locatie ontwikkeld worden tot een mobiliteits- of circulaire hub, is de locatie

geschikt voor stadslogistiek en wat is de toekomstige kans voor wonen?

U heeft nu behoefte aan een goed onderbouwde kwalitatieve en kwantitatieve economische toekomstvisie (/marktverkenning) met concrete aanbevelingen voor uw programmering, een overzicht van kansrijke doelgroepen en handvaten om tot een succesvolle mix te komen tussen werkfuncties, wonen en voorzieningen. Deze visie moet daarbij rekening houden met omliggende ontwikkelingen (waaronder de toekomst van de Woonboulevard) en mobiliteitsscenario's. In dit rapport leest u onze adviezen en conclusies.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk leest onze adviezen voor de programmering van Merwedekanaalzone deelgebied 6 en scenario's voor Westraven. Hoofdstuk 3 t/m 6 vormen de nadere onderbouwing van onze adviezen. U vindt hier onze beoordeling van de locatie (locatieprofiel), achterliggende marktprognoses, de analyse van ontwikkeling van de werkgelegenheid en de uitwerking van mogelijke scenario's voor Westraven.

2 Onze adviezen

Advies 1: Zet in op verdere optimalisatie van het programma voor Merwedekanaalzone deelgebied 6

In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de huidige voorraad aan bedrijvigheid en voorzieningen, het eerste indicatieve programma vanuit de gemeente en ons advies (inclusief (beoogd) aantal banen). Ons advies is markttechnisch haalbaar en draagt bij aan de ambities uit het RSU om meer werkplekken in de wijk te realiseren. Het aantal arbeidsplaatsen in MWKZ6 neemt in ons advies toe met bijna 5.000 tot 8.000 arbeidsplaatsen. De groei zit met name in kantoorbanen. Van het totaal aantal arbeidsplaatsen dat wordt toegevoegd zijn er ca. 900 tot 1000 werkplekken in de wijk (in bedrijfspanden of bij commerciële en maatschappelijke voorzieningen) en nog eens 560 werkplekken vanuit woningen.

Scenario	Huidige situatie		November scenario		Advies	
Type vastgoed	M ² bvo	Banen	M ² bvo	Banen ¹	M ² bvo	Banen
Kantoor	162.000 ²	5.470	220.000	10.000	212.000 - 272.000	9.645 - 12.375
Bedrijfsruimte	24.700	250	9.000	155	9.600 - 14.400	165 - 250
Com. voorziening	24.750 ³	515	29.950	620	27.385 - 28.915	570 - 600
Ma. voorziening	-	-	7.650	160	7.650	160
Werken uit huis	-	-	-	560	-	560
Totaal	211.650	6.235	258.950	11.495	249.789 - 314.815	11.095 – 13.945

Tabel 1 Programma en behoefte MWKZ6; Bron: Gemeente Utrecht, bewerking door Sweco. Document 'Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ6, 17 november 2022'

Voor Merwedekanaalzone deelgebied 6 (MWKZ6) gaan we in dit rapport uit van het indicatieve programma opgesteld door de gemeente Utrecht. Dit programma bestaat, naast toevoeging van nieuwe metrages, ook uit de bestaande voorraad. Aan de oostzijde van het gebied wordt ingezet op transformatie met een programma voor wonen, werken (kleinschalige bedrijfsruimte) en voorzieningen. Aan de westzijde blijft de huidige kantoorfunctie behouden en wordt ingezet op verdichting door het toevoegen van extra kantoorruimte (ca. 60.000 tot 70.000 m² bvo). Op basis van onze locatie beoordeling en marktanalyses adviseren we u om dit indicatieve programma voor bedrijvigheid verder te optimaliseren. Hieronder leest u onze belangrijkste redenen hiervoor:

- *Eerste indicatief opgestelde programma vergroot kloof tussen hoger en praktisch opgeleiden*
Het indicatieve programma stuurt op een toename van het economische programma, maar doet dit vooral door de toevoeging van kantoorruimte. De oppervlakte aan bedrijfsruimte neemt af in het gebied. Dit druist in tegen de ambitie van de gemeente om werkgelegenheid te creëren voor iedereen. MWKZ6 wordt in dit indicatieve programma primair een kantoorlocatie (met een deel bedrijfsruimte aan de oostkant) en daarmee een locatie met bovengemiddeld aandeel hoogopgeleiden. Door de transformatie van bedrijfsruimte (voor wonen) en het toevoegen van extra kantoorruimte worden met name werkplekken toegevoegd voor hoogopgeleiden, terwijl er banen voor praktisch opgeleiden verdwijnen.
- *Tekort aan bedrijfsruimte in gebied: overweeg meer ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers*
Voor de oostzijde van het gebied zijn in het indicatieve programma circa 9.000 m² bvo aan (mengbare) werkfuncties gereserveerd. Dit sluit niet aan bij de gemeentelijke insteek om het aantal banen voor praktisch en middelbaar opgeleide gelijk te houden. In de huidige situatie is hier circa 24.700 m² bedrijfsruimte aanwezig. Hiertoe behoren ook functies die minder goed met wonen te mengen zijn. Per saldo neemt de totale voorraad aan bedrijfsruimte in het gebied af, terwijl uit onze marktanalyses en de RSU volgt dat er juist behoefte is aan toevoeging van bedrijfsruimte (ook in gemengde gebieden). Om

¹ Het uitgangspunt is hier 22 m² bvo per kantoorgebruiker, 58 m² per werknemer in bedrijfsruimte en 48 m² voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit is gebaseerd op het huidige ruimtegebruik en het verwachte toekomstige ruimtegebruik zoals gegeven in het adviesrapport 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16'.

² Inclusief Eendrachtslaan 10 dat wordt getransformeerd en 3.200 m² bvo leegstand

³ Inclusief Van der Valk en Holland Casino

de huidige circa 165 tot 250 banen in bedrijfsruimte te behouden (veelal voor praktisch en middelbaar opgeleiden), is een minimaal programma van circa 9.600 tot 14.400 m² bvo aan kleinschalige bedrijfsruimte noodzakelijk in deelgebied 6. Uit onze marktanalyse (paragraaf 4.2) blijkt een behoefte in de (gehele) gemeente Utrecht van 20.500 tot 40.000 m² bvo aan bedrijfsruimte op informele locaties. Doordat kleinschalige bedrijfsruimte (tot ca 300 m², commerciële plint met circa 6 meter hoogte, 1 of 2 laags en/of bedrijfsverzamelgebouw) een gemiddeld lager vloerquotiënt heeft, kan met een kleiner vloeroppervlak het totaal aantal banen toch behouden blijven. Bedrijfsruimte zijn goed in te passen in de plint en mogelijk ook op verdieping.

- *Programma voor commerciële voorzieningen ligt boven de maximale behoefte*
Het indicatieve programma heeft een commercieel programma van 5.225 m² bvo. Dit metrage is een uitbreiding in vergelijking tot het beoogde commerciële programma (circa 4.600 m² bvo) uit de Omgevingsvisie. Uit onze marktanalyses volgt dat het commerciële programma uit de Omgevingsvisie al boven de daadwerkelijke behoefte aan voorzieningen ligt. Een commercieel programma van circa 2.600 tot maximaal 4.200 m² bvo sluit aan bij de marktbehoefte voor deelgebied 6. Een optie kan zijn om het te veel aan voorzieningen uit te wisselen voor meer kleinschalige bedrijfsruimte. Door blurring kunnen voorzieningen ook deels onderdeel uitmaken van de bedrijfsactiviteiten. Met name in de creatieve en ambachtelijke sector komt dit vaker voor: een bedrijf dat een product produceert, en dit ook meteen verkoopt op dezelfde locatie.
- *Versterken van OV-bereikbaarheid, dynamiek en gebiedskwaliteit voor verdichten van kantorenvoorraad*
De totale behoefte aan kantoorruimte voor MWKZ dg 6 bedraagt maximaal ongeveer 110.000 m² bvo tot 2040. Deze behoefte bestaat voor een deel uit 'vervangingsvraag' (circa 50.500 m²), als gevolg van het 'doorslepen' van bestaande kantoormetrages uit deelgebied 4 en 5. Er is voldoende behoefte aan toevoeging van kantoorruimte om het beoogde programma te realiseren. Voor toevoeging van kantoorruimte is het van essentieel belang dat de OV-bereikbaarheid van de locatie wordt verbeterd (snelle verbinding met Utrecht CS). Toekomstige eindgebruikers zullen meer en meer belang hechten aan OV-bereikbaarheid. Een korte en frequente reisafstand met Utrecht CS maakt dat ook grotere kantoorgebruikers deelgebied 6 in hun locatieafweging zullen meenemen. Daarmee vormt deelgebied 6 een (betaalbaar) en goed alternatief voor de toplocaties zoals het Stationsgebied. Naast optimale OV-bereikbaarheid vraagt ook de gebiedskwaliteit aandacht. Waar het kantoorgebied nu wordt gedomineerd door verharding en parkeren, is een aantrekkelijke groene buitenruimte een belangrijke vestigingsfactor. Kantoorruimte zal meer en meer worden benut als ontmoetingsruimte, waardoor ook de buitenruimte onderdeel van de werkomgeving zal worden. Deze buitenruimte is naast aantrekkelijk, ook meer dynamisch, met een mix van functies en voorzieningen. In de programmering en samenhang tussen de oost- en westkant van deelgebied 6 moet hier goed rekening mee worden gehouden (zie ook hieronder).

We verwachten dat het gebied, in lijn met de huidige invulling, met name aantrekkelijk is voor kleinschalige tot middelgrote kantoorgebruikers (in multi-tenant gebouwen), waarbij incidenteel ook een grotere eindgebruiker voorkeur zal hebben voor vestiging. Gebruikers zijn met name actief in financiële en zakelijke dienstverlening, media of de ICT-sector. De locatie leent zich goed voor flexconcepten (serviced offices en/of co-working spaces) voor (door)startende ondernemers.

- *In de huidige situatie is er een duidelijke scheiding tussen oost en west binnen deelgebied 6*
In uw programma voor MWKZ dg 6 streeft u naar een gemengd woon-werkgebied. Daarbij maakt u onderscheid in twee deelgebieden. De westzijde is nu én in de toekomst een kantorengedebied, voor de oostzijde ziet u kansen als woonmilieu met voorzieningen en bedrijfsruimte. Dit zorgt voor een tweedeling van het gebied. Daarnaast gaat het nu om een bestaand kantorengedebied dat al zelfstandig functioneert. De entrees van de kantoren zijn georiënteerd op de Europalaan. Aan de achterkant van de gebouwen, aan de Eendrachtsweg zijn er met name parkeervelden. Daarmee is er ook in de huidige situatie weinig verbinding tussen oost en west. Risico van deze tweedeling is dat deelgebied 6 uiteindelijk geen integraal, gemengd gebied wordt. Zo beschikt u weliswaar over meerdere functies binnen de locatie, maar weinig interactie en dynamiek. Door onder meer het creëren van aantrekkelijke groene loop- en fietsroutes (ook voor de verbinding met de HOV-lijn richting o.a. Utrecht CS), aantrekkelijke, eenduidige buitenruimte in beide deelgebieden, maar ook clusteren van voorzieningen zorgt u er voor dat beide deelgebieden meer met elkaar vervlechten. Ook in de plinten van kantoren kunnen voorzieningen worden gehuisvest (mits voldoende behoefte). Zo verbinden de voorzieningen de

twee gebieden ook. Een alternatief is om gedeeltelijk in te zetten op groene wanden, zo voorkomt u naast hittestress ook een 'versteend' uiterlijk.

- *Mensen werken steeds meer vanuit huis*

De RSU heeft de ambitie om 24.000 banen in de wijk te creëren. Hiervan wordt verwacht dat 1.000 banen in bedrijfspanden zijn, 13.000 in commerciële of maatschappelijke bedrijvigheid en 10.000 vanuit woningen. Deze laatste 10.000 worden gerealiseerd door het toevoegen van woningen. Op basis van het woningbouw programma uit het indicatieve programma hebben wij berekend dat er in het gebied zo'n 560 mensen vanuit huis werkzaam zullen zijn.

Advies 2: Kies voor Westraven een toekomstscenario waarin verdichting met bedrijfsruimte domineert

Westraven biedt goed perspectief als locatie voor ontwikkeling en uitbreiding bedrijfsruimte

Westraven kan in de toekomst een blijvende rol vervullen om te voorzien in een deel van de behoefte aan bedrijventerreinen en/of kleinschalige bedrijfsruimte (in combinatie met wonen en andere functies). Dit segment kent een toenemend tekort in de stad Utrecht, dat deels wordt veroorzaakt door transformatie naar wonen. Daarmee heeft Westraven een sleutelpositie in het faciliteren van banen voor praktisch en middelbaar opgeleiden in de stad, maar ook voor stadsverzorgende bedrijvigheid. We zien meerdere redenen waarom Westraven zich vooral moet richten op bedrijfsruimte:

- *De stad Utrecht heeft een toenemend tekort aan bedrijfsruimte*

Uit onze marktanalyses volgt een grote behoefte aan bedrijfsruimte binnen de gemeente Utrecht. Zeker met het oog op de gemeentelijke ambities van circulariteit en zero-emission stadslogistiek is er in en nabij de stad ruimte nodig waar bedrijvigheid een plek krijgt. Door in te zetten op bedrijfsruimte wordt er werkgelegenheid gecreëerd voor praktisch en middelbaar opgeleiden.

- *Westraven heeft locatiekwaliteiten die passen bij vestigingscriteria van uw gewenste doelgroepen (stadslogistiek, circulaire (bouw)hubs etc.)*

De locatie heeft een goede bereikbaarheid via de snelweg en ligt relatief gunstig voor bedrijvigheid t.o.v. het centrum en de grote woningbouwlocaties in de stad. Daarmee is de locatie geschikt voor stadsverzorgende bedrijvigheid, zoals stadslogistiek of circulaire (bouw)hubs. Op het terrein zijn mogelijkheden voor verdichting. Op de lange termijn leent deze locatie zich wellicht gedeeltelijk (ook) voor woningbouw, maar dit is pas na de ontwikkeling van Merwedekanaalzone en andere gebieden in Utrecht. Hier kan op worden ingespeeld met het beoogde profiel van bedrijven. Westraven is daarmee mogelijk deels minder geschikt voor bedrijfsactiviteiten met een hoge milieucategorie (een overgangszone is hierbij denkbaar, om in de stad ook ruimte te behouden voor bedrijven met een hogere milieucategorie).

- *Ontwikkelscenario's met dominant aandeel bedrijfsruimte uniek voor stad Utrecht*

Voor de toekomst van Westraven hebben wij twee scenario's ontwikkeld. 'Geïntensiveerd bedrijventerrein met wonen aan de rand' en een 'stedelijk bedrijventerrein met wonen'. In het eerste scenario blijft de focus primair liggen op de industrie/bedrijfsfunctie. Hier wordt ingespeeld op de behoefte aan bedrijventerreinen en wordt de ligging en bereikbaarheid van Westraven ingezet voor de gemeentelijke ambities voor circulaire economie en stadslogistiek. In het verlengde van de Merwedekanaalzone is aan de noordzijde in de toekomst ontwikkeling van woningen mogelijk. In het scenario 'stedelijk bedrijventerrein met wonen' wordt Westraven bebouwd met een hogere dichtheid en mix aan functies. Dit is een stedelijk gemengd milieu met een focus op bedrijvigheid in plaats van op wonen en kantoorruimte. In beide scenario's wordt het terrein geïntensiveerd. Hier is ook ruimte voor. De huidige FSI is met 0,23 laag en biedt kansen voor verdichting. Beide scenario's zijn relatief nieuw binnen de stad Utrecht verwachten we, maar passen goed binnen het stedelijk profiel.

- *Bedrijfsruimte biedt meer werkgelegenheid voor praktisch en middelbaar opgeleiden*

In uw programma voor deelgebied 6 neemt de totale voorraad aan bedrijfsruimte af. Dit heeft directe consequenties voor de ontwikkeling van het aantal banen voor praktisch en middelbaar geschoolden, ook uit de omliggende wijken. Door op Westraven in te zetten op toevoeging van bedrijfsruimte, speelt u in op het tekort aan ruimte, maar ook arbeidsplaatsen voor praktisch en middelbaar opgeleiden op

relatief korte afstand van de stad en de woonwijken.

Advies 3: Blijf actief inzetten op het monitoren van uw werkgelegenheid én voorraad aan bedrijfs- en kantoorruimte voor deelgebied 6

Tot slot adviseren we u om naast het aantal vierkante meters economie, vooral ook het aantal arbeidsplaatsen goed te blijven monitoren.

- *Met actieve monitoring van de werkgelegenheid en voorraad voorkomt u ongewenste ontwikkelingen.*
MWKZ6 is een divers gebied waar bestaande bedrijvigheid samenkomt met nieuwe activiteiten. Om grip te houden op wat er nu echt speelt en of uw ambities worden bereikt is monitoring essentieel. Beschikt u in uw deelgebieden straks over voldoende ruimte om te werken? Is de verhouding tussen wonen, werken en voorzieningen nog steeds passend bij uw ambities en Ontwikkelvisie? Is er plek voor verschillende doelgroepen en type activiteiten? Hoe is ruimte voor economie geborgd in uw ontwikkelkader (en straks ook kwalitatief in het bestemmings/omgevingsplan?). Dit biedt u straks ook de mogelijkheid om de ontwikkeling van ruimte voor economie te handhaven.
- *Door monitoren mogelijk om meer adaptief te programmeren*
In onze marktanalyses constateren we dat zowel de bedrijfsruimte- als kantorenmarkt naar de toekomst mogelijk wispelturiger zal zijn. Dit vraagt ook om blijvend goed te monitoren. Dit doet u nu al in de vorm van uw jaarlijkse vastgoedmonitor. Overweeg de monitoring te verdiepen met inzicht in onttrekkingen/herbestemmen (door transformatie), aandeel banen (naar sector, maar ook naar type vastgoed, waaronder ook werken vanuit huis / in de wijk) en ontwikkeling van de voorraad op niveau van het deelgebied. Zo biedt de monitor ook meer mogelijkheden voor dynamisch voorraadbeheer en kunt u (nog) beter adaptief programmeren.

3 Locatieprofiel en SWOT

Merwedekanaalzone deelgebied 6 (vanaf nu MWKZ6) en Westraven zijn locaties binnen het bestaand stedelijk gebied. Beide locaties zijn bebouwd en huisvesten meerdere gebruikers en functies. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het huidige profiel en gebruikers, het toekomstbeeld en de locatiekwaliteiten van MWKZ 6 en Westraven. Het resultaat is een samenvattende SWOT, waarin de kansen en belemmeringen van de locaties duidelijk zijn. De focus ligt hierbij op MWKZ6.

3.1 Huidig profiel en eindgebruikers

Merwedekanaalzone deelgebied 6

Ruimtegebruik

MWKZ6 is op te delen in twee delen. De westzijde is een kantoorlocatie en aan de oostzijde bevinden zich vooral bedrijfspanden. In totaal is er een kantorenvorraad van circa 162.000 m² bvo. Daarnaast beschikt het gebied over bijna 25.000 m² bvo aan bedrijfsruimte en nog eens 10.000 m² bvo aan retail en dienstverlening.

Functie	m ² bvo	Aantal
Kantoor	162.200 ⁴	12
Bedrijfsruimte	24.700	7
Retail	4.400	1
Hotel	20.350	1
Dienstverlening	6.200	1
Overig	5.000	1
Wonen	13.700	245
Totaal	236.550	278

Tabel 2 Huidige functies en oppervlakte MWKZ6

Bron: Gemeente Utrecht

Huidige gebruikers

De huidige gebruikers spelen een rol in de toekomstige ontwikkelingen. In het gebied zijn een aantal grotere ruimtegebruikers die wel of niet passen bij het toekomstige profiel van het plangebied en veel kleinere gebruikers. In onderstaande afbeelding zijn een aantal sleutellocaties weergegeven. Het contrast tussen oost en west komt hierin naar voren. Aan de oostzijde, gekenmerkt door bedrijfsruimte, zijn er ondernemingen die lastig mengbaar zijn met wonen (vanwege de uitstraling of bedrijfsactiviteit) zoals GEPU en Terberg leasing. Daarentegen zijn er ook functies zoals Peakz Padels en de UrbanFlex die juist een rol kunnen spelen in het voorzieningenprogramma of de creatieve bedrijvigheid.

De zuidzijde is gekenmerkt door een aantal grotere eindgebruikers en gebouwen, zoals Holland Casino, Van der Valk en de grotere kantoorpanden van NWO-I en de Winthontlaan 1. Een snelgroeiende eindgebruiker in het gebied is Dotslash, waar veel (ICT) start en scale-ups zijn gehuisvest.

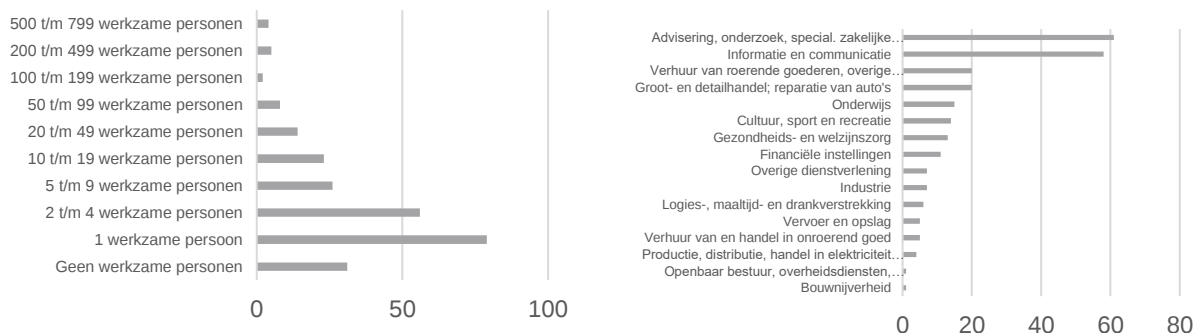
⁴ Inclusief kantoorruimte Eendrachtlaan 10 (circa 6.400 m² bvo), dat wordt getransformeerd.



1. GEPU
2. Peakz Padel
3. Stadswerkplaats (UrbanFlex)
4. Justlease / privatelease.com / Terberg lease
5. Tesla service
6. Leger des Heils
7. Holland Casino
8. Van der Valk
9. NWO-I
10. Winthontlaan 1 (o.a. Rabobank en Aon)
11. ./ (Dotslash)
12. Avenue & Le Mirage

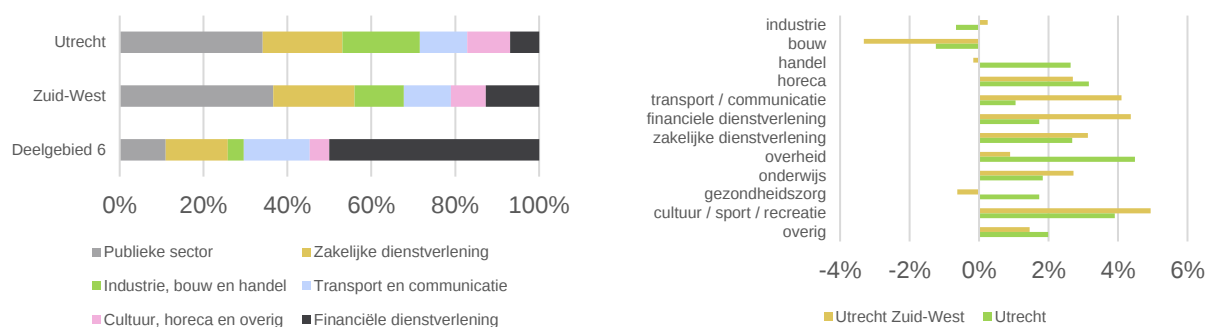
Figuur 1 Sleutellocaties

Economisch profiel



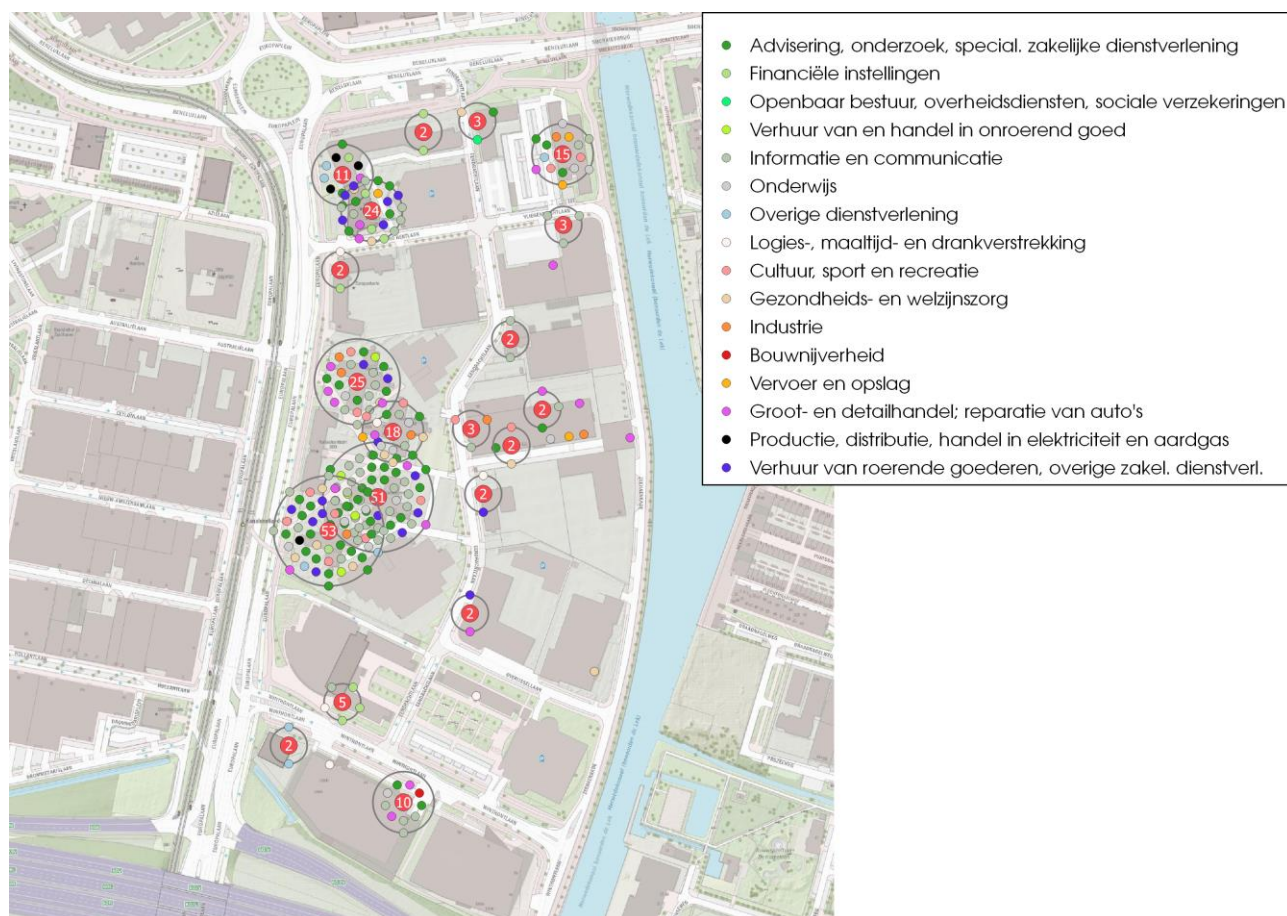
Tabel 3 Aantal bedrijven naar grootte en sectoren.
Bron: Provinciaal arbeidsregister (2022)

In het gebied zijn met name kleinschalige tot middelgrote bedrijven gehuisvest. Daarnaast zijn er een aantal grotere werkgevers in het gebied (ABN en Van der Valk, en eerder ook de Rabobank). De meeste bedrijven zijn actief in de sectoren advies & onderzoek en ICT. Overwegend zijn deze bedrijven gehuisvest in kantoren aan de westzijde van het plangebied. De bedrijfsruimte zijn in gebruik door bedrijven actief in verschillende sectoren zoals de verhuur/lease, creatief, maakindustrie of groothandel.



Tabel 4 Aantal en groei van banen naar sectoren (Utrecht Zuid-west is Kanaleneiland, Transwijk, Dichterswijk, Rivierenwijk en de Jaarbeurs)
Bron: gemeente Utrecht (2022)

In de verdeling van het aantal banen in het gebied zien wij min of meer dezelfde verhouding. De meeste banen in het gebied zijn in kantoorhoudende sectoren zoals de zakelijke of financiële dienstverlening. Met name door de aanwezigheid van enkele grote partijen in het gebied zijn er naar verhouding veel meer mensen werkzaam in de financiële dienstverlening dan gemiddeld in Utrecht. Er zijn weinig banen in het gebied in traditionele 'bedrijfsruimte' sectoren. Bedrijven in deze sectoren bevinden zich primair aan de oostzijde van het gebied. Deze sectoren laten ook een krimp (bouw en handel) of beperkte groei zien (communicatie en dienstverlening). De kantoorhoudende sectoren laten juist een groei zien (communicatie en dienstverlening).



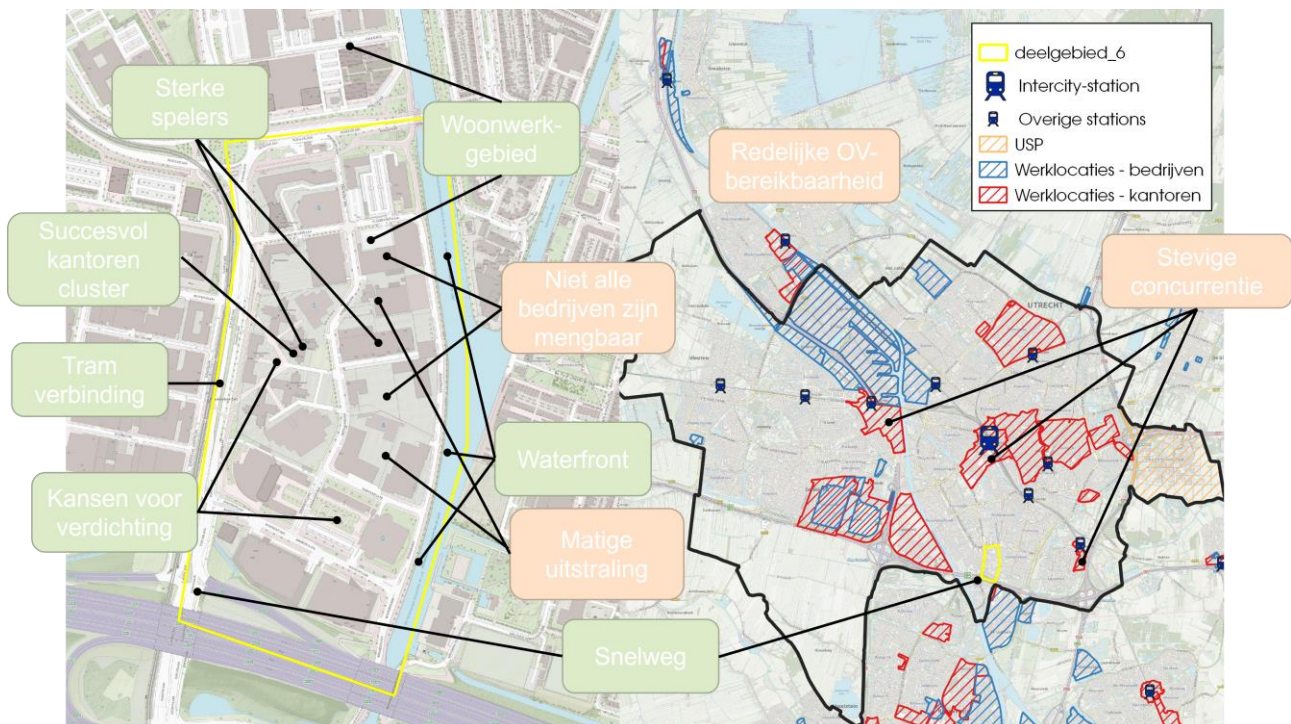
Figuur 2 Sector en locaties van bedrijven in het deelgebied. Rode bollen zijn het aantal bedrijven per adres, de gekleurde bollen zijn de sectoren
Bron: Provinciaal arbeidsregister (2022)

Conclusie locatieprofiel

- Er is een duidelijk onderscheid qua functie- en ruimtegebruik tussen de oostzijde en westzijde.
- Aan de oostzijde bevinden zich veel bedrijfsruimte. Naar verhouding zijn hier een beperkt aantal bedrijven en banen. Hier bevinden zich met name meer arbeidsextensieve MKB-bedrijven. Een aantal bedrijven laat zich lastig mengen met wonen vanwege de bedrijfsactiviteiten en het huidige ruimtegebruik. Dit zijn o.a. GEPU, Tesla, Terberg Leasing en Sigma coatings.
- De westzijde heeft een profiel van een kantoorlocatie. Er zijn enkele grote (financiële) bedrijven. De rest van de panden is gevuld met start- en scale ups.
- De zuidzijde heeft een uniek profiel, met Van der Valk, Holland Casino en kantoren.

SWOT

De locatiekwaliteiten zijn een belangrijke bouwsteen voor de marktverkenning. Deze paragraaf brengt de sterke en zwakke punten van de MWKZ6 op hoofdlijn in beeld. Hierbij kijken wij zowel naar de kwaliteiten van de locatie als naar de concurrentiepositie van de locatie in de Utrechtse context.



Figuur 3 SWOT-analyse

De sterke punten en kansen voor MWKZ6 zijn:

- De bereikbaarheid. Het gebied heeft directe toegang tot de A12 en een tramverbinding. Hiermee is de autobereikbaarheid zeer goed en de OV-bereikbaarheid redelijk. Met de beoogde realisatie van een OV-knoop krijgt dit een stevige impuls.
- De huidige (kantoor)gebruikers. Het bestaande kantorencluster loopt goed en heeft een aantal grote (en bekende) eindgebruikers (o.a. Dotslash, AON en eerder de Rabobank). De bestaande doelgroepen (waaronder startups en scale-ups) is onderscheidend ten opzichte van andere kantoorlocaties in Utrecht.
- Ontwikkelingen in de omgeving. De Merwedekanaalzone is een van de grootste binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Nederland. Het beoogde woonmilieu met ruimte voor (creatieve) bedrijvigheid biedt veel (economische) kansen voor het gebied. Binnen MWKZ is er ruimte voor verdichting en zijn er mogelijkheden voor ontwikkelingen aan het waterfront, waar de verbinding kan worden gezocht met de overkant (bar & bistro op zuid) en de vele wateractiviteiten van (roei)verenigingen nabij.
- Bedrijvigheid kan zorgen voor reuring en een meerwaarde in het toekomstige woongebied. Dit zijn bedrijven actief in retail, horeca, persoonlijke en publieke dienstverlening, ambachtelijke en creatieve bedrijven, start- en scale ups en bedrijven met een showroom. Ook zitten bedrijven kunnen hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld UrbanFlex, brouwerij Eleven of Vascobello.

De verbeterpunten en belemmeringen voor MWKZ6 zijn:

- De concurrentiepositie. Binnen de gemeente Utrecht zijn er enkele kantoorlocaties met plancapaciteit met een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Met name Leidsche Rijn Centrum en het Stationsgebied zijn kantoorlocaties met een betere OV-bereikbaarheid (intercitystation) en een hogere functiemix. Dit zijn twee belangrijke vestigingscriteria voor kantoorgebruikers. Maar, deze locaties zijn grotendeels uitgegeven wanneer de ontwikkeling van MWKZ6 begint.
- Zittende (bedrijfsruimte)gebruikers. Aan de oostzijde bevinden zich een aantal bedrijven die niet goed mengbaar zijn bij de toevoeging van wonen vanwege de bedrijfsactiviteiten. Dit vormt een risico voor de toekomstige ontwikkeling. Ook laat de uitstraling van een aantal panden aan de Eendrachtsslaan en de Zeehavenkade te wensen over. De toekomstige ontwikkeling van Westraven (en een deel van de Meubelboulevard) biedt mogelijkheid voor verplaatsing van bedrijvigheid.

Conclusie MWKZ6

- Binnen het gebied is een duidelijke tweedeling zichtbaar: de westzijde is een goed functionerend kantorengedebied, de oostzijde is een regulier en deels verouderd bedrijventerrein.
- Een aantal van de huidige gebruikers zijn interessante partijen voor de ontwikkeling van het gebied. Zo bieden bedrijfsverzamelgebouwen Dotslash en UrbanFlex plaats aan bedrijvigheid dat past binnen het beoogde karakter van de Merwedekanaalzone (creatief woon-werkgebied). Daarnaast zijn er ook voorzieningen zoals de padelbaan en Holland Casino, maar ook de tramverbinding, die het gebied aantrekkelijk maken.
- Het bestaande kantorencluster is goed functionerend, maar heeft vooralsnog minder onderscheidend vermogen dan andere planlocaties (nabij knooppunten) in de stad. De locatie is (van origine) een snelweglocatie met een redelijke OV-bereikbaarheid. Om te kunnen concurreren met locaties rondom knooppunten is een impuls in de OV-bereikbaarheid wenselijk (snellere verbinding met Utrecht CS). Door toevoeging van voorzieningen en wonen ontstaat een gemengd milieu meer reuring en dynamiek. Dat is positief, voor zowel de bewoners als gebruikers van kantoren en bedrijfsruimte in het gebied.

Westraven

Westraven kan uit te plaatsen bedrijven huisvesten en een rol spelen als locatie voor stadsverzorgende bedrijvigheid (inclusief circulaire bouw hubs, stadslogistiek et cetera).

Profiel en gebruikers

- Westraven is een werklocatie met een directe toegang tot de A12, een tramverbinding en kavels met ligging aan het Amsterdam-Rijnkanaal.
- Een deel van de bedrijvigheid en voorzieningen is stad- of regio verzorgend en profiteert van de goede bereikbaarheid. Westraven is de uitvalbasis van de ANWB, bezorgservice Flink en andere logistieke of op- en overslag bedrijvigheid. Ook vervult de P+R Westraven een belangrijke rol voor bezoekers aan (het centrum van) Utrecht.
- Westraven ligt op de punt van het stadseiland, waar het Merwedekanaal bij het Lekkanaal komt. Westraven is daarmee ook toegankelijk over het water. Momenteel maakt een energiebedrijf hier gebruik van.
- Het kantoor van Rijkswaterstaat is in het gebied gevestigd aan de Griffioenlaan.
- In Westraven zijn nog veel kansen voor intensivering. Daarmee kan Westraven rol spelen in het uitplaatsen van bedrijvigheid elders in MWKZ of de stad. Ook in de verstedelijkingsopgave biedt het intensiveren kansen. Hier is ruimte voor stadslogistiek, bouw hubs en overige stadsverzorgende bedrijvigheid.

3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Deze paragraaf geeft een weergave van de beoogde ontwikkelingen. Wij hanteren de meest recente documenten als uitgangspunt.⁵

⁵ Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ6, 17 november 2022

MWKZ6

De Merwedekanaalzone speelt een belangrijke rol in de ambities van de gemeente Utrecht om de stad door te ontwikkelen. De kernambitie binnen deze opgaven is gezond stedelijk leven voor iedereen. Dit betekent dat er ruimte moet zijn voor iedereen om te wonen, werken en recreëren op een duurzame manier. De stad voorziet in een groei van circa 100.000 inwoners en circa 70.000 banen tot 2040. In MWKZ6 en de bredere A12 zone spelen de volgende opgaven (relevant voor de marktverkenning):

- Toevoegen van een nieuw hoog stedelijk woon-werkmilieu,
- Benutten van de economische potentie als grote werklocatie,
- Behouden van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid die mengbaar is met andere stedelijke functies,
- Behouden van bestaande werkgelegenheid en toevoegen van nieuwe arbeidsplaatsen
- Verbeteren van de bereikbaarheid en auto afhankelijkheid.

Het eerste indicatieve programma (bestaand en toevoeging) voor MWKZ 6 is weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij zijn wij uitgegaan van het scenario afkomstig vanuit de gemeente Utrecht waarbij voor de oostzijde wordt ingezet op transformatie naar een gebied met woningen en voorzieningen en waar de westzijde een kantorenlocatie blijft. Door deze indeling te behouden ontstaat er een woonmilieu met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid aan de oostzijde van gebied, waar een aantrekkelijk klimaat te creëren is aan het waterfront. Aan de westzijde blijft de huidige functie behouden en wordt het ruimtegebruik meer intensief door het toevoegen van extra kantoorruimte (ca. 60.000 m² bvo). Aan de Oostzijde is 9.000 m² bvo ruimte voor werken gereserveerd in de meest recente plannen van de gemeente Utrecht. Dit zijn (kleinschalige) bedrijfs- en kantoorruimte.

Functie	m ² bvo
Werken	220.000 (West) + 9.000 (Oost)
Wonen	198.048 (2.103 woningen)
Commerciële Voorzieningen	5.225
Maatschappelijke voorzieningen	7.649

Tabel 5 Totaal programma MWKZ6

Bron: Gemeente Utrecht, bewerking door Sweco. Document 'Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ6, 17 november 2022'

Westraven

De planvorming voor Westraven staat nog in de kinderschoenen. Meerdere ontwikkelrichtingen zijn nog mogelijk. Deze lopen uiteen van de werkfunctie behouden tot het toevoegen van woningen en een combinatie daarvan. Als bedrijventerrein kan Westraven uitkomst bieden voor de huisvesting van bedrijvigheid die essentieel is voor de toekomstige economie van Utrecht, zoals stadslogistiek of circulaire bedrijvigheid. De gemeente wil in 2025 de stadslogistiek emissievrij hebben en in 2050 volledig circulair zijn. Hiervoor is ruimte en bedrijvigheid nodig. Westraven kan dit bieden. Als woningbouwlocatie kan Westraven een rol spelen in de ambitie van de gemeente om het inwoneraantal tot 2040 met 100.000 inwoners te laten groeien. Voor de korte en middellange termijn lijkt behoud en optimaliseren als bedrijventerrein het meest wenselijk. Op lange termijn kan Westraven dan mogelijk ook (gedeeltelijk) voor woningbouw worden benut.

4 Marktonderzoek

4.1 Kantorenmarkt

Vraag

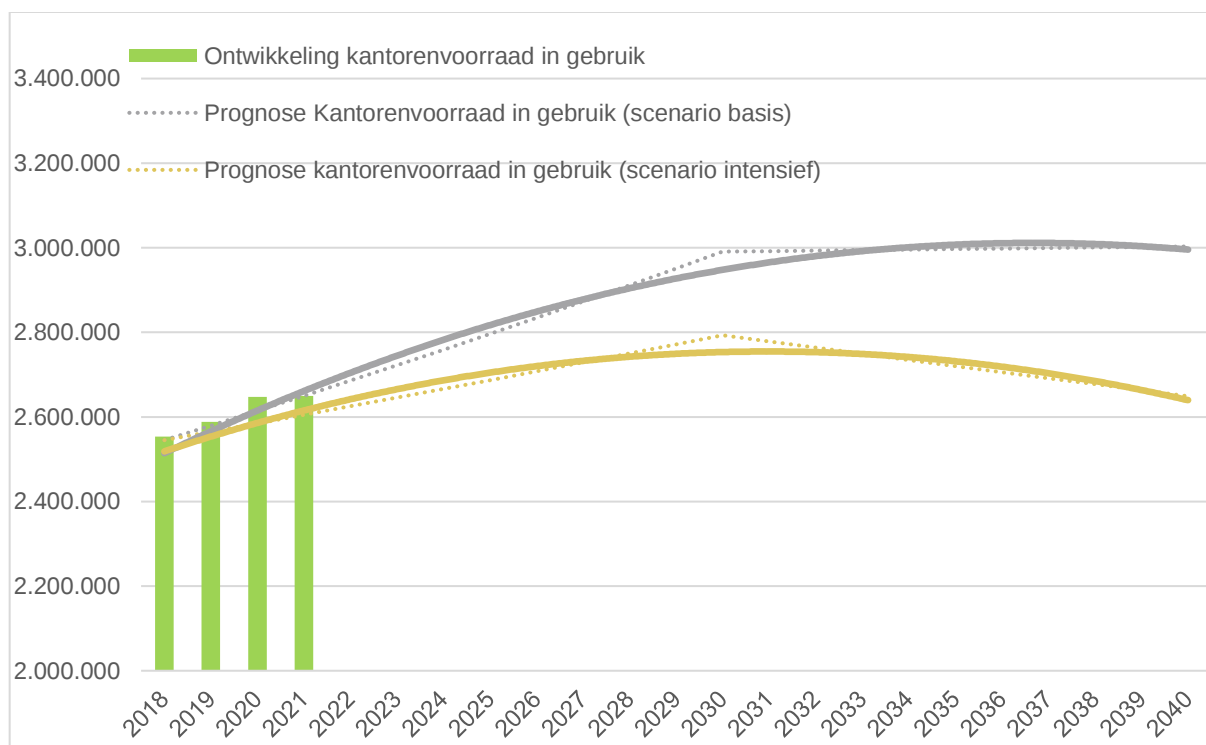
Uitbreidingsvraag naar kantoorruimte: bestaande prognose goed in lijn met feitelijke ontwikkeling

Voor het actualiseren van de marktvraag naar kantoorruimte voor deelgebied 6 van Merwedekanaalzone maken we gebruik van de meest actuele prognose voor de kantorenmarkt van de stad Utrecht (bron: Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties, Stec Groep, 2020). Hieronder berekenen we twee scenario's voor de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte in Utrecht. De variabele in deze twee prognoses betreft het kantoorquotiënt: in het 'basisscenario' wordt gerekend met een daling tot 90% van de huidige waarde in 2050, in het 'intensief scenario' met een daling tot 75% van de huidige waarde in 2050. Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid is aangesloten bij de ambitie van Utrecht om te groeien met circa 70.000 arbeidsplaatsen tot 2040. Het aandeel kantoorbanen is constant gehouden.

Bestaande prognose sluit goed aan bij ontwikkeling van kantorenvoorraad

In onderstaande figuur hebben we de ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik (totale kantorenvoorraad, exclusief leegstand, in m² vvo) vergeleken met de twee scenario's uit de vraagraming. Hieruit concluderen we dat het scenario 'basisscenario' (vooralsnog) goed aansluit bij de huidige situatie. De verwachte ontwikkeling van de voorraad in gebruik in dit scenario sluit nauwkeurig aan bij de voorraad eind 2022 (verschil van 159 m²).

We concluderen dat, ondanks de periode van Corona, de leegstand in Utrecht maar zeer beperkt is toegenomen (van 4,8% in 2020 naar 5,5% in 2021). De kantorenvoorraad in gebruik is toegenomen. Na een sterke daling van de opname in 2020 (als gevolg van Corona), constateren we dat de opname in 2021 weer is toegenomen. Het beperkte aanbod, met name in het Stationsgebied, maar ook in gebieden als het Centrum, Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum, lijkt de opname zelfs af te remmen.



Figuur 4 Prognose en ontwikkeling kantorenvoorraad in gebruik in stad Utrecht (in m² vvo)

Bron: Stec Groep, 2020; Bewerking: Sweco, 2022;

Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt: Utrecht sterke marktpositie

Mede als gevolg van de effecten, maar met name ook de ervaringen, vanuit de Covid periode, is de verwachting dat kantoorgebruikers meer efficiënt gebruik gaan maken van hun kantoorruimte. Door meer hybride te werken passen er meer organisaties in één gebouw, maar gemiddeld ook meer werknemers per m² kantoorvloer. Bovendien kan door meer efficiënt om te gaan met kantoorruimte bespaard worden op energiekosten (minder meters verwarmen/koelen). Recent onderzoek van Colliers (Verborgen leegstand in Nederland, maart 2022) geeft aan dat van de kantoorruimte die bedrijven huren, circa 6% ongemerkt leegstaat. Dit komt neer op circa 3,3 miljoen m² vvo. Daarmee is de verborgen leegstand, in vergelijking met de periode voor Corona, met 0,8 miljoen m² vvo toegenomen (voor de corona uitbraak stond er circa 2,5 miljoen m² vvo onbenut leeg). De bezettingsgraad van kantoren neemt af, wat als gevolg kan hebben dat grote bedrijven de komende jaren vastgoed zullen afstoten (en minder ruimte nodig hebben). We verwachten dat de behoefte aan kantoorruimte in Nederland (iets) zal afnemen. De gemeente Utrecht geeft aan dat dit voor Utrecht niet helemaal op gaat, daar de looptijd van huurcontracten in Utrecht gemiddeld onder de 5 jaar ligt. Daarmee hebben bedrijven, waar nodig, al ingespeeld op de effecten van Corona.

Tegelijkertijd concluderen we dat de vraag naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties in de grote kantoorsteden toeneemt, waardoor organisaties misschien wel minder ruimte zullen huren, maar waardoor de druk op ruimte op in de G5-steden groot blijft. Voor Utrecht verwachten we dan ook geen afname van behoefte aan kantoorruimte. De ontwikkeling van de kantorenvoorraad in gebruik geeft hier ook geen enkele aanleiding toe. Een trend die al zichtbaar was voor Covid, namelijk het toenemende marktaandeel van de G5-steden binnen de Nederlandse kantorenmarkt, zal verder toenemen verwachten we. Meer en meer kantoorgebruikers zullen voorkeur hebben voor vestiging op een OV-knooppuntlocatie in de G5-steden. Met name Amsterdam (in 2021 goed voor ruim 21% van de landelijke opname), maar ook Utrecht (als gevolg van centrale ligging, uitstekende OV-bereikbaarheid en aantrekkelijke locaties), heeft hierbij een sterke marktpositie. In de meest recente prognose voor de Metropoolregio Amsterdam wordt inmiddels voor Amsterdam uitgegaan van een groei van het aandeel kantoorbanen binnen de stad. Voor Utrecht is het realistisch om te verwachten dat het aandeel kantoorbanen binnen de totale werkgelegenheid zal toenemen. Het kantoorquotiënt in de stad zal dan dalen, maar als gevolg van toename van banen blijft er een toenemende behoefte aan kantoorruimte bestaan. Om in deze behoefte te kunnen voorzien, is het vooral van belang dat er voldoende kwalitatief (plan)aanbod beschikbaar is. Merwedekanaalzone deelgebied 6 is een van de locaties die hierbij een rol van betekenis kan spelen.

Vervanging van kantoorruimte als gevolg van veroudering/onttrekkingen

Wanneer kantoorruimte wordt onttrokken aan de voorraad (bijvoorbeeld door transformatie), komt dit vaak doordat een object niet meer voldoet aan de wensen van de eindgebruiker. Het pand staat dan veelal al meerdere jaren (structureel) leeg. Voor de kantorenmarkt in de stad Utrecht geldt dat bij onttrekken van kantoorruimte het vloeroppervlak moet worden vervangen (op een courante plek, bij voorkeur op een knooppuntlocatie) om tekort aan ruimte voor economie te voorkomen. Vervanging zorgt per saldo niet voor toename van de kantorenvoorraad. Wat de precieze omvang van deze vervanging is, is lastig in te schatten. In de meest recente prognose (bron: Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties, Stec Groep, 2020) wordt uitgegaan van een gemiddelde vervangingsopgave van circa 30.000 m² vvo per jaar (ongeveer 1,2% van de voorraad in gebruik). Deze inschatting is gemaakt op basis een selectie van kantoorruimte op locaties buiten de OV-knooppunten (zoals Lage Weide, Rijsweerd en Oudenrijn/Rijnzathe) met een leeftijd van tussen de 30 en 60 jaar oud. In eerdere prognoses, voor onder meer de provincie Utrecht, wordt gerekend met een jaarlijks vervangingspercentage van circa 1,5 tot 2,1%. Op basis van een inschatting van de gemeente Utrecht bedraagt de jaarlijkse onttrekking van kantoorruimte in de afgelopen jaren circa 15.000 m² per jaar, in eerdere jaren lag dit stukken hoger. De gemeente is de laatste jaren zeer terughoudend met transformatie, mede daar er beperkt (plan)aanbod beschikbaar is. Van de bestaande kantoorruimte in deelgebied 4 en 5 bent u als gemeente Utrecht voornemens om circa 45.586 tot 50.550 m² vvo te onttrekken en 'door te slepen' naar deelgebied 6 of 7. Deze concrete 'vervanging' van kantoorruimte nemen we mee in de berekening van het programma voor deelgebied 6.

Toename van marktaandeel binnen Utrechtse kantorenmarkt van MWKZ dg 6 zichtbaar

In het eerdere advies voor de gebiedsprofielen (Stec Groep, 2020) werd voor deelgebied 6 uitgegaan van een marktaandeel binnen de Utrechtse kantorenmarkt van 5 tot 10%. Uit analyse van de opname van kantoorruimte in de laatste vijf jaar (periode 2018-2022) concluderen we dat het aandeel binnen transacties is toegenomen naar iets meer dan 12% (bron: Cushman&Wakefield, 2022; Vastgoeddata, 2022; Bewerking: Sweco, 2023). Het aandeel van Kanaleneiland als geheel bedraagt zo'n 18% in deze periode.

Na een periode van bovengemiddelde leegstand heeft MWKZ dg 6 (en Kanaleneiland als geheel) zich stevig hersteld. De locatie heeft geprofiteerd van het tekort aan kantoorruimte in de stad als geheel (maar in het bijzonder ook op de knooppuntlocaties) en is daarnaast een betaalbaar alternatief voor kantoorgebruikers. De eerste nieuwe woningen, voorzieningen in de Merwedekanaalzone, creatieve broedplaatsen en de komst van Dotslash als broedplaats voor startups en scale-ups in deelgebied 6 (en nu ook in de Dromedaris, aan de zijde van de Woonboulevard) heeft de locatie een sterke impuls gegeven. MWKZ dg 6 wordt nu ook door grotere kantoorgebruikers in overweging genomen als vestigingslocatie binnen Utrecht. Alleen, als gevolg van beperkt aanbod, is er nu nauwelijks ruimte voor nieuwvestiging van kantoorgebruikers.

Maximale vraag van circa 110.000 m² bvo extra kantoorruimte, maar dan hebben OV-bereikbaarheid en gebiedskwaliteit stevig impuls nodig

In figuur 1 hebben we een indicatieve prognose gemaakt van de ontwikkeling van de totale vraag naar kantoorruimte in deelgebied 6. De totale vraag naar extra kantoorruimte in MWKZ dg 6 bedraagt circa 50.000 m² tot 110.000 m² bvo tot 2040.

Hiervoor gaan we uit van twee scenario's (zie ook tabel hieronder):

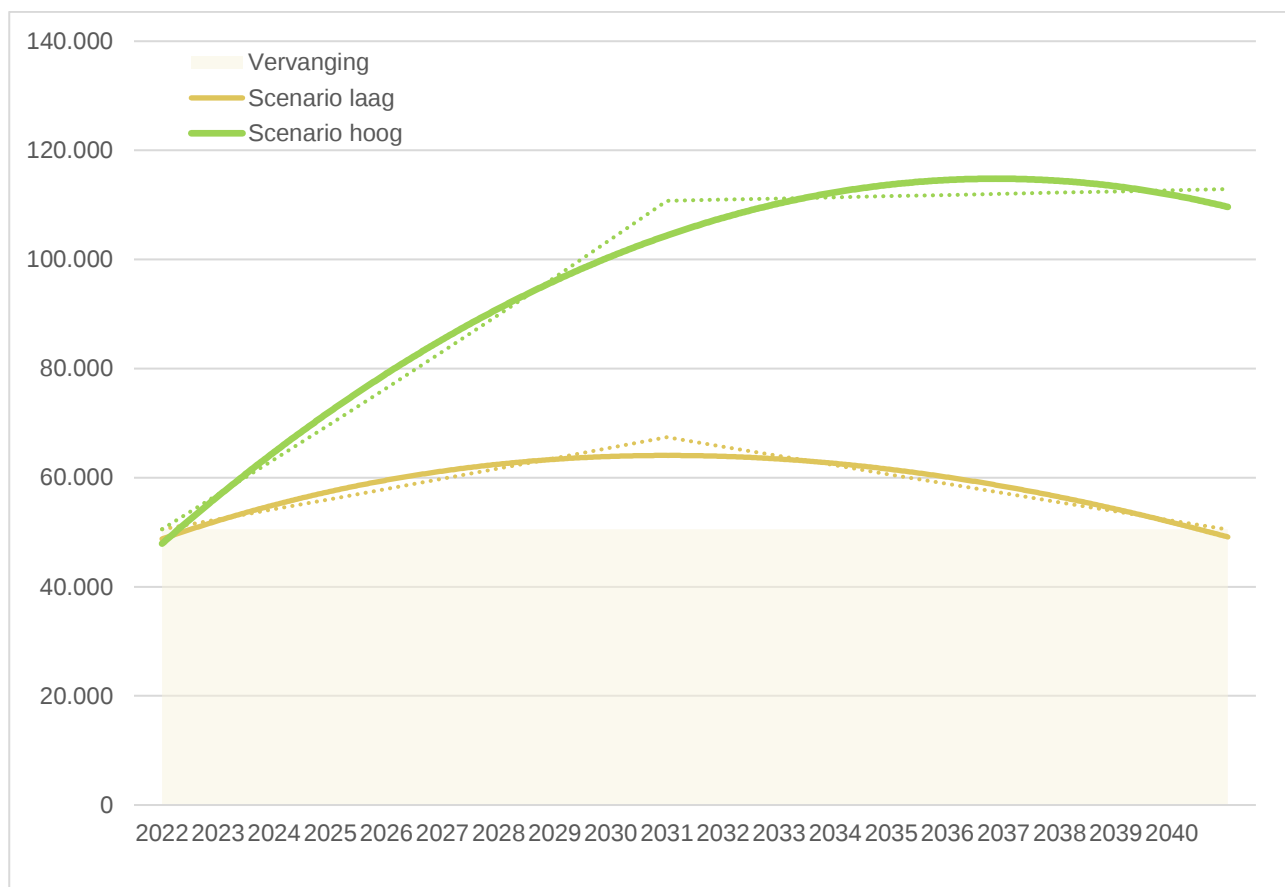
- Het lage scenario rekent met een marktaandeel van 10% voor MKWZK dg 6 binnen de uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Hierbij wordt uitgegaan van 'scenario intensief', met een sterke afname van het kantoorquotiënt, mede als gevolg van de ontwikkelingen van het hybride werken, waarbij het aandeel kantoorbanen in de stad op niveau blijft. In deze variant neemt de vraag tot 2030 beperkt toe, waarna de uitbreidingsvraag afneemt (mede als gevolg van minder sterke groei van aantal banen na 2030).
- In het hoge scenario wordt gerekend met een beperkte daling van het kantoorquotiënt en met een toenemend marktaandeel (15%) binnen de uitbreidingsvraag voor MWKZ dg 6. In beide scenario's wordt uitgegaan van het 'doorslepen' van bestaande kantoorruimtes uit deelgebied 4 en 5 naar deelgebied 6.

Op basis van de huidige marktontwikkelingen lijkt het hoge scenario ons het meest realistisch. Daarbij speelt ook de fasering van MWKZ dg 6 ten opzichte van andere planlocaties. Naar verwachting zijn het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum al (grotendeels) uitgegeven op het moment dat MWKZ dg 6 in ontwikkeling komt. Voor de uitbreiding van de kantorenvorraad in MWKZ dg 6 is het verbeteren van de bereikbaarheid (snelle, comfortabele verbinding met minder haltes) met Utrecht CS noodzakelijk. Daarnaast is verbeteren van de gebiedskwaliteit en dynamiek (met mix van functies) van belang om te komen tot een toekomstbestendige locatie waar kantoorgebruikers zich maximaal op hun gemak voelen.

	Laag	Hoog
Uitbreidingsvraag	Scenario intensief, marktaandeel 10%	Scenario basis, marktaandeel 15%
Vervangingsvraag	50.500 m ² 'doorslepen'	50.500 m ² 'doorslepen'

Tabel 2 Scenario's marktbehoefte kantoorruimte

Bron: Sweco



Figuur 5 Prognose totale vraag naar kantoorruimte dg6 Merwedekanaalzone (in m² bvo) in twee scenario's
Bron: Sweco

(Plan)aanbod

Programma voor kantoren toegekend aan stedelijke knooppunten

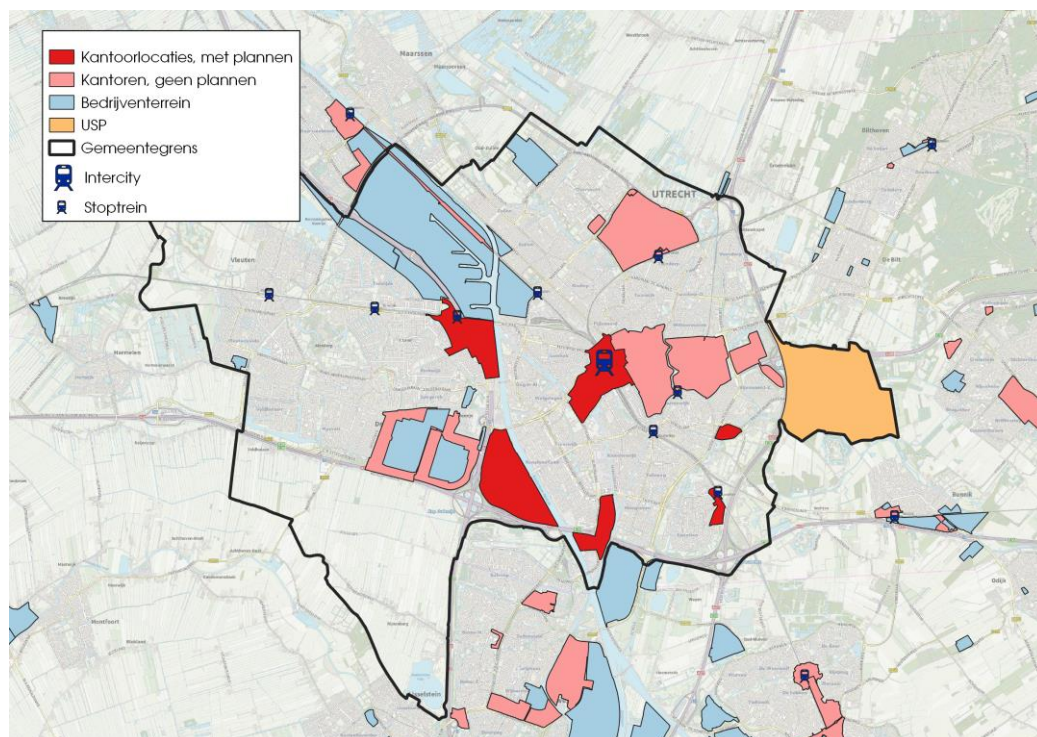
De gemeente Utrecht heeft een kantorenprogramma opgenomen in de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU). Daarbij zijn de stedelijke knooppunten leidend. Utrecht gaat uit van een benodigd programma van circa 853.000 m² bvo (bron: Stec Groep, 2019). Het programma bestaat uit deels harde plancapaciteit (zoals deels in het Stationsgebied en in Papendorp en Leidsche Rijn Centrum), maar ook zachte plannen, zoals voor Lunetten Koningsweg en de extra meters bij stadion Galgenwaard en de Merwedekanaalzone.

Locatie	Beoogd programma (m² bvo)
Stationsgebied	315.000 – 405.000
Leidsche Rijn Centrum	135.000 – 224.000
Papendorp	45.000 – 90.000
Galgenwaard	45.000 – 135.000
Merwedekanaalzone	45.000 – 90.000
Lunetten Koningsweg (new hub)	100.000

Tabel 3 Programmering kantoorruimte Utrecht
Bron: RSU, 2020

Het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum beschikken over een multifunctioneel, dynamisch profiel met uitstekende OV-bereikbaarheid. Papendorp is van oudsher een snelweglocatie, maar door de toekomstige mix van met wonen en voorzieningen en de beoogde verbetering van het OV (mogelijk ook een tramverbinding) neemt de potentie van deze locatie toe. Galgenwaard is, net als Merwedekanaalzone dg6 een locatie met bestaand kantoorprogramma, beide locaties zijn per auto en per OV (tram) redelijk tot goed bereikbaar. De bereikbaarheid van MWKZ dg 6 wordt met de beoogde aanleg van een snellere tramverbinding (deels ondergronds) aanzienlijk verbeterd.

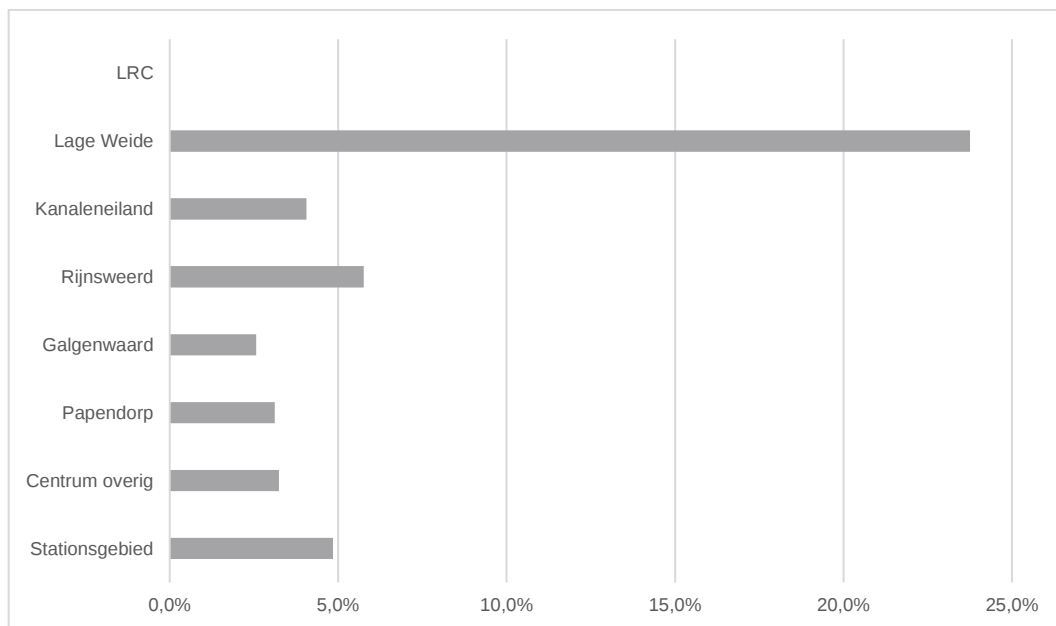
In het programma is al rekening gehouden met uitbreiding van MWKZ dg 6. Het totale programma is groter dan de totale vraag voor de periode tot 2040. Maar, in praktijk blijkt dat het totale programma nooit gerealiseerd wordt. In de afgelopen 25 jaar is in de stad Utrecht ongeveer 50% van de ambitie gehaald, mede als gevolg van conjunctuurgolven. Een groot deel van het programma is nog niet in bestemmingsplannen (of omgevingsplannen) opgenomen.



Figuur 6 Werklocaties in de gemeente Utrecht en omgeving
Bron: Provincie Utrecht

Bestaand aanbod: in Merwedekanaalzone beperkt aanbod beschikbaar

De leegstand van kantoorruimte in de stad Utrecht is vanaf 2016 gedaald van 11,4% naar 5,5% in eind 2021. Het afgelopen jaren is de leegstand weer toegenomen is de verwachting. Het kantoorgebied Kanaleneiland, waartoe ook Merwedekanaalzone deelgebied 6 behoort, was in de periode 2018-2022 goed voor circa 10% van het aanbod. Momenteel kent dit deelgebied een leegstand van onder frictieniveau.



Figuur 7 Leegstand per kantorenlocatie in de gemeente Utrecht
Bron: Utrecht Monitor, 2022; Bak, Cushman & Wakefield;

In deelgebied 6 van Merwedekanaalzone wordt momenteel circa 3.500 m² vvo aangeboden. Dit is exclusief het aanbod in flexkantoren (serviced offices). De leegstand in het gebied ligt daarmee (ver) onder frictieniveau.

Behoefte

De totale behoefte aan kantoorruimte voor MWKZ dg 6 bedraagt maximaal circa **110.000 m² bvo tot 2040**. De behoefte bestaat voor een deel uit vervangingsvraag, mede als gevolg van het onttrekken (of 'door slepen') van bestaande kantoormetrages in deelgebied 4 en 5. We verwachten dat het gebied, in lijn met de huidige invulling, met name aantrekkelijk is voor kleinschalige tot middelgrote kantoorgebruikers (in multi-tenant gebouwen), waarbij incidenteel ook een grotere eindgebruiker voorkeur zal hebben voor vestiging. De locatie leent zich ook goed voor flexconcepten (serviced offices en/of co-working spaces) voor (door)startende ondernemers. Dot-slash is hier een goed voorbeeld van.

In een van uw varianten wordt uitgegaan van een scenario met een programma van in totaal circa 220.000 m² voor werken voor de westkant van deelgebied 6 (tussen Vliegend Hertlaan en Winthontlaan). Op basis van de prognose kan, in het maximale scenario, dit programma worden gerealiseerd. Hierbij is het van belang dat de OV-bereikbaarheid van het gebied wordt verbeterd (snelle verbinding met Utrecht CS), maar ook dat er meer aandacht is voor gebiedskwaliteit, buitenruimte en dynamiek in het gebied.

4.2 Bedrijfsruimtemarkt

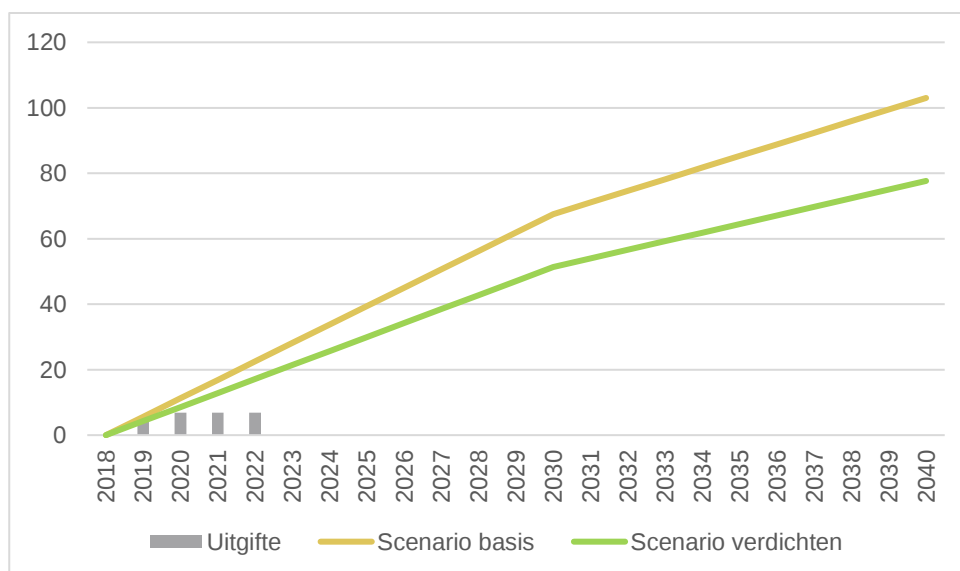
Vraag

Uitbreidingsvraag bedrijfsruimte: uitgifte blijft achter op de prognose

Ook voor het actualiseren van de marktvraag naar bedrijfsruimte voor deelgebied 6 van Merwedekanaalzone en Westraven maken we gebruik van de meest actuele prognose voor de bedrijfsruimtemarkt van de stad Utrecht en regio U16⁶, welke ook als input heeft gediend voor de RSU. In de prognose van 2019 werd er in de gemeente Utrecht een vraag geconstateerd van 103 ha, terwijl er harde plancapaciteit beschikbaar was van 41,7 ha. Dit resulteerde in een tekort van 61,3 ha tot 2040. In de RSU wordt uitgegaan van 74,3 ha Tot 2040. Net zoals bij de raming voor kantoren zijn hier twee scenario's afhankelijk van het ruimtegebruik per werknemer; de basis raming en het scenario verdichten. Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid is aangesloten bij de WLO-scenario's.

Uitgifte bedrijfsruimte blijft achter op de prognose

In onderstaande figuur hebben we de gerealiseerde uitgifte van kavels op bedrijventerreinen vergeleken met de twee scenario's uit de vraagraming. Hieruit concluderen we dat de gerealiseerde uitgifte achter blijft op beide scenario's. In de periode 2019-2022 is er circa 7 ha uitgegeven⁷, terwijl er in de scenario's werd uitgegaan van een vraag van 17 tot 23 hectare. Dit is direct te verklaren door het beperkte aanbod in de stad van uitgeefbare kavels.



Figuur 8 Uitgifte en geraamde vraag naar ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht
Bron: Stec groep (2020), actualisatie door Sweco

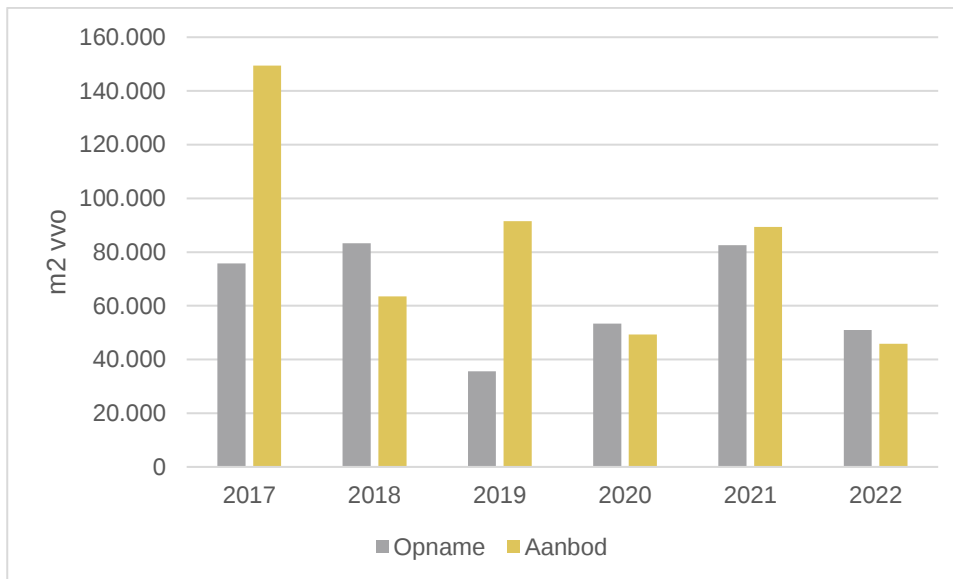
Dit past bij het beeld in de gemeente. De vraag naar bedrijfsruimte is hoog, maar in de stad en regio is er ruimte te kort om te kunnen voorzien in de vraag.⁸ Mede door beperkt en (deels) specifiek aanbod sluit de vraag en aanbod in de stad kwalitatief niet goed op elkaar aan. Dit is niet alleen zichtbaar bij nieuw uit te geven kavels, maar ook bij bestaande bebouwing. Afgelopen jaar lag het leegstandspercentage van bestaande bedrijfsruimte op 2,7%, dit is ruim onder het gewenste frictieniveau van 5%.⁹ Daarnaast laten de aanbod en opname cijfers van bedrijfsruimte zien dat in de afgelopen jaren het aanbod en opname met elkaar in balans zijn. In sommige jaren is er zelfs meer opname dan bestaand aanbod.

⁶ Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties, Stec Groep (2020)

⁷ Gemeente Utrecht, IBIS (2022)

⁸ RSU2040, gemeente Utrecht (2021)

⁹ Cushman & Wakefield (2022)



Figuur 9 Opname en aanbod van bestaande bedrijfsruimte (>750 m2 vvo)
Bron: Cushman & Wakefield (2022)

Mismatch prognose en uitgifte komt door een tekort aan aanbod

Alles wijst erop dat het verschil tussen de prognose en de gerealiseerde uitgifte niet komt door achterblijvende vraag. Juist het tegenovergestelde, in de afgelopen jaren is vrijwel alle bedrijfsruimte dat op de markt kwam opgenomen en is de leegstand zeer laag. Hieruit concluderen wij dat de geprognosticeerde vraag nog steeds relevant is en dat er een tekort is aan bedrijfsruimte. Voor de actualisatie van de vraagraming gaan wij er dan ook vanuit dat de vraag gelijk blijft.

	Scenario Basis	Scenario Verdichten
Uitbreidingsvraag 2023-2030	45	34
Uitbreidingsvraag 2030-2040	35	26
Uitbreidingsvraag 2023-2040	88	60

Tabel 4 Behoefte bedrijfsruimte op formele werklocaties
Bron: Stec Groep (2020), actualisatie door Sweco

Tot 2030 is er een vraag naar bedrijfsruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht van 45 tot 34 ha. Dit loopt op tot 60 tot 88 ha in 2040. Dit sluit aan bij de behoefte in de RSU van 74,3 ha.

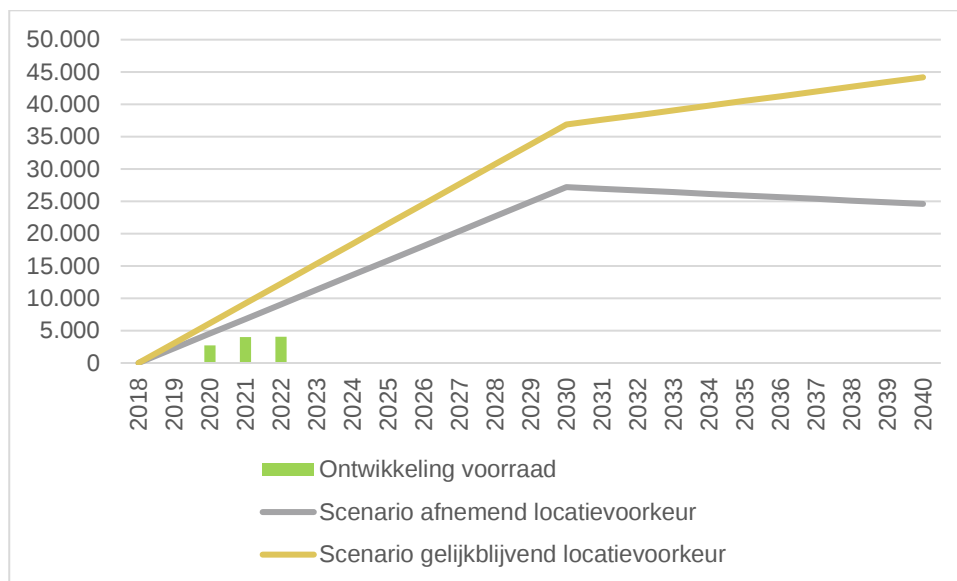
Geen aanvullende vervangingsvraag, mogelijk wel bij transformatie MWKZ6

In de gemeente Utrecht zijn geen harde plannen voor transformatie van bedrijventerreinen. Wij rekenen in de prognose dan ook niet met aanvullende vervangingsvraag. Maar, wanneer als gevolg van de ontwikkeling van de oostzijde van MWKZ6 bedrijfsruimte wordt getransformeerd, dan zorgt dit vanzelfsprekend wel voor vervangingsvraag en zal er ruimte moeten worden gezocht voor bedrijven uit MWKZ6. Ook zijn er in de afgelopen jaren gebieden getransformeerd (Cartesiusdriekhoek en Merwedekanaalzone), maar op het moment dat de ontwikkeling van MWKZ6 begint zijn deze al voorzien en deze vervangingsvraag is al meegenomen in de oorspronkelijke behoefteberekening.

Vraag naar informele locaties: realisatie van werkplekken buiten formele werklocaties blijft achter

We hebben de behoefteraming naar informele werkplekken uit het Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties geactualiseerd. Informele werkplekken zijn kantoor/bedrijfsruimte buiten aangewezen werklocaties, vaak gericht op kleinschalige en/of creatieve bedrijvigheid. Het gaat hier dus om bedrijfsruimte in woonwijken of gemengde woon/werk gebieden.

Ook hier hebben wij de daadwerkelijke ontwikkelingen gespiegeld aan de geprognosticeerde scenario's. In de periode 2019 – 2022 is er 4.000 m² bvo aan bedrijfs-/kantoorruimte binnen de gemeente Utrecht gerealiseerd op informele werklocaties.¹⁰ Daarmee blijft de ontwikkeling van de voorraad achter op de geraamde ruimtevraag. De geactualiseerde ruimtebehoefte voor bedrijfsruimte op informele locaties ligt tussen de 20.500 m² en 40.000 m² bvo. Dit is bepaald o.b.v. behoefte berekend in het adviesrapport 'Toekomstbestendige werklocaties'. Dit document gaat uit van een werkgelegenheidsprognose, voorkeur voor informele werklocaties (1,3% van de banen) en een gemiddeld terreinquotiënt van 58 m² bvo. De behoefte die hier uit voortkomt is gespiegeld aan de daadwerkelijke ontwikkeling van de voorraad sinds 2019. De nog niet gerealiseerde vraag is de geactualiseerde ruimtebehoefte.



Figuur 10 Toevoeging aan de voorraad en geraamde behoefte aan bedrijfsruimte op informele locaties in de gemeente Utrecht
Bron: Stec groep (2020), actualisatie door Sweco

Plancapaciteit: Circa 33 ha harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen

Binnen de gemeente Utrecht is 14,2 ha bedrijventerrein terstond uitgifbaar. Vanaf 2024 is het nieuwe bedrijventerrein Strijkviertel (19 ha) uitgifbaar. In totaal beschikt de gemeente Utrecht daarmee over 33,2 ha aan harde plancapaciteit op bedrijventerreinen. Op de meeste terreinen is slechts beperkte grond uitgifbaar en een deel van de nog uit te geven gronden zijn al onder optie.¹¹

Terrein	Ha uitgifbaar
Strijkviertel	19 (na 2024)
Haarrijn	2,6
De Wetering-Zuid	9,8
Hooggelegen	1,8
Totaal	33,2

Tabel 5 Plancapaciteit op bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht
Bron: Gemeente Utrecht (2022)

¹⁰ Vastgoeddata (2022). Dit betreft 9 panden met een bouwperiode tussen 2019 – 2022. Ongeveer de helft is gevestigd Leidsche Rijn

¹¹ Gemeente Utrecht, IBIS (2022)

Strijkviertel heeft een focus op duurzame en circulaire bedrijvigheid in sectoren zoals de kleinschalige maak, stadsdistributie, (circulaire) bouw, laboratoria of creatieve bedrijvigheid. Het andere terrein met nog veel uitgeefbare grond, De Wetering-Zuid, focust zich primair op medische bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening en ICT.

Bestaand aanbod: zeer beperkt aanbod in Utrecht Zuid-West

In Utrecht wordt zo'n 50.000 m² bedrijfsruimte aangeboden. Het grootste deel van dit aanbod bevindt zich op Lage Weide (28.500 m²) en Oudenrijn (18.500 m²). In Kanaleneiland is slechts 1.300 m² aan bedrijfsruimte beschikbaar.¹² De totale voorraad van bedrijfsruimte in Utrecht eind 2021 bedroeg 2.765.000 m² vvo. Op dat moment werd er ca. 74.000 m² vvo aangeboden. De leegstand bedroeg 2,7% en is daarmee onder het frictieniveau van 5%.

Behoefte

In de gemeente Utrecht is er een behoefte tot 2040 aan zowel bedrijfsruimte op bedrijventerreinen als aan bedrijfsruimte op informele werklocaties. In deze actualisatie is er nog geen vervangingsvraag meegenomen voor bedrijfsruimte op informele locaties, aangezien hier geen cijfers over beschikbaar zijn. We verwachten dat de druk op informele bedrijfsruimte (als gevolg van transformatie naar wonen) fors is. Ook in MWKZ6 zitten op dit moment minder vierkante meters bedrijfsruimte in het programma dan dat er nu in de huidige situatie in MWKZ6 gevestigd zijn.

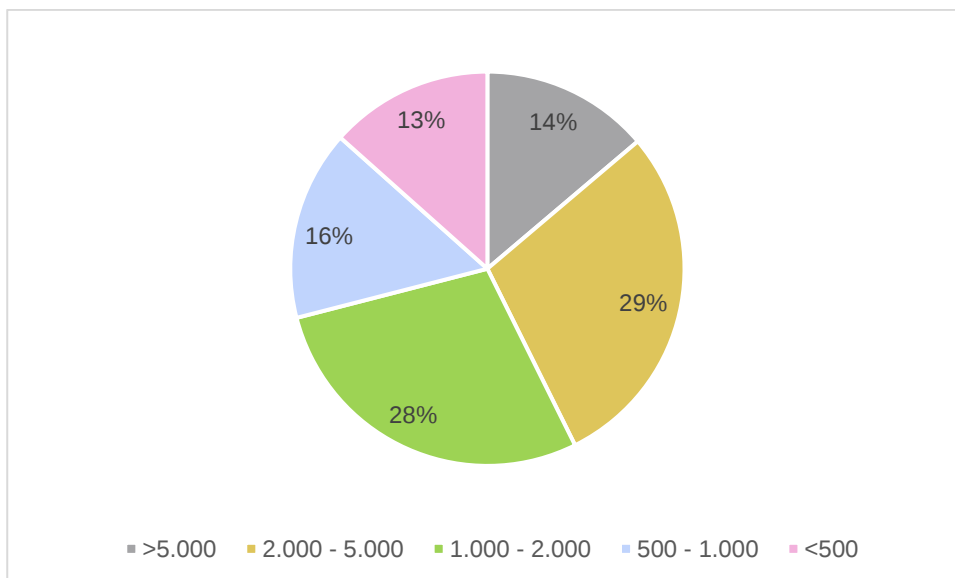
	Scenario	Vraag	Aanbod	Behoefte (2040)
Bedrijventerrein (ha)	Basis	88 ha	33,2 ha	54,8 ha
	Verdichten	60 ha	33,2 ha	27,8 ha
Informele werklocaties	Basis	40.000 m ²	-	40.000 m ²
	Verdichten	20.500 m ²	-	20.500 m ²

Tabel 6 Confrontatie van vraag en aanbod naar bedrijfsruimte in de gemeente Utrecht. Bron: Gemeente Utrecht (2022), Provincie Utrecht (2020)

Kwalitatieve behoefte bedrijfsruimte Utrecht

De meeste transacties, kijkend naar het verhuurde aantal vierkante meters, in de afgelopen 5 jaar (2017-2022) zijn bedrijfspanden in de groothedsklassen van 1.000 tot 5.000 m². Slechts 14% van de verhuurde oppervlakte was in panden van meer dan 5.000 m². Wel moet hierbij worden vermeld dat er ook maar beperkt aanbod was in deze klasse. 13% van de opnames vond plaats in kleinschalige bedrijfsruimte, een totaal van ca. 27.000 m².

¹² Cushman & Wakefield (2022)



Figuur 11 Opname in m² per grootteklasse 2017-2022
Bron: Vastgoeddata (2023)

Kansrijk programma bedrijfsruimte MWKZ6

Uit onze marktanalyses volgt dat er binnen de gemeente Utrecht een behoefte is van 20.500 tot 40.000 m² aan bedrijfs- en kantoorruimte op informele werklocaties, oftewel in gemengde woongebieden. De RSU gaat zelfs uit van 24.000 banen in woonwijken (waarvan een deel aan huis gebonden is dus geen nieuw vastgoed nodig heeft voor huisvesting). In de RSU wordt de aanname gedaan dat ca. 1.000 van deze 24.000 banen in bedrijfspanden zijn gevestigd. Omgerekend naar vierkante meters, uitgaande van een gemiddeld ruimtegebruik van 58 m² bvo¹³, is dit een behoefte van 58.000 m².

De gemeente heeft de ambitie om het aantal banen in het gebied te behouden. Op dit moment zijn er aan de oostzijde van MWKZ6 ca. 165 tot 250 banen in bedrijfsruimte¹⁴. Bedrijfsruimte op informele locaties (uitgaande van meer kleinschalige bedrijfsruimte in gemengd gebieden, buiten formele bedrijventerreinen) hebben doorgaans een lager ruimtegebruik per werknemer dan traditionele bedrijfsruimte. Het gemiddelde ruimtegebruik op informele werklocaties is 58 m² bvo.¹⁵ **Om 165 tot 250 banen te behouden is er een programma van 9.570 tot 14.400 m² bvo nodig.** Dit ligt hoger dan de 9.000 m² in het eerste indicatieve programma. Dit past binnen de behoefte van informele werklocaties in de gemeente Utrecht en hiermee blijft er ruimte voor banen voor praktisch tot middelbaar opgeleiden. Ook in het onderzoek 'Niet (z)onder stoelen en banken' (2022) wordt geadviseerd om op de WBU het daar al reeds bestaande bedrijfsmatig vastgoed te behouden om ook hier een krimp van het aantal banen te voorkomen.

4.3 Kansrijke doelgroepen

MWKZ6

In onderstaande figuur maken we een overzicht van mogelijke doelgroepen voor bedrijfs- en kantoorruimte in MWKZ6. Hierbij kijken wij naar de mate van mengbaarheid van sectoren met wonen, de historische groei van de sectoren en een match van de vestigingscriteria van de sectoren en de locatiekwaliteiten.

¹³ Adviesrapport Toekomstbestendige Werklocaties U15 (2020), Stec groep aan de Provincie Utrecht.

¹⁴ Provinciaal Arbeidsplaats Register (2023). Bandbreedte is ontstaan doordat werkgelegenheid bij een aantal bedrijven wordt vermeld in categorie zoals 5 tot 9 werknemers.

¹⁵ Adviesrapport Toekomstbestendige Werklocaties U15 (2020), Stec groep aan de Provincie Utrecht.

Sector	Mengbaarheid	Jaarlijkse groei werk-gelegenheid (10 jaar)	match locatie en vestigings-criteria MWKZ6	Kansrijk?
Business (o.a. advies en onderzoek en financiële dienstverlening)	+	+2%	+	
Creatief/ambachtelijk	+	+1%	+	
Handel en reparaties (niet van auto's)	+/-	-3%	+	
Groothandel en reparatie van auto's	-	+1%	-	
Food	+/-	+3%	+/-	
Gespecialiseerde bouw	+/-	-1%	+	
Media & ICT	+	+1%	+	
Vervoer en opslag	-	0%	-	

Tabel 7 Kansrijkheid sectoren op basis van markt en vestigingscriteria

*Score mate van mengbaarheid: +, lichte bedrijvigheid, zeer goed mengbaar. +/-, gemiddelde bedrijvigheid, goed mengbaar. -, zwaardere bedrijvigheid, onder voorwaarden mengbaar (sterk afhankelijk van keuze voor horizontale of verticale menging)

De sectoren business (o.a. advies en (financiële) dienstverlening), creatief/ambachtelijk en media & ICT zijn kansrijk voor MWKZ6:

- Kantoorhoudende sectoren, zoals advies & onderzoek en financiële dienstverlening, zijn groeisectoren binnen de gemeente Utrecht. Kantoren zijn goed te mengen met wonen en delen vele voorzieningen die ook van belang zijn voor bewoners. Tot slot past de locatie bij de vestigingscriteria van deze gebruikers.
- De creatief/ambachtelijk sectoren past bij de identiteit van de Merwedekanaalzone. De bedrijfsactiviteiten hebben een lage milieucategorie en zijn daardoor goed te mengen met wonen. Verder heeft deze sector een lichte groei laten zien in de afgelopen 10 jaar. Deze sector is overwegend actief in bedrijfsruimte, maar ook voor een gedeelte in kantoren.
- Media en ICT groeit ook. In Dotslash zitten vele startups in deze sector en door het gehele gebied zien wij veel bedrijvigheid in de ICT. Daarmee ligt er een sterke fundering en verwachten wij dat ook in de toekomst MWKZ6 aantrekkelijk blijft voor deze sector, zolang er betaalbare plekken blijven. Deze sectoren zijn overwegend kantoorgebruikers, maar kunnen zich ook huisvesten in bedrijfsruimte.

Handel en bouw zijn beperkt kansrijk. Deze sectoren hebben gemiddeld een hogere milieucategorie en zijn daardoor minder goed mengbaar. Maar, zij passen wel bij de identiteit van het gebied en bieden een ander type werkgelegenheid dan de bestaande kantoren. Daarmee zijn deze sectoren beperkt kansrijk.

- Het aantal banen in de sectoren handel en bouw zijn afgelopen 10 jaar afgenomen. Wel zijn deze verzorgende functies van belang voor de stedelijke economie. Daarmee is het wenselijk om ze niet volledig uit de stad te drukken. Ook is de milieucategorie van deze sectoren vaak nog redelijk tot goed mengbaar.
- De marktvraag naar food is groot en deze sector laat een sterke groei zien in de afgelopen 10 jaar. Vaak heeft deze sector een gemiddeld hogere milieucategorie, waardoor het niet altijd even makkelijk te mengen is. Wel zijn functies zoals een stadsbrouwer of een kleinschalige duurzame voedselproducent te mengen. Dit soort bedrijven kunnen een meerwaarde hebben in de ontwikkeling i.c.m. met horeca. Denk aan andere horecalocaties van stadsbrouwerij in Utrecht zoals Oproer of de Kromme Haring.

Westraven

Dit gebied heeft andere locatiekwaliteiten dan MWKZ6 en speelt een andere rol in de verstedelijkingsopgaven van Utrecht. Daarmee zijn voor deze locatie andere doelgroepen geschikt.

- Uitplaatsingen uit MWKZ en elders in de stad: Bedrijven die nu gevestigd zijn in transformatiegebieden en hier op termijn weg moeten omdat hun bedrijfsactiviteiten niet goed mengbaar zijn met wonen moeten een nieuwe plek in de stad krijgen. Westraven kan een deel van deze vraag opvangen
- Circulaire bedrijvigheid. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om in 2050 volledig circulair te zijn. Dit vraagt ook om voldoende ruimte. Denk aan (tijdelijke) op- en overslag locaties/ bouw hubs en of re- en upcycle bedrijvigheid. Dit zijn type bedrijven die je niet kunt vestigen in gemengde gebieden, maar wel nabij de stad gevestigd moeten zijn. Westraven is bij uitstek een locatie geschikt voor deze bedrijven gezien de ligging en de ruimte.
- Stadslogistiek. De vraag naar logistiek en groothandel in de gemeente Utrecht is groot. Daarnaast heeft de gemeente als doel om in 2025 de hele stad uitstootvrij te bevoorraden. Ook hiervoor is ruimte nodig nabij de stad met goede toegang tot de regio. De combinatie tussen de ambitie om emissievrij te bevoorraden en trends op het gebied online shopping en same-day delivery zorgen voor een groeiende vraag naar plekken voor stadslogistiek.
- Bouw hubs (en stadsverzorgende bedrijvigheid). Utrecht staat voor een grote bouwopgave. I.c.m. de ambities op het gebied van circulariteit en emissieloze logistiek is ook voor deze opgave ruimte nabij de stad nodig om deze bedrijvigheid een plek te geven. Bouwmaterialen moeten van buiten de stad op een strategische plek kunnen worden opgeslagen en bewaard voor verder gebruik in de stad.

Deze doelgroepen hebben een groter ruimtegebruik dan de doelgroepen in MWKZ6. Een analyse van verschillende bouw, circulaire en logistieke hubs laat zien dat deze bedrijven een gemiddeld kavel oppervlakte hebben van 0,5 tot 2,5 hectare. De gemiddelde bebouwing voor een hub loopt op van 5.000 m² tot 20.000 m².¹⁶

¹⁶ O.b.v. inventarisatie Sweco, aangevuld met onderzoek rapportages van Buck Consultancy (2020) en de gemeente Amsterdam

Logistieke-, circulaire- en bouw hubs

Nederland heeft als doel om in 2050 volledig circulair te zijn. Om dit te realiseren zal het gebruik van secundair materiaal en het beperken van vervoersbewegingen een rol gaan spelen. In (bouw)hubs kan de opslag en distributie van producent worden geoptimaliseerd en kan uitwisseling van vrijgekomen en overgebleven materialen plaats vinden. Ook de gemeente Utrecht verwacht een groeiende vraag naar stadsdistributie en circulaire economie.

Circulaire- en bouw hubs zijn te onderscheiden in drie categorieën:

- De logistieke (bouw)hub, die als logistiek punt dient voor de aanvoer van goederen van buiten de stad en distributie van goederen binnen de stad. Deze efficiënter aanvoer leidt vooral tot kosten- en bewegingenbesparing.
- Opslaghub voor secundaire materialen. Niet alle (rest)materialen hebben direct een nieuwe bestemming en moeten tijdelijk worden opgeslagen. Een voorbeeld hiervan is materiaalbureau Amsterdam, waar de gemeente Amsterdam tijdelijk ongebruikte bestaansmaterialen en straatmeubilair opslaat.
- De circulaire hub, een verzamel- en handelsplaats voor rest- en overgebleven materialen van verschillende partijen. De materialen krijgen hier een nieuwe bestemming.

Ook logistiek hubs zijn in te delen in verschillende categorieën. Deze lopen uiteen van kleinschalige pick- en drop-off punten in de woonwijk tot grootschalige distributiecentra die op (inter)nationale schaal opereren. Stadslogistieke centra zijn er in twee vormen. De Stadscentra, aan de rand van de stad nabij het centrum en woonwijken, en de Stad-regio centra, aan de rand van de stad met regionale ontsluiting.



Hub	Type	Ruimtegebruik (m ²)
Logistieke bouwhub	Bouw	Overwegend in de open lucht
Opslaghub	Bouw/ circulair	2.000 – 5.000
Circulaire hub	Circulair	2.000 – 5.000
Stadscentra	Logistiek	5.000 – 10.000
Stad-regio centra	Logistiek	10.000 – 20.000

Hubs op Westraven

De locatie Westraven heeft vestigingskwaliteiten die de locatie geschikt maken voor een (circulaire) bouw of logistieke hub. De locatie is goed bereikbaar voor aanvoer van buiten de stad via de A12 en het Amsterdam Rijnkanaal. Tegelijkertijd is de afstand tot de stad gunstig: zo is het centrum op circa 10 tot 15 autominuten afstand gelegen. Ook ten opzichte van (toekomstige) grootschalige gebiedsontwikkelingen, zoals Merwedekanaalzone, Rijnenburg en Lunetten is de ligging goed. Tot slot is de mogelijke toegankelijkheid van een kade een meerwaarde voor hubs. Een aantal bedrijven in het gebied hebben ook al dit profiel, zoals flitsbezorger Flink, maar ook P+R Westraven als mobiliteitshub.

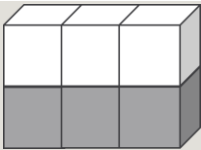
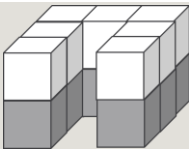
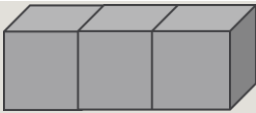
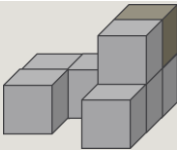
Mengvormen

In deze paragraaf geven wij een verdieping op de manier waarop een groter programma aan bedrijfsruimte kan worden ingepast binnen MWKZ6. Hiervoor analyseren wij verschillende mengvormen van bedrijfsruimte in het stedelijk weefsel.

Verzamelgebouw, bedrijfsplinten, woon-werkunits en hofjes zijn de meest kansrijke vastgoed typologieën
 Voor behoud bedrijfsruimte in het gebied moet er een ander type bedrijfsmatig vastgoed komen dan nu aanwezig (solitaire bedrijfspanden). Op basis van de marktanalyse adviseren wij om in te zetten op kleinschalige bedrijfsruimte voor de doelgroepen creatief/ambachtelijk, bouw en handel en reparatie. Deze doelgroepen hebben uiteenlopende vestigingscriteria en vergen daarom een ander type vastgoed. In onderstaande tabel wegen wij verschillende type bedrijfsruimte tegen elkaar af om te komen tot de meest geschikte type vastgoed voor MWKZ6. Wij kijken naar een aantal criteria:

- Horizontale menging: MWKZ6 wordt een dicht bebouwd gebied. Om het woon- en werkprogramma te realiseren is het stapelen van functies gewenst. De voorkeur gaat uit naar vastgoedtypes waar horizontale mengen van werken en wonen mogelijk is.
- Representatieve gevel: MWKZ6 wordt een levendig gebied. Representatieve gevels zijn hier in belangrijk. Vaak is er spanning tussen de ruimtelijke uitstraling van bedrijfsruimte en praktische gebruiksmogelijkheden. Voor wonen worden vaak andere eisen gesteld aan de uitstraling dan aan bedrijfspanden. Voor een woon-werkmilieu is een representatieve uitstraling van bedrijfsruimte gewenst. In de praktijk komt dit neer op openplinten of karakteristieke bebouwing. Een straat met gesloten rolluiken is niet plezierig wonen.
- Match met kansrijke doelgroepen voor MWKZ6
 - Creatief/ambachtelijk (Grafisch ontwerp, meubelmaker, metaal/leerbewerking etc.). Het pand moet goed bereikbaar zijn voor leveranciers en klanten. Indien het bedrijf ook producten verkoopt is een representatieve gevel gewenst. Het bedrijf heeft baat bij andere bedrijvigheid in de buurt, in dezelfde sector of met dezelfde mindset.
 - Bouw (loodgieter, timmerman etc.): Het bedrijfspand voor deze sector doet vaak vooral dienst als opslag, hierdoor hebben de panden geen representatieve gevel nodig. Laden en lossen voor de deur is gewenst.
 - Handel & reparatie (fietsenmaker, reparatie en verkoop van elektronica etc.). Voor deze sector is de toegankelijkheid voor klanten belangrijk en is de mogelijkheid tot een open uitstraling gewenst.

In de tabel hieronder is af te lezen dat bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsplinten, woon-werkunits en bedrijvenhofjes de meest kansrijke vastgoed typologieën zijn. Voor alle typen bedrijfsruimte geldt dat wij adviseren om **kleinschalige tot middelgrote units (<300 m² bvo)** te realiseren met enkele grotere units van 500 m² bvo). Deze oppervlakte passen het best bij de kansrijke sectoren. De voorkeur gaat uit naar **schakelbare en flexibele units**. Dit biedt ondernemers de meeste flexibiliteit voor op- of afschaling. Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt van bedrijfsruimte in woongebieden de mogelijkheden voor **laden- en lossen, parkeren en mogelijke overlast** (voor zowel bewoner als ondernemer). De verschillende typen vastgoed zoals hieronder beschreven hebben op deze gebieden elk hun eigen voor- en nadelen.

Type vastgoed	Uiterlijk	Horizontale menging	Representatieve gevel	Creatief/ambachtelijk	Bouw	Handel en reparatie	Geschiedt MWKZ 6
Plint		Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	
Solitair pand		Nee	Nee	Ja	Ja	Ja	
Woon-werkpand		Ja	Ja	Ja	Nee	Ja	
Hof		Ja	Mogelijk	Ja	Ja	Ja	
Bedrijvenstrip		Nee	Mogelijk	Ja	Ja	Ja	
Verzamelgebouw		Ja	Ja	ja	Nee	Ja	

Tabel 8 Type vastgoed voor bedrijfsruimten

Plint

De plint van een gebouw kan gebruikt worden als bedrijfsruimte, al dan niet in combinatie met bovenliggende verdiepingen. Bij deze vorm moet er aandacht worden besteed aan mogelijke negatieve gevolgen voor andere functies in het gebouw, zoals overlast, leefbaarheidsproblemen en parkeren en lossen. Andersom moet er ook worden gedacht aan belemmeringen die ondernemers ervaren vanuit woningen. Niet heel de plint hoeft open te zijn, mooie combinaties kunnen ook worden gemaakt met groene gevels die open plinten afwisselen. Om een actieve plint te behouden is een minimaal aantal bedrijven nodig.

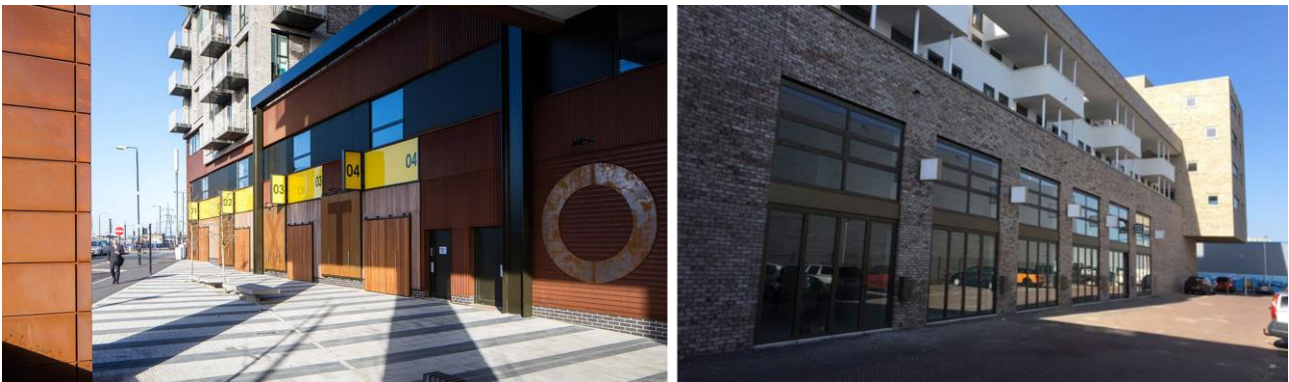


Figuur 12 Links: Laakhavens, woningbouw met bedrijfsruimte in de plint met daarin stadsverzorgende bedrijvigheid en dienstverleners. Rechts: Tussen de bogen, Amsterdam. Bedrijfsruimte in de plint onder het spoor voor creatieve/ambachtelijke en kantoor gerelateerde bedrijvigheid.

Bron: Gemeente Den Haag en Station-west.Amsterdam

Woon-werkpand

Dit type vastgoed is vergelijkbaar met een plint, alleen in dit geval is de ondernemer ook de bewoner. Noodzakelijk is hierin een ontsluiting tussen de plint en bovenliggende verdieping. Deze variant is minder gevoelig voor overlast. Bij uitstek is dit aantrekkelijk voor de creatieve/ambachtelijke sector. Ook hier is een minimaal aantal ondernemers nodig voor een actieve plint.



Figuur 13 Links: Caxton Works, London Rechts: Werf 070, Den Haag 9 (bron: gemeente Den Haag)
bron: caxtonworks en gemeente den haag

Bedrijvenhof

Een bedrijvenhof heeft vaak een entree waaraan meerdere bedrijven een ontsluiting hebben. Op een intern 'pleintje' zijn parkeergelegenheden en ruimte voor laden en lossen. Bedrijven zijn vaak naar het hofje gekeerd, en daardoor is de gevel aan de straatzijde minder representatief. Een hofje kan worden opgetopt met kantoren of woningen.

Verzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een cluster van (kleinschalige) bedrijfsruimte die aangeboden door een huurder. Vaak zijn er flexibele ruimte beschikbaar en een beperkt opzeg termijn. Bedrijfsverzamelgebouw zijn er in veel verschillende vormen en maten. Bekende voorbeelden zijn de Vechtclub XXL (Utrecht), Caballero Fabriek (Den Haag) of de Gruyterfabriek (Den Bosch). Soms richt een bedrijfsverzamelgebouw zich op een specifieke doelgroep, maar het kan ruimte bieden aan een breed scala van start- en scale-ups, zowel kantoor- als bedrijfsruimte gebruikers. Dit type vastgoed kan in nieuwbouw worden gerealiseerd, maar bevindt zich vaak in grotere karakteristieke gebouwen die kampen met leegstand. Verzamelgebouwen zijn aantrekkelijk vanwege de betaalbaarheid, en dit komt bij nieuwbouw vaak onder druk te staan. Betaalbaarheid is voor de creatieve en culturele sector een zeer belangrijke vestigingscriterium. Voorbeelden van verzamelgebouw in nieuwbouw zijn er ook, bijvoorbeeld De Stelling (Gouda). Een verzamelgebouw levert relatief weinig overlast voor buurtbewoners.



Figuur 14 Herontwikkeling van het Honigcomplex in Nijmegen. Het voormalige industriecomplex is in afgelopen 8 jaar in gebruik geweest als bedrijfsverzamelgebouw met zo'n 150 creatieve en ambachtelijke bedrijven. In de herontwikkeling wordt 11.000 m² aan commerciële en culturele voorzieningen gerealiseerd, waaronder behoud van creatieve bedrijfsruimte. In aanvulling daarop worden woningen gebouwd. Zo borduurt de herontwikkeling verder op de succesvolle tijdelijke inrichting
Bron: Architectenweb, De Gelderlander, Vorm005 en Eveline van Elk

4.4 Voorzieningen

Behoefte

In deze paragraaf belichten wij kort de behoefte naar commerciële voorzieningen in MWK6. Dit betreft een actualisatie op hoofdlijn van het onderzoek 'Naar een nieuw stuk stad, visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht' (2018). Deze behoefteberekening heeft als input gediend voor de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone. Het programma voor commerciële voorzieningen in MWKZ6, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, is gelijk aan de bandbreedte uit dit onderzoek. Voor de actualisatie controleren wij de gehanteerde uitgangspunten en analyseren of de marktruimte nog passend is.

	Visie voorzieningen Merwedekanaalzone		Omgevingsvisie Merwedekanaalzone		Scenario MWKZ6 (17-11-2022)
	Min	Max	Min	Max	
Dagelijkse detailhandel	1.250	1.250	0	1.250	-
Niet-dagelijks	175	400	175	400	-
Horeca	1.625	2.500	1.625	2.500	-
Commerciële dienstverlening	300	450	300	350	-
Totaal	2.250	4.600	2.000	4.600	5.225

Tabel 9 Behoefte en programma

bron: Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht (2018), Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (2021) en Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ (2022).

Het onderzoek uit 2018 hanteert een bandbreedte van 3.200 tot 4.800 inwoners als uitgangspunt voor MWKZ6. Op basis van het meest recente scenario¹⁷ is het mogelijk om de inwonerprognose te actualiseren. Op basis van het actuele programma verwachten wij circa 4.440 inwoners in MWKZ na de volledige ontwikkeling (Tabel 10). Daarmee ligt het inwoneraantal iets onder het hoge scenario in 2018. In de volgende alinea's lichten wij toe wat dit betekent voor de behoefte voor verschillende sectoren.

Functie	Type	Aantal	Huishoudengrootte	Inwoners
Woningen				
Sociale huur	1 persoons / studenten	105 + 105 + 168	1	378
	2 persoons / kleine gezinnen	168	2	336
	gezin	84	3,5	294
Middensegment	60 m2	525	1,5	788
Koop	83 m2	631	2	1262
	105 m2	315	3	945
Nieuwe inwoners		2.103	1,9	4.002
Bestaande woningen ¹⁸		324		404
Totaal		2.427		4.442
Onderzoek (2018)		2.110 – 2.645	1,5 – 1,8	3.200 – 4.800

Tabel 10 Inwonerprognose op basis van de gegeven woning typologieën uit indicatieve schets 'Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ' (2022).

¹⁷ Indicatieve schets 'Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ' (november, 2022).

¹⁸ O.b.v. Utrecht in cijfers

Behoefte van dagelijkse detailhandel blijft gelijk

In zowel het onderzoek uit 2018 als de Omgevingsvisie uit 2021 is MWKZ6 aangewezen als zoeklocatie voor een stadssupermarkt (1.250 m² bvo). Deze behoefte is berekend d.m.v. een DPO en een analyse op de ruimtelijke spreiding van bestaande supermarkten en het verzorgingsgebied. Hieruit is geconcludeerd dat om de inwoners van deelgebied 6 goed te kunnen bedienen het belangrijk is om in dit deelgebied een supermarkt te huisvesten. De Omgevingsvisie wijkt hierin af in het lage scenario door uit te gaan van 0 m² bvo, oftewel geen supermarkt. Primair ligt de focus op het toevoegen van een winkelcluster in deelgebied 5. Supermarkten zijn een groei sector. Ca. 85% van alle levensmiddelen worden gekocht in supermarkten. Food wint steeds meer aan belang in winkelgebieden. Ook tijdens corona is het marktaandeel van supermarkten alleen maar gegroeid. Deze trend weegt op tegen het afgenomen verwachte inwoneraantal in MWKZ6. Door het toevoegen van supermarkten in deelgebied 5 en het omliggende aanbod is er niet direct sprake van een onderbezetting van supermarktaanbod in deelgebied 6 zonder het toevoegen van een stadssupermarkt. Dit sluit aan bij het lage scenario uit de Omgevingsvisie.

Wij concluderen dat de behoefte naar supermarkten (en dagelijkse detailhandel) daarmee gelijk is gebleven t.o.v. het eerdere onderzoek en de omgevingsvisie en dat deze ligt op 0 – 1.250 m² bvo.

Geen behoefte aan niet-dagelijkse detailhandel

De niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. De impact van e-commerce is te voelen in deze sector. Naar mate dat het aantal verkopen online groeit, dalen de bestedingen in de winkelstraat. Sinds 2018 heeft deze trend zich doorgezet. In het advies van 2018 is deze sector al behoudend ingestoken. Met het lagere inwoneraantal en deze dalende trend stellen wij de behoefte naar beneden bij naar 0 tot 300 m² bvo. Een aantal niet-dagelijkse detailhandelsvestigingen zijn nodig voor een volwaardig dagelijks aanbod, bijvoorbeeld de Blokker of een bloemist. Deze zijn meer geschikt in deelgebied 5, met afstand het grootste deelgebied, waardoor het draagvlak voor niet-dagelijkse detailhandel het grootst is en daarmee een logisch hart van Merwedekanaalzone. In deelgebied 6 zien wij wel mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel gekoppeld aan productie of creatieve bedrijven in het gebied.

Horeca als gangmaker van het gebied

Voor horeca is uitgegaan van een horecadichtheid gelijk aan de dichtheid in stadsdeel Utrecht Oost van 33 verkooppunten per 10.000 inwoners, uitgaande van een gemiddelde maat van 155 m² bvo per verkooppunt. Deze dichtheid ligt boven het gemiddelde van Utrecht (27 verkooppunten). Gezien het hoog stedelijke karakter van MWKZ6 is dit uitgangspunt nog steeds aannemelijk. Op basis van deze cijfers en het geactualiseerde toekomstige inwonersaantal komt de behoefte naar horeca in MWKZ6 te liggen op 2.250 m² bvo, oftewel 15 verkooppunten.

Ten opzichte van 2018 zijn er in MWKZ6 een aantal horeca locaties bijgekomen. Het Holland Casino heeft een leisure functie en geen buurtverzorgende/openbaar toegankelijk functie en rekenen wij daarom niet tot het horeca aanbod. Daarnaast zien wij twee nieuwe koffiezaken gericht op de kantoorgebruikers (openingstijden 08:00 – 16:00 en gesloten in het weekend). Ook deze doen geen afbreuk aan de behoefte van toekomstige inwoners.

De kwalitatieve behoefte blijft hetzelfde. Een ruim aanbod van daghoreca om een prettig woonomgeving te creëren (ook in het weekend!) voor de bewoners en werknemers, aangevuld met enkele kleinschalige restaurants waar bewoners terecht kunnen voor een snelle hap. De waterzijde is een plek voor horeca, of geclusterd nabij dagelijkse detailhandel en andere voorzieningen.

Een behouden scenario voor commerciële dienstverlening

De commerciële dienstverlening staat gemiddeld onder druk. Met name de sectoren die geen product leveren en/of vervaardigen. Zo bieden banken, reisbureaus, uitzendbureaus allen in steeds grotere mate hun diensten aan via internet en verdwijnen veel fysieke vestigingen. Alleen de zeer specifieke bedrijven, die zich op een speciale markt richten, blijven overeind. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld de kappers die niet vervangen worden door een internetdienst en op sommige plekken juist uit de grond schieten. Het onderzoek naar voorzieningen in 2018 volgt een behouden scenario voor commerciële dienstverlening met een dichtheid van 16 verkooppunten per 10.000 inwoners met een gemiddelde grootte van 55 m² bvo. Dit behouden scenario is nog steeds relevant, de sector blijft onder druk staan. Met het geactualiseerde inwoneraantal komt de behoefte daarmee op ca. 7 vestigingen, oftewel 385 m² bvo.

Conclusie

De totale geactualiseerde behoefte aan voorzieningen, gekeken naar trends, ontwikkelingen en het beoogde aantal inwoners, ligt tussen de 2.635 en 4.185 m² bvo. Daarmee ligt de behoefte tussen de geraamde bandbreedte van de Omgevingsvisie en het onderzoek uit 2018. De behoefte is lager dan de bovenste bandbreedte.

Functie	Behoefte (m2 bvo)
Dagelijkse detailhandel	0 – 1.250
Niet dagelijkse detailhandel	0 - 300
Horeca	2.250
Commerciële dienstverlening	385
Totaal	2.635 – 4.185

Tabel 11 Behoefte aan commerciële voorzieningen
Bron: Bureau Stedelijke Planning (2019), bewerking door Sweco (2022)

Het beoogde commerciële programma is te groot

Het voorgestelde scenario heeft een commercieel programma van 5.225 m² bvo. Dit getal is berekend op basis van de 4.600 m² bvo uit de Omgevingsvisie en een uitbreiding op basis van het grotere totale programma. Uit onze analyse blijkt dat de bovenste bandbreedte uit de Omgevingsvisie al boven de geraamde behoefte ligt. Het inwonersaantal blijft binnen de bandbreedte van het onderzoek uit 2018. De uitbreiding van het programma is daarmee niet logisch en niet verantwoord. Wij adviseren een commercieel programma van circa 2.600 tot maximaal 4.200 m² bvo voor deelgebied 6.

5 Banen en opleidingsniveau

De kernambitie van de RSU2040 is 'gezond stedelijk leven voor iedereen'. Een belangrijk onderdeel hiervan is werkgelegenheid voor iedereen, voor alle opleidingsniveaus. Een veel voorkomend beeld in gebiedsontwikkelingen is het verdwijnen van bedrijfsruimte en het toevoegen van woningen of kantoren. Dit heeft een effect op het type werkgelegenheid in de stad. Dit hoofdstuk geeft een verdieping op de relatie tussen opleidingsniveau, sectoren en type bedrijfsruimte. Het resultaat is een overzicht van de effecten van het beoogde programma in MWKZ6 op het opleidingsniveau en werkgelegenheid.

Waar starten mensen met werken

Deze paragraaf geeft een omschrijving van de banen die mensen vervullen na het afstuderen. Er zijn geen cijfers beschikbaar over iedere werknemer en zijn/haar opleidingsniveau. Mensen veranderen van banen of rollen in een functie. Niet elke baan heeft harde eisen qua opleiding en soms weegt ervaring meer dan educatie. Wel zijn er cijfers over de sectoren waar werknemers werkzaam zijn 5 jaar na het verlaten van onderwijs. Dit geeft een representatief beeld per opleidingsniveau en sector (Tabel 12). Op hoofdlijnen trekken wij hier de volgende conclusies uit:

- Praktisch geschoolde werknemers (Voortijdige schoolverlaters en MBO 1) zijn overwegend werkzaam in handel, overige zakelijke dienstverlening, horeca, industrie, bouw en vervoer & opslag. Dit zijn sectoren die veelal gebruik maken van bedrijfsruimte (handel, industrie, bouw en vervoer & opslag).
- Middelbaar opgeleiden (MBO 2 tot 4) zijn werkzaam in de gezondheidszorg, overige zakelijke dienstverlening, vervoer & opslag, industrie en de bouw. Ook dit zijn grotendeels gebruikers van bedrijfsruimte, maar ook van sectoren buiten bedrijfsruimte (gezondheidszorg en openbaar bestuur).
- Hoogopgeleiden (HBO en WO) zijn na 5 jaar veelal werkzaam in kantoorhoudende sectoren. Hier zien wij veel afgestudeerde werkzaam in specialistische zakelijke diensten, ICT, onderwijs, gezondheidszorg of financiële en zakelijke dienstverlening. Onderwijs en gezondheidszorg zijn sectoren die veelal ook buiten kantoorruimte functioneren.
- Alhoewel de verdeling van sectoren en opleidingsniveau inzichtelijk maken in welke sectoren werknemers actief zijn, geeft het niet een volledig beeld. Het gaat hier om een momentopname 5 jaar na het afstuderen. Ook geeft het niet weer welke functie zij vervullen. Binnen een sector kan het gaan om een kantoorhoudende baan of juist een baan in bedrijfsruimte. Zo kan binnen de sector vervoer & opslag iemand actief zijn als planner, logistiek manager, order picker of vrachtwagenchauffeur.
- De cijfers zijn landelijke cijfers. Data over opleidingsniveau en banen is niet beschikbaar op een regionaal niveau.

	Schoolverlaters	MBO 1	MBO 2	MBO 3	MBO 4	HBO	WO
Landbouw, bosbouw en visserij	1%	1%	2%	2%	1%	1%	0%
Delfstoffenwinning	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Industrie	8%	49%	13%	9%	8%	6%	5%
Energievoorziening	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
Waterbedrijven en afvalbeheer	1%	1%	1%	0%	0%	0%	0%
Bouwnijverheid	7%	2%	8%	9%	5%	2%	1%
Handel	22%	10%	16%	14%	18%	10%	7%
Vervoer en opslag	7%	3%	15%	4%	4%	2%	2%
Horeca	10%	5%	4%	5%	4%	2%	1%
Informatie en communicatie	2%	0%	1%	1%	3%	8%	8%

Financiële dienstverlening	1%	0%	0%	0%	1%	4%	6%
Verhuur en handel van onroerend goed	0%	0%	0%	0%	1%	1%	1%
Specialistische zakelijke diensten	3%	1%	2%	2%	5%	11%	21%
Verhuur en overige zakelijke diensten	24%	15%	16%	9%	8%	8%	5%
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	2%	3%	5%	4%	4%	4%	8%
Onderwijs	1%	0%	1%	1%	2%	13%	10%
Gezondheids- en welzijnzorg	5%	6%	12%	32%	30%	21%	19%
Cultuur, sport en recreatie	2%	1%	1%	1%	2%	4%	2%
Overige dienstverlening	4%	2%	2%	4%	2%	1%	2%
Huishoudens	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Extraterritoriale organisaties	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SBI-code onbekend	1%	0%	0%	0%	0%	1%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 12 Percentage van het totaal aantal afgestudeerde per opleidingsniveau werkzaam in een sector na 5 jaar van het verlaten van het onderwijs. Rekenvoorbeeld: In de afgelopen 5 jaar zijn er 1.000 mensen afgestudeerd van MBO-1. Hiervan zijn 1% werkzaam in de Landbouw en 13% in de industrie etc. Dit betekent dat 10 personen werkzaam zijn in de landbouw en 130 in de industrie van het totaal van 1.000.

Bron: CBS (2022)

Opleidingsniveau in Utrecht en Zuid-West

In deze paragraaf geven wij een overzicht tussen de huidige verhouding van banen en opleidingsniveau binnen de gemeente Utrecht en deelgebied Utrecht Zuid-West.

In Utrecht is 53% van de inwoners hoogopgeleid, tegenover 28% middelbaar en 19% praktisch opgeleid. Ten opzichte van Nederland zijn dit gemiddeld meer hoogopgeleide inwoners en minder praktisch opgeleide inwoners. In Utrecht Zuidwest zien wij meer praktisch geschoolde inwoners en minder hoogopgeleide inwoners dan elders in Utrecht.

Functie	Praktisch	Middelbaar	Hoog
Nederland	26%	39%	36%
Utrecht	19%	28%	53%
Zuidwest	23%	29%	47%

Tabel 13 Opleidingsniveau per deelgebied. Percentage van aantal inwoners per (hoogste behaalde) opleidingsniveau van het totaal van het aantal inwoners

Bron: CBS (2022), Utrecht in cijfers (2022)

Wij hebben globaal het aantal banen per opleidingsniveau in de gemeente Utrecht, Utrecht Zuidwest en MWKZ6 berekend. Dit hebben wij gedaan op basis van het totaal aantal afgestudeerden in Nederland en de sectoren waar zij werkzaam zijn na 5 jaar. Dit percentage hebben wij doorberekend naar het aantal banen per sector in de deelgebieden.¹⁹

Functie	Praktisch	Middelbaar	Hoog
Utrecht	13%	26%	60%
Zuidwest	11%	21%	68%
MWKZ6	8%	13%	80%

Tabel 14 Opleidingsniveau in Utrecht
Bron: CBS (2022), Utrecht in cijfers (2022)

- In Utrecht ligt het aantal banen voor hoogopgeleiden als percentage van het totaal aantal banen (60%) hoger dan het aantal hoogopgeleiden als percentage van het totaal aantal inwoners (53%). In verhouding zijn er dus meer banen voor hoogopgeleiden dan dat er daadwerkelijk hoogopgeleiden zijn. Hoogopgeleiden hebben vaker een baan in een andere stad dan waar zij wonen. Bij praktisch opgeleiden is dit veel minder het geval. Dit blijkt ook uit onderzoek van het PBL²⁰.
- In MWKZ6 ligt deze verhouding anders. Door, met name, de financiële instellingen die hier aanwezig zijn, is het overgrote deel van het aantal banen gericht op hoogopgeleiden, terwijl in Zuidwest juist minder hoogopgeleiden woonachtig zijn.

Conclusie

Het beoogde programma stuurt op een toename van het economische programma, maar doet dit met name door de toevoeging van kantoorruimte. De oppervlakte aan bedrijfsruimte neemt af in het gebied. Dit druist tegen de ambitie van de gemeente om werkgelegenheid te creëren voor iedereen. MWKZ6 is nu primair een kantorenlocatie (met een deel bedrijfsruimte en voorzieningen aan de oostkant) en daarmee een locatie met bovengemiddeld aandeel hoogopgeleiden. Door de sanering van bedrijfsruimte en het toevoegen van extra kantoorruimte worden met name werkplekken toegevoegd voor hoogopgeleiden, terwijl er banen voor praktisch opgeleiden verdwijnen. Wij adviseren daarom dan ook om meer bedrijfsruimte te realiseren in het gebied.

¹⁹ Rekenvoorbeeld: Van alle afgestudeerde in de periode 2010 – 2015 zijn er 105.480 werkzaam na 5 jaar in de sector gezondheidszorg. Hiervan zijn 3% praktisch geschoold, 39% middelbaar opgeleid en 58% hoogopgeleid. In de Utrecht Zuidwest zijn 42.860 mensen werkzaam in de gezondheidszorg. Dit resulteert in $3\% \cdot 42.860 = 1.385$ praktisch geschoold, $39\% \cdot 42.860 = 16.650$ middelbaar opgeleid en $58\% \cdot 42.860 = 24.830$ hoogopgeleid.

²⁰ <https://www.pbl.nl/nieuws/2020/afstanden-woon-werkverkeer-nemen-toe-hoogopgeleide-fulltime-werkende-man-reist-het-verst>

6 Ruimtelijke inpassing

Voor MWKZ6 doen we dit op basis van een toets op het eerste indicatieve programma²¹. Voor Westraven presenteren wij twee ontwikkelscenario's, een variant met intensivering van het bedrijventerrein en een variant met een hogere functiemix.

6.1 Merwedekanaalzone deelgebied 6

Als uitgangspunt voor scenario's in MWKZ6 nemen wij het indicatieve programma van MWKZ6 opgesteld door de gemeente Utrecht. In dit document wordt gesproken van twee scenario's met een verschil in de intensiteit van het woningbouwprogramma.

Functie	Min m ² bvo	Max m ² bvo
Werken (kantoor en bedrijfsruimte)	229.000	229.000
Wonen	108.000	170.000
Voorzieningen (maatschappelijk + commercieel)	8.500	12.865
Totaal	345.500	411.000
FSI	3,7	4,5

Tabel 15 Het meest recente concept programma.

Bron: Gemeente Utrecht (2022), Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ. Bewerking door Sweco.

Dit programma spiegelen wij aan het beoogde type werkmilieu van de gemeente voor MWKZ6. Het gebied moet een hoogstedelijk, gemengd woon-werkmilieu worden. Wij beschikken over een database met functiemix en ruimtegebruik per type werkmilieu. Het type werkmilieu dat het best past bij de ambitie van de gemeente Utrecht is een zogenaamd 'Stedelijk gemengd milieu'. Dit milieu wordt gekenmerkt door een gelijkwaardige verhouding van wonen en werken. De focus van werken ligt op kantoorgebruikers. Voorzieningen worden gedeeld door de bewoners en werknemers en hier vinden ontmoetingen plaats. Om tot een gemengd stedelijk milieu te komen is de functiemix uit onderstaande tabel passend.

Type werkmilieu	Wonen	Werken	Voorzieningen	FSI min	FSI max
Stedelijk gemengd milieu	30 - 45%	40 - 60%	10 - 15%	1,5	4,5

Tabel 16 Functiemix en dichtheid woon-werkmilieus, o.b.v. vergelijkbare gebieden in Nederland

We concluderen dat de functiemix van een stedelijk gemengd werkmilieu (bovenstaande tabel) in verhouding is met het eerste indicatieve programma van MWKZ6 (onderstaande tabel). Zeker wanneer wij de al reeds aanwezige voorzieningen (Holland Casino en Van der Valk) meenemen in de berekening. Daarmee lijkt de verhouding wonen, werken en voorzieningen in het gebied goed in balans.

	Wonen	Werken	Voorzieningen
Minimaal scenario	29%	62%	9%
Maximaal scenario	39%	53%	9%

Tabel 17 Functiemix beoogd programma

Wel focust het eerste indicatieve programma veel op de toevoeging van kantoorruimte en te weinig op bedrijfsruimte, kijkend naar de marktvraag én de ambities van de gemeente om ook creatief/ambachtelijke werkplekken in de wijk te creëren en het aantal banen in bedrijfsruimte te behouden.

Meer bedrijfsruimte in de plint is mogelijk.

In het meest recente stedenbouwkundige programma zien wij kansen om meer bedrijfsruimte toe te voegen in de plinten van de bebouwing. Hiervoor volgen wij de volgende redenering:

- Het totale programma gaat uit van 411.000 m² met een FSI van 4,5. Een FSI van 4,5 betekent dat de totale bebouwing 4,5 maal zo groot is als de kaveloppervlakte. Dit komt neer op bebouwbaar kaveloppervlakte van 91.333 m² bvo.

²¹ Gemeente Utrecht (2022), Opgaven en kansen voor ontwikkeling MWKZ.

- Er wordt geen uitspraak gedaan over GSI (ground space index), oftewel, de oppervlakte van de kavel dat wordt bebouwd. Een FSI van 4,5 kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd door 4 lagen van 91.333 m² bvo en 1 laag van 45.000 m² bvo. In dat geval is de GSI 1. De volledige oppervlakte van de kavel is dan bebouwd. Bij een GSI van 0,5 zijn bijvoorbeeld 9 verdiepingen van 45.000 m² bvo nodig. Voor onze toets nu gaan wij uit van een GSI van 0,35²² op basis van vergelijkbare gebieden.
- Dit komt neer een verdiepingsoppervlakte van ca. 32.000 m² bvo. De plinten kan worden ingezet voor bedrijfsruimte. Natuurlijk moeten de plinten ook ruimte bieden voor de voorzieningen (13.000 m² bvo), entrees van panden en fietsenstallingen. Wij schatten in dat ca. 15.000 m² in de plint beschikbaar kan worden gemaakt voor bedrijfsruimte, met op verdiepingen (2 of 3) mogelijk tot meer.
- Daarmee is er voldoende ruimte om het door ons geadviseerde programma van 9.600 tot 14.400 m² te realiseren.

6.2 Westraven

Voor Westraven zien wij twee mogelijke toekomstige scenario's, gebaseerd op de marktbehoefte aan bedrijfsruimte en de locatieanalyse. Deze twee scenario's zijn ook adaptief. Waarbij op korte termijn wordt gestuurd op het scenario 'Westraven als geïntensiveerd bedrijventerrein' en op lange termijn scenario 'Westraven als Stedelijk bedrijventerrein'.

- **Westraven als geïntensiveerd bedrijventerrein.** De behoefte aan bedrijfsruimte in de stad is groot en Westraven heeft een kansrijke locatie met goede ontsluiting naar de snelweg én het centrum. Daarmee kan de locatie voorzien in een deel van de behoefte die voortkomt uit stadslogistiek en circulariteit en biedt het de mogelijkheid om werkgelegenheid te creëren voor praktisch opgeleiden. Aan de andere kant biedt de locatie ook mogelijkheden om in de toekomst, na de uitleg van andere ontwikkellocaties, in de woningbehoefte te voorzien (indien deze er nog is). Om dit mogelijk te maken moet er nu wel al rekening mee worden gehouden in de vestiging van bedrijvigheid. Hoge milieucategorie zijn niet mengbaar met woningen.
- **Westraven als Stedelijk bedrijventerrein.** In een Stedelijk bedrijventerrein ligt de focus op creëren. In een hogere dichtheid worden industriële functies gecombineerd met stedelijke functies, zoals woningen, voorzieningen en kantoren. Een referentiemilieu is het Kabeldistrict in Delft. Het verschil met een stedelijk werkmilieu ligt in het type werk. In een stedelijk werkmilieu ligt de focus op kantoren, in een makers district op bedrijfsruimte.

Funciemix	FSI	Werken	Wonen	Voorzieningen
Geïntensiveerd bedrijventerrein	1 – 1,5	75%	20%	5%
Stedelijk bedrijventerrein met wonen	1,5 – 2,5	55%	40%	5%

Tabel 18 Scenario's

Een GIS-analyse van het huidige ruimtegebruik in Westraven laat zien dat op Westraven een bebouwing is van 66.000 m² en een bebouwbaar oppervlakte²³ van 248.000 m² (FSI 0,23). Dit biedt kansen voor intensivering in het gebruik.

In beide scenario's neemt het aantal banen toe door verdichting. Doordat de focus blijft op bedrijfsruimte zijn dit ook banen voor praktisch en middelbaar geschoolden. Wel zijn er verschillen. Het eerste scenario biedt ruimte aan arbeidsextensieve bedrijvigheid, zoals stadslogistiek en circulaire economie. Dit draagt enerzijds bij aan stedelijke ambities van duurzaamheid, maar dit levert wel minder banen op. Het tweede scenario biedt ruimte aan meer arbeidsintensieve bedrijvigheid en draagt daardoor juist meer bij aan de stedelijke

²² In 2020 had het gebied WBU, Westraven en MWKZ een GSI van 0,3, dit is dus inclusief Westraven. Ter vergelijking stationsgebied Utrecht heeft een GSI van 0,43, het buurten in het centrum rond de 0,5. In Amsterdam heeft Buikersloterham en Oosterdok een GSI van 0,34 en in Rotterdam heeft M4H een GSI van 0,35. Bron: PBL (2022), Ruimtelijke dichtheden en functiemenging in Nederland

²³ De oppervlakte van alle kavels in het gebied, gecorrigeerd op water, groen en bestrating (CBS bestand Bodemgebruik 2017)

ambitie van het creëren van arbeidsplaatsen, maar minder bij de ambities van duurzaamheid en ruimte voor (grotere) bedrijvigheid.