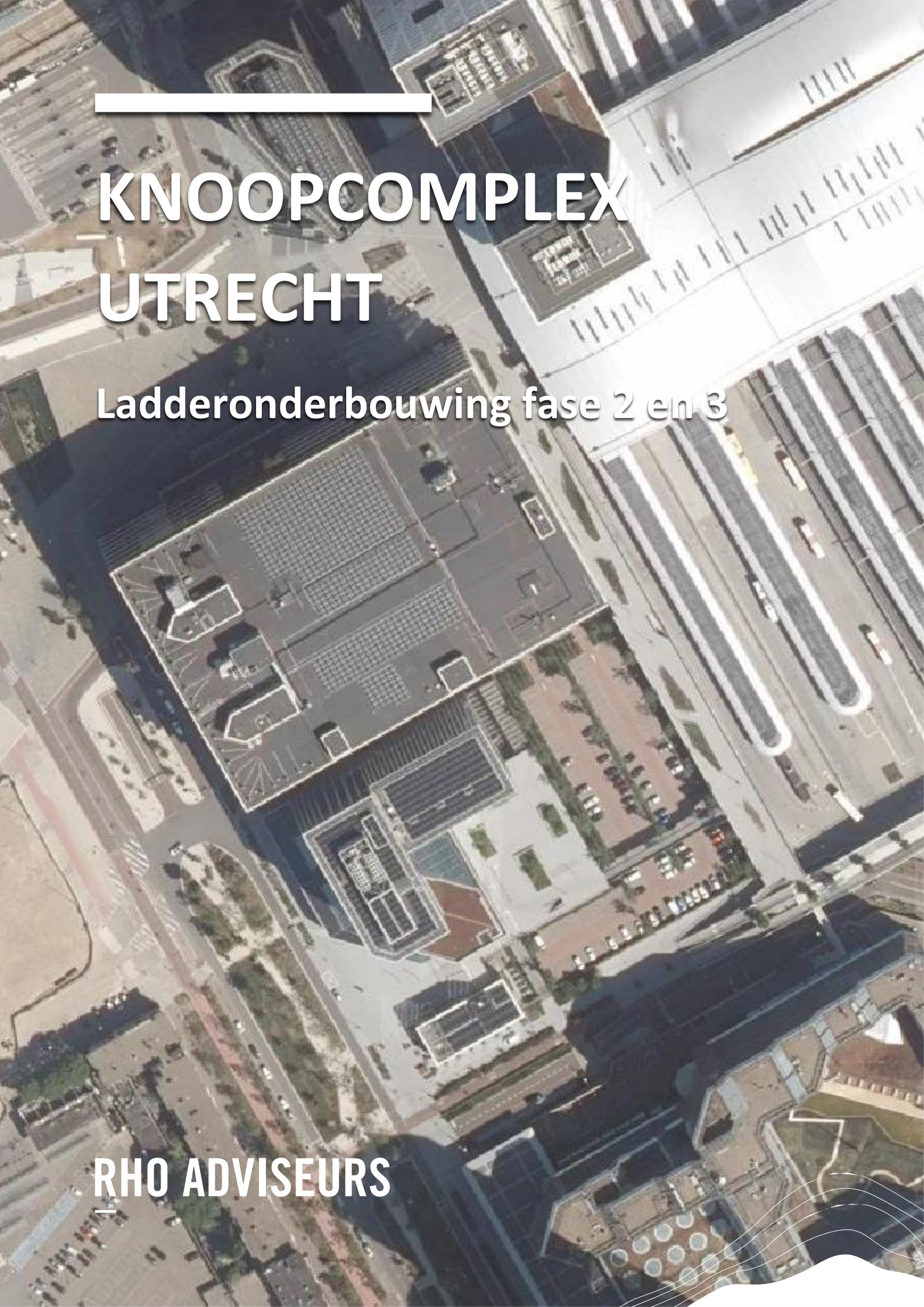




KNOOPCOMPLEX UTRECHT

Ladderonderbouwing fase 2 en 3

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 11 oktober 2022
KENMERK 20220255.001

PROJECT 20220255.001 - Vervolg advisering bestemmingsplan Knoopcomplex
PROJECTLEIDER [REDACTED]

OPDRACHTGEVER Rijksvastgoedbedrijf
PROJECTNUMMER 20220255.001

AUTEUR [REDACTED]
STATUS Concept



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Conceptbeschrijving	5
1.3 Vraagstelling	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Behoeft ontwikkeling Knoopcomplex	8
2.1 Algemene context	8
2.2 Plannen en beleid Stationsgebied Utrecht	9
2.3 Conclusie	12
3. Behoeft plintfuncties: werkfuncties	13
3.1 Beleid en onderzoek	13
3.2 Trends en ontwikkelingen	16
3.3 Conclusie	19
4. Behoeft plintfuncties: horeca	20
4.1 Beleid	20
4.2 Trends en ontwikkelingen	21
4.3 Benchmarkanalyse horeca	21
4.4 Conclusie	22
5. Behoeft plintfuncties: kunst en cultuur, maatschappelijk	23
5.1 Beleid, trends en ontwikkelingen	23
5.2 Conclusie	25
6. Conclusie	26

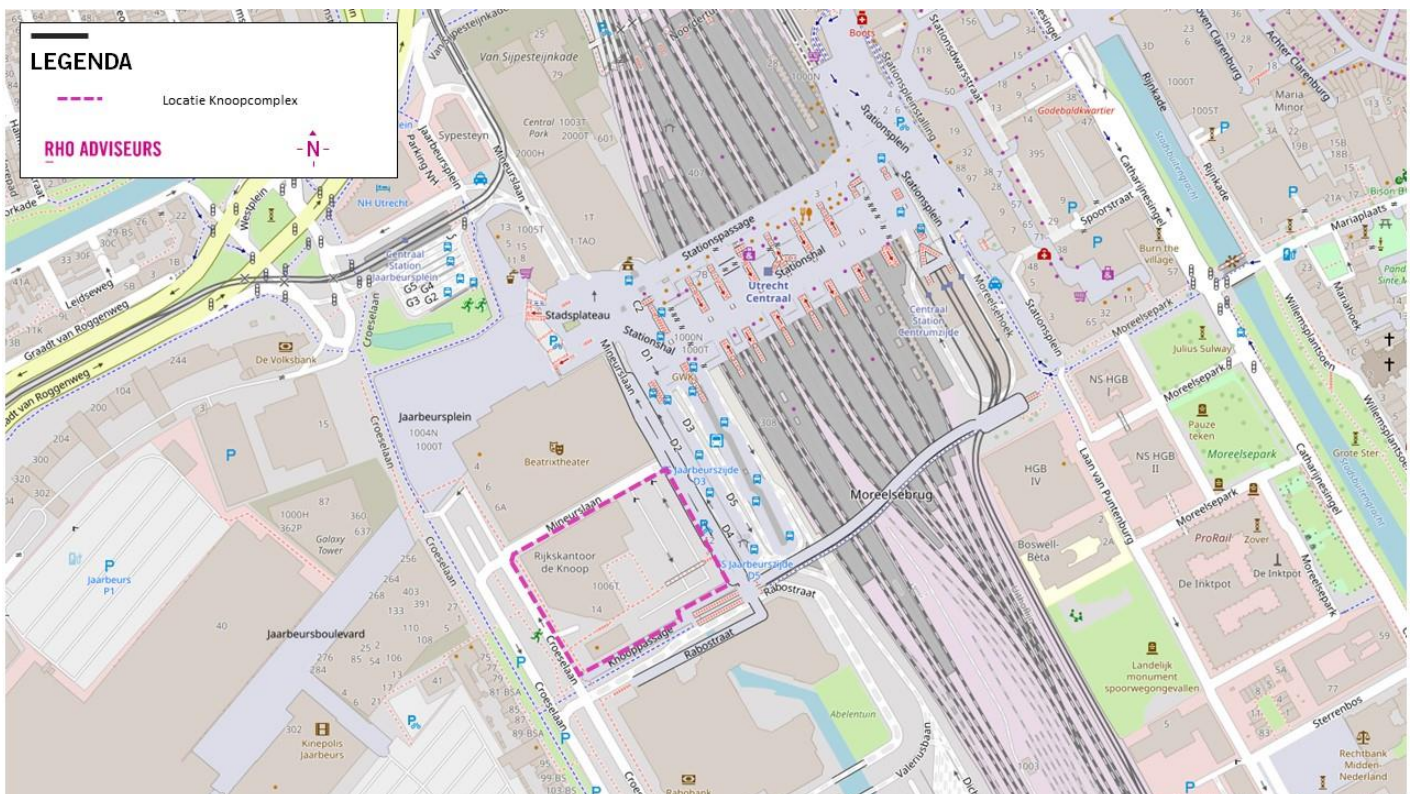
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gebied rondom station Utrecht Centraal is al enkele jaren in ontwikkeling onder de noemer CU2030. De gemeente Utrecht heeft de ambitie om het stationsgebied te herontwikkelen tot een hoogwaardig, multimodaal openbaar vervoersknooppunt in combinatie met een toplocatie voor werken, wonen en voorzieningen. In 2003 is het 'Masterplan Stationsgebied' vastgesteld en sindsdien zijn onder andere het treinstation Utrecht Centraal, het winkelcentrum Hoog Catharijne, de Catharijnesingel en de omgeving van het Jaarbeursplein herontwikkeld tot een gemengd stadsgebied.

Onderdeel van deze herontwikkeling is het gebied 'Westflank Zuid', dat zich ten zuidwesten van Utrecht Centraal bevindt, tussen het Beatrix Theater en het kantoor van de Rabobank. Vroeger bevond zich de Knoopkazerne op dit terrein, het hoofdkwartier van de Koninklijke Landmacht. In fase 1 van de herontwikkeling van dit gebied is al een Rijksverzamelkantoor (Rijkskantoor De Knoop) gerealiseerd. De gemeente Utrecht stelt nu een nieuw bestemmingsplan op voor de ontwikkeling van fase 2 en 3 van de Knooplocatie naast het spoor. In deze komende fasen worden gecombineerde kantoor-woongebouwen met gemengde functies in de plint en een openbare fietsenstalling gerealiseerd.

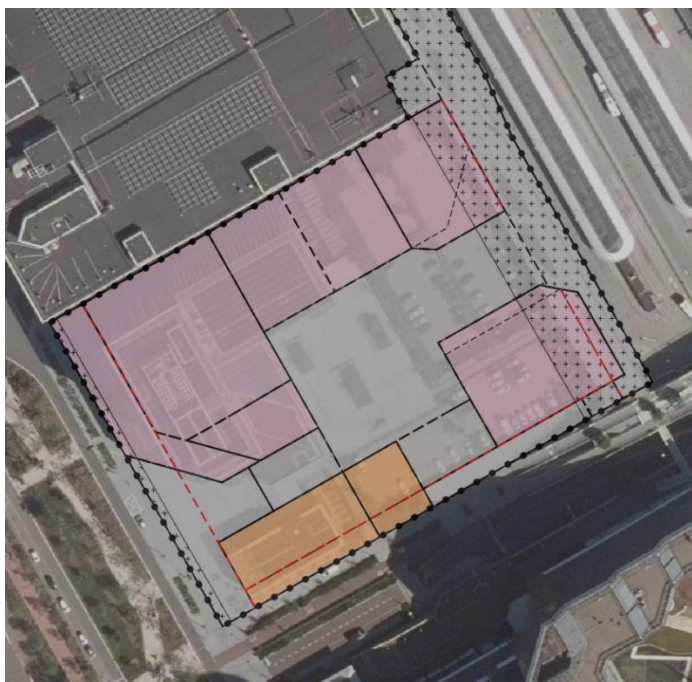
In figuur 1.1 is de locatie van het projectgebied in het stationsgebied van Utrecht op de kaart weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging projectgebied in het Stationsgebied van Utrecht

De beoogde ontwikkeling past deels niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' (vastgesteld in 2014). Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Een verbeelding van het huidige bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

In dit document wordt de behoefte aan de ontwikkeling beschreven.



Figuur 1.2: Geldend bestemmingsplan 'Westflank Zuid, Stationsgebied' (onherroepelijk vastgesteld op 30 oktober 2014)

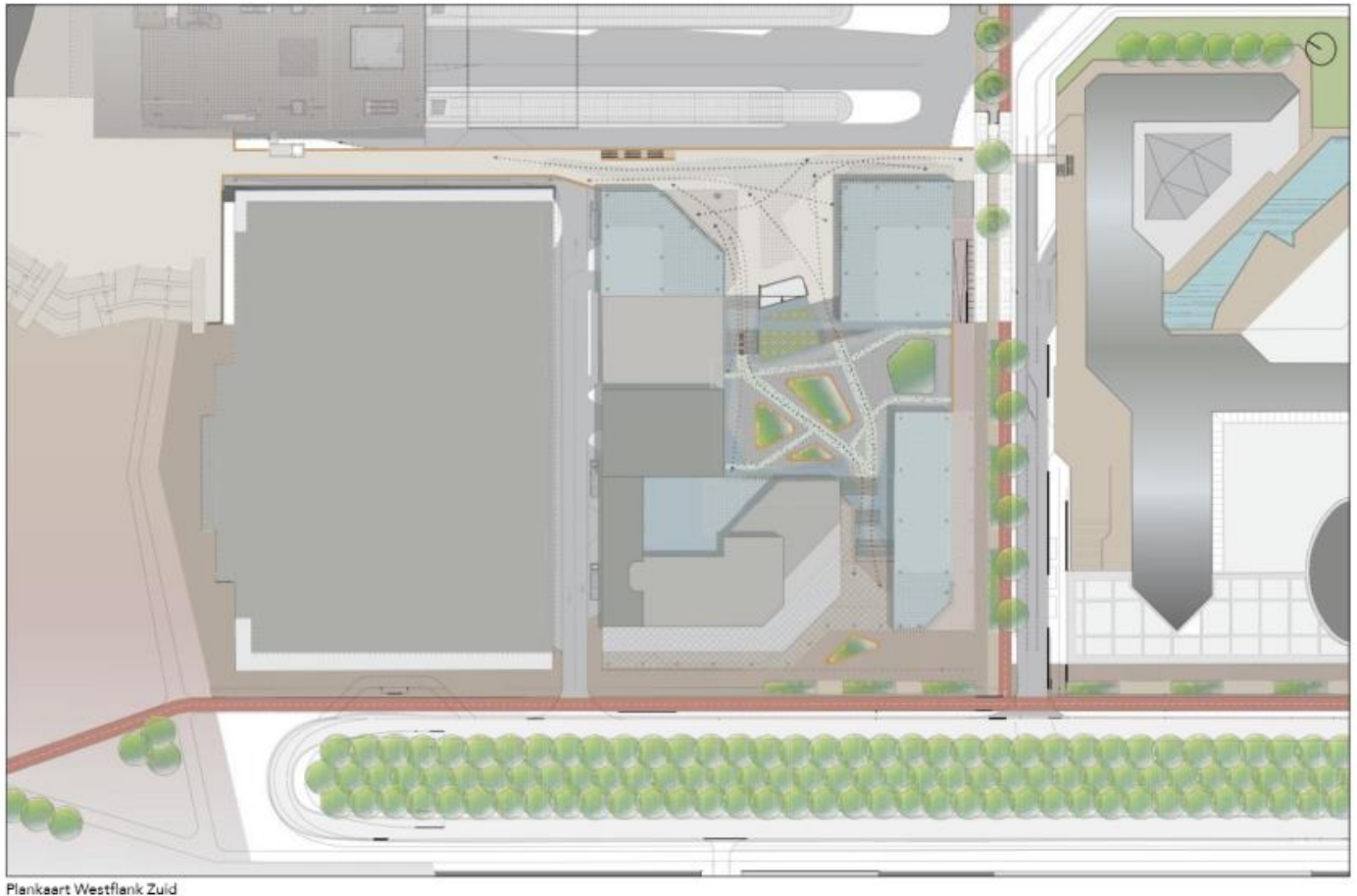
1.2 Conceptbeschrijving

Op het terrein van de oude Knoopkazerne wordt in drie fasen een herontwikkeling uitgevoerd. Fase 1 is inmiddels voltooid. Tijdens deze fase is de oude Knoopkazerne herontwikkeld naar Rijkskantoor 'De Knoop'. In fase 2 en 3 wordt het complex verder herontwikkeld en worden gemengde woon-werkfuncties toegevoegd aan het gebied. Daarnaast is het creëren van levendige plinten met functies zoals horeca, buurtfuncties en kunst en cultuur een belangrijk doel in de herontwikkeling. Het nieuwe programma voor fase 2 en 3 is weergegeven in tabel 1.1. Aangegeven is wat mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan, wat mogelijk wordt gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan en welke functies een toevoeging zijn ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan.

Tabel 1.1: Programma voor fase 2 en 3 van de herontwikkeling van De Knoop, vierkante meters zijn m² bvo

	Geldend bestemmingsplan	Nieuw bestemmingsplan	Toevoeging
Fase 2 – Bestemming Kantoor	70.000 m ² (fase 1/ 2) kantoor. Nog 40.000 m ² "over" voor fase 2.	Maximaal 38.500 m ² kantoor	0
	0	Maximaal 2.500 m ² plintfuncties	2.500 m ² plintfuncties
		Openbare fietsenstalling	Openbare fietsenstalling met ten minste 3.000 fietsparkeerplaatsen (maximaal 5.000)
Fase 3 – Bestemming Gemengd	14.000 m ² kantoor	Maximaal 14.000 m ² kantoor	0
	21.000 m ² wonen	Minimaal 7.000 m ² wonen, maximaal 21.000 m ²	0
	1.000 m ² horeca	Maximaal 1.000 m ² plintfuncties	Wijziging van oppervlakte horeca naar 1.000 m ² plintfuncties (verruiming)

Een verbeelding van de complete herontwikkeling van het Knoopcomplex is weergegeven in figuur 1.3. Op het ontwerp zijn verschillende multifunctionele gebouwen te zien, met in het midden een verbindend plein, het Knoopplein. Het complex bevindt zich op een strategische locatie naast Utrecht Centraal, naast de Moreelsebrug over het spoor en tussen de Croeselaan, het Beatrixtheater en het kantoor van de Rabobank.



Figuur 1.3: Verbeelding van de herontwikkeling van het Knoopcomplex (bron: Stedenbouwkundig Plan Westflank Zuid, 2013)

1.3 Vraagstelling

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient aan deze Ladder te worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven.

STEDELIJKE ONTWIKKELING

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² voorzieningen wordt over het algemeen gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is.



Het huidige bestemmingsplan maakt op de locatie van fase 2 70.000 m² bvo kantoren mogelijk en op de locatie van fase 3 14.000 m² bvo kantoren, 21.000 m² bvo wonen en 1.000 m² bvo horeca. Wonen en kantoren mag maximaal 21.000 m² bvo zijn en horeca in vestigingen van maximaal 200 m² bvo.

Kantoren en wonen zijn al mogelijk in het bestaande bestemmingsplan en daarmee geen stedelijke ontwikkeling. Een openbare fietsenstalling wordt gezien als infrastructuur en betreft ook geen stedelijke ontwikkeling.

Onder plintfuncties wordt verstaan: creatieve of zakelijke dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid/werkplaatsen harmoniërend met de (stations)omgeving, kunst, cultuur, buurtfuncties en horeca. Per saldo wordt ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden 3.500 m² plintfuncties mogelijk gemaakt. De toevoeging aan horeca is maximaal 2.500 m². Deze nieuwe plintfuncties en de horeca worden gezien als stedelijke ontwikkeling en de behoefte moet daarom worden beschreven conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

In voorliggende rapportage is de behoefte aan plintfuncties beschreven. Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is een motivering van de locatiekeuze niet noodzakelijk.

RELEVANTE REGIO

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang van het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De beoogde functies gaan invulling geven aan de behoefte van:

- Inwoners van de stad Utrecht (woon- en plintfuncties);
- Reizigers en forenzen via Utrecht Centraal (kantoor- en plintfuncties).
- Werknemers van de bedrijven (kantoorfunctie).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de algemene behoefte aan de ontwikkeling van het Knoopcomplex uiteengezet en worden de belangrijkste beleidsdocumenten samengevat. In de daaropvolgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de beoogde functies beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan werkfuncties onderbouwd. In hoofdstuk 4 wordt de behoefte aan horeca uiteengezet. Hoofdstuk 5 is gericht op kunst en cultuur. Tot slot zijn de belangrijkste conclusies opgenomen in hoofdstuk 6.

2. BEHOEFTE ONTWIKKELING KNOOPCOMPLEX

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op het Knoopcomplex in de Westflank Zuid van het stationsgebied. In dit hoofdstuk wordt de algemene context en het beleid voor de locatie uiteengezet.

2.1 Algemene context

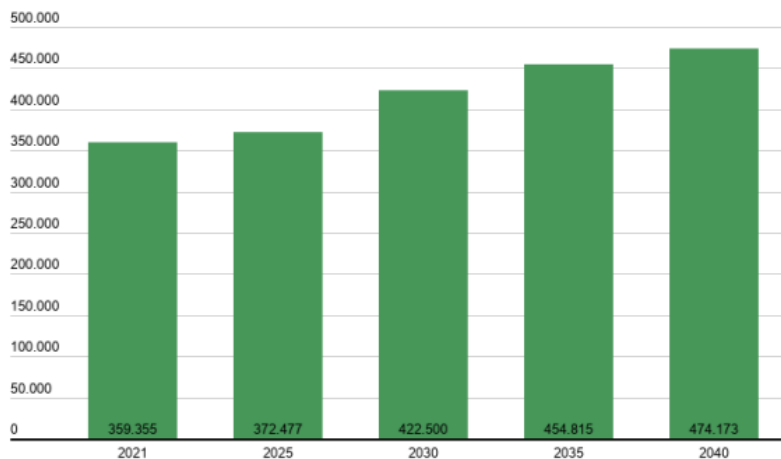
De economie in 2022: coronapandemie, inflatie en personeelstekorten

Anno 2022 is de Nederlandse economie herstellende van de impact van de coronacrisis. De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft geleid tot een flinke daling van het Nederlandse bruto binnenlands product (bbp). In 2021 kwam de Nederlandse economie echter snel weer op stoom, waardoor tekorten aan materialen en arbeidskrachten opliepen. In 2022 heeft de Nederlandse economie te maken met een hoge inflatie en een groot personeelstekort (ABN AMRO: “Toenemende zorgen voor horeca, cultuur en recreatie, 30 augustus 2022).

Trends en ontwikkelingen zoals beschreven in dit document zijn onderhevig aan veranderingen door de onzekerheid die bestaat rondom de coronacrisis, inflatie en personeelstekorten. Deze drie ontwikkelingen zetten de winstmarges van sectoren in de economie onder druk. Functiecombinaties kunnen helpen om een efficiënte bedrijfsvoering te realiseren.

Bevolkingsprognose Utrecht

Utrecht is een groeiende gemeente. Op 1 januari 2021 telde Utrecht 359.355 inwoners, een toename van 1.636 personen vergeleken met het jaar daarvoor. Op basis van de huidige prognose is de verwachting dat Utrecht in 2028 het aantal van 400.000 inwoners passeert. In 2040 zal Utrecht naar verwachting meer dan 450.000 inwoners tellen (figuur 2.1). Aan deze flinke toename van de bevolking ligt een uitgebreid woningbouwprogramma ten grondslag. In de huidige prognose houdt de gemeente rekening met een uitbreiding van de Utrechtse woningvoorraad met 57.000 woningen in de jaren 2021 tot en met 2039.



Figuur 2.1: Inwonertal Utrecht 1 januari 2021-2040 (bron: bevolkingsprognose Utrecht 2021)

In de binnenstad van Utrecht neemt het inwonertal volgens de prognose toe van 19.581 inwoners in 2021 tot ruim 29.952 in 2040, een groei van 53%. Deze groei is sterk verbonden met de geplande woningbouw in het Beurskwartier en Lombokplein, de herontwikkeling van het Stationsgebied en het masterplan Jaarbeurs. Dit hoogstedelijk centrumgebied maakt onderdeel uit van het Binnenstad city- en winkelgebied. In deze subwijk wonen begin 2021 circa 6.420 inwoners. Naar verwachting komen er in 2040 meer dan 16.507 mensen te wonen. | Een groeiende bevolking leidt ook tot extra vraag naar voorzieningen en behoefte aan werkgelegenheid.

2.2 Plannen en beleid Stationsgebied Utrecht

De ontwikkeling van het Knoopcomplex maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het stationsgebied van Utrecht, specifiek de Westflank Zuid. In deze paragraaf is een chronologisch overzicht te vinden van de belangrijke beleids- en visiedocumenten voor het stationsgebied in Utrecht en specifiek voor het gebied Westflank Zuid, waar het Knoopcomplex onderdeel van uitmaakt.

MASTERPLAN STATIONSGBIED (2003)

In 2003 werd het masterplan voor het stationsgebied van Utrecht vastgesteld. Het stationsgebied was destijds toe aan een grondige facelift om de sociale, economische en culturele potenties van het gebied beter te benutten en de veiligheid en leefbaarheid te vergroten.

De hoofddoelstelling van het masterplan is het creëren van een nieuw centrum van Utrecht door het nieuwe stationsgebied en de oude stad te integreren en synergie tussen beide te realiseren. Er zijn vier hoofdlijnen van deze ontwikkeling:

- **Leefbaar en veilig:** het nieuwe stationsgebied moet zorgen voor een vergroting van de leefbaarheid en veiligheid door een trendbreuk te realiseren in de overlast en criminaliteit in het gebied. Daarom wordt ingezet op functiemenging en intensief ruimtegebruik om de gebieden weer levendig te maken.
- **Centrumfunctie:** Investerings in openbare gebieden met een eigen identiteit, sfeer en kwaliteit, waarin architectonisch hoogwaardige gebouwen als centrale objecten worden beleefd, dragen bij aan het versterken van de centrumfunctie van Utrecht. Het vestigingsklimaat in de stad wordt versterkt door de bouw van winkels, kantoren, hoogwaardige woningen en voorzieningen.
- **Toegankelijk en bereikbaar:** Een aangename transferfunctie voor zowel de aankomende of vertrekkende als voor de doorgaande reiziger nodigt uit om een volgende keer langer in Utrecht te blijven.
- **Railport van Nederland:** Een OV-Terminal wordt gecreëerd die van belang is voor zowel Utrecht en de regio als op nationaal en Europees niveau. De terminal levert een belangrijke bijdrage aan het hoogwaardige en toekomstvaste openbaarvervoerssysteem in de regio.

De drie ambities van het masterplan zijn:

1. **Verbinden:** Het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum van Utrecht en het creëren van prettige overgangen tussen diverse deelgebieden en hoogteniveaus.
2. **Herstellen:** Oude structuren terugbrengen, zoals water in de Catharijnesingel. Daarnaast ook het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving, de sociale veiligheid verhogen, de menselijke maat terugbrengen en het openbaar gebied aldus terugwinnen. Herstellen betekent ook: de gebouwen en functies een gezicht geven aan de straat.
3. **Betekenis geven:** Het zorgen voor duidelijk te onderscheiden identiteiten van de diverse plekken in het stationsgebied. Het gebied aan de westzijde van het station wordt bijvoorbeeld gekenmerkt door een professionele en eigentijdse uitstraling en gemengd gebruik.

STRUCTUURPLAN STATIONSGBIED (2006)

Het structuurplan voor het Utrechtse Stationsgebied is de juridische vertaalslag van het Masterplan voor het Stationsgebied uit 2003 en dient als kader om de verschillende ontwikkelingen in het masterplan mogelijk te maken.

Het gebied rondom het Jaarbeursterrein is onderdeel van de Centrumboulevard. Dit is de aorta van het nieuwe stationsgebied en zorgt voor een nieuwe dynamiek en interactie tussen stedelijke functies, doelgroepen en stadsdelen. In dit gebied liggen belangrijke bestemmingen (Utrecht Centraal, Jaarbeurs) en er is een hoge bebouwingsdichtheid. Via de Moreelsebrug kunnen voetgangers en fietsers zich gemakkelijk verplaatsen van het Beurskwartier naar de binnenstad van Utrecht.

Plinten

Op de begane grond van gebouwen bevindt zich de plint. Voor een goede wisselwerking tussen openbare ruimte en gebouwen is de kwaliteit van de plint van essentieel belang. Daarom worden aan de plint in beginsel een aantal eisen gesteld:

- De begane grond wordt zoveel mogelijk bestemd voor publieksfuncties;

- De plint sluit direct aan op het aangrenzende maaiveld, zonder hoogteverschillen;
- De interieurs van de gebouwen worden zoveel mogelijk op de openbare ruimte georiënteerd;
- Entrees worden duidelijk zichtbaar gesitueerd en zijn goed toegankelijk.

Er is een goede wisselwerking nodig tussen gebouwen en openbare ruimte. Op de begane grond, in de plint, komt dit alles samen. Alle gevels samen dragen bij aan een aantrekkelijke omgeving en het geluk en de gezondheid van de bewoners. Om kwalitatief goede plinten te kunnen creëren is ook een Handboek voor Plinten (2017) opgesteld met negen 'design principles' om tot kwalitatief hoogwaardige en levendige plinten te komen.

Kantoren

De aanwezigheid van Utrecht Centraal en de nabijheid van de Jaarbeurs, hotels, winkels en andere voorzieningen maakt het Stationsgebied de beste vestigingsplek van de stad voor kantoren. Kantoren worden voornamelijk aan de westzijde van het station toegevoegd. De kantoren komen niet in een monofunctioneel gebied terecht, maar vormen een belangrijk onderdeel van een gemengd gebied.

Horeca en leisure

Functies op het gebied van amusement dragen bij aan de ambitie om bepaalde plekken een eigen betekenis te geven. Cultuur en entertainment ('leisure') vormen voor veel bezoekers een belangrijke reden om naar het gebied te komen. Het doel is om dit soort functies te verbeteren en sterk uit te breiden. Aan de Jaarbeurszijde bestaat dit bijvoorbeeld uit de ontwikkeling van entertainment en uitgaan, bijvoorbeeld door middel van een bioscoop en (uitgaans-)horeca. Het Beatrixtheater neemt ook een belangrijke rol in in het leisure-aanbod in dit gebied.

Horeca kan daarnaast in belangrijke mate bijdragen aan de levendigheid en functiemenging in het stationsgebied. Het is van belang te zoeken naar een zodanige mix van functies dat er geen overlast ontstaat. In verschillende zones van het gebied komen verschillende typen horeca goed tot hun recht. Het gebied rondom het Jaarbeursterrein en de Stationsentree West is perspectiefrijk voor grootschalige horeca-concepten met als doelgroep jongeren, twintigers en dertigers.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN WESTFLANK ZUID (2013)

De gemeente Utrecht, het Rijksvastgoedbedrijf en NS Stations hebben de handen ineengeslagen om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling van de Westflank Zuid bij Utrecht Centraal. Het Knoopcomplex maakt deel uit van Westflank Zuid. De visie voor dit gebied is vastgelegd in het Masterplan Stationsgebied en het Structuurplan. Middels een schalenkaart is ook de bouwhoogte in verschillende delen van het stationsgebied bepaald.

De herontwikkeling van Westflank Zuid draagt bij aan de ambities van de stad Utrecht op het gebied van intensivering van de ruimte en menging van woon- en werkfuncties. Deze functiemenging heeft tot doel de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het stationsgebied te vergroten. De plinten van de gebouwen zijn overwegend transparant. Activiteiten in de gebouwen kunnen op deze manier bijdragen aan de levendigheid in de aangrenzende buitenruimte. Entrees van de gebouwen worden duidelijk zichtbaar gesitueerd en zijn goed toegankelijk.

In fase 1 van de herontwikkeling van het Knoopcomplex is de oude Knoopkazerne al herontwikkeld in een Rijkskantoorgebouw. Dit gerenoveerde deel zal straks samen met een nieuw deel onderdeel uitmaken van het toekomstige Knoopcomplex. Onderdeel van de herontwikkeling van het Knoopcomplex is het Knoopplein. Dit binnenplein is collectief private buitenruimte met een hoogwaardige inrichting.

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (2021)

In de Ruimtelijke Strategie 2040 staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote vraagstukken voor de stad. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Utrecht moet een stad voor iedereen blijven. Een stad waarin iedereen mee kan doen. Waarin huizen, de openbare ruimte en voorzieningen beschikbaar en toegankelijk zijn voor iedereen;

- Utrechters voelen zich verbonden met elkaar;
- De hele stad wordt groener en gezonder en er zijn en blijven rustige plekken in de stad;
- In al deze ontwikkelingen wordt het karakter van de stad behouden.

Op deze manier ontwikkelt Utrecht zich tot de 'tienminutenstad', waar alle zaken die je elke dag of vaak nodig hebt zich binnen 10 minuten vanaf je woon- of werkplek bevinden. Dit doel wordt onder andere bereikt door het maken van nieuwe knooppunten in de stad, waaromheen openbaar vervoer, woningen, kantoren en andere voorzieningen bij elkaar komen.

Utrecht heeft in 2040 verschillende verschijningsvormen. Hoogstedelijke centra met hoge dichtheden woningen en werklocaties worden afgewisseld met bestaande wijken die ook groeien, maar minder ingrijpend. De stad zal groeien aan de hand van de volgende stadsprofielen:

- **De groene stad:** een stad die innig verbonden is met het rijke landschap eromheen. De gemeente zorgt voor voldoende groen en water in de stad.
- **De verbonden stad:** een stad waarin sprake is van goede sociale, mentale en fysieke verbindingen. De gemeente zet zich in voor snel en makkelijk reizen en geeft ruimte aan voetgangers, fietsers en aan openbaar vervoer.
- **De compacte stad:** een stad met meerdere kernen, die compact blijft door de ruimte multifunctioneel te benutten en door te zorgen dat wonen, werken, voorzieningen en groen in elkaars nabijheid liggen.
- **De inclusieve en betaalbare stad:** een stad waarin economische waarde, groei en efficiëntie van belang zijn, maar ook de maatschappelijke en culturele ontwikkeling, innovatie, creativiteit en de zorg voor inwoners. De gebouwde voorzieningen en openbare ruimte moeten uitnodigen tot ontmoeting en verbinding. De gemeente bouwt betaalbare woningen in een groene en gezonde omgeving.
- **De toekomstbestendige stad:** een stad waarin de ruimtelijke structuur robuust is en daarmee kan anticiperen op klimaatverandering, epidemieën, economische schommelingen, technologische vernieuwing, geopolitieke ontwikkelingen en de invloed van data.
- **De vertraagde stad:** naast dynamische plekken met reuring, zijn ook voldoende plekken nodig waar mensen even in de luwte kunnen zijn.

OMGEVINGSVISIE BINNENSTAD (2022)

In de Omgevingsvisie Binnenstad beschrijft Utrecht haar ambities voor de binnenstad van de toekomst. In 2040 moeten bewoners, ondernemers en bezoekers zich (nog steeds) thuis voelen in de Utrechtse binnenstad. De grote variatie in woningen, werkplekken, horeca, winkels, culturele en onderwijsvoorzieningen, trekt mensen van alle leeftijden.

De Omgevingsvisie is gebouwd op basis van vier kwaliteiten:

1. **Schoonheid:** Het gaat hierbij om materieel erfgoed en moderne architectuur, maar bijvoorbeeld ook om immaterieel erfgoed, zoals het verenigingsleven en kerkgemeenschappen.
2. **Variatie:** In de binnenstad vind je op een klein oppervlak een grote mix van functies, zoals wonen, winkelen, werken, studeren en uitgaan. Deze verscheidenheid wordt gekoesterd.
3. **Veerkracht:** De binnenstad en haar bewoners passen zich al eeuwenlang aan wisselende omstandigheden aan. De binnenstad ontwikkelt steeds mee met de groei en krimp van de bevolking.
4. **Ontspannen:** De binnenstad van Utrecht heeft een ontspannen sfeer. Het gebied is overzichtelijk en heeft een menselijke maat. De uitstraling is relaxed en op straat is het meestal veilig. De Utrechtse binnenstad is het hart van de stad en functioneert als de huiskamer voor stad en regio.

2.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de tweede en derde fase van het Knoopcomplex past bij de toekomstvisie van de gemeente Utrecht. Het mengen van verschillende functies past bij de ambities om een 'tienminutenstad' te worden, waarin verschillende functies dicht bij elkaar te vinden zijn en waar reuring en levendigheid ontstaat door functiemenging. De plintenfuncties die gerealiseerd worden in het complex, passen binnen de eisen die door de gemeente aan plinten worden gesteld en dragen bij aan leefbaarheid door het creëren van een wisselwerking tussen de gebouwen en de openbare ruimte.

De stad Utrecht groeit snel. Het stationsgebied maakt een belangrijke ontwikkeling door en vervult een centrumfunctie in Utrecht. Het vestigingsklimaat rondom het station is goed en er verrijzen winkels, kantoren, hoogwaardige woningen en voorzieningen. Dit past bij de ambitie van de gemeente om een compacte en toekomstbestendige stad te creëren. De functiemenging in het Knoopcomplex draagt daarnaast bij aan het vergroten van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het stationsgebied.

In de volgende hoofdstukken wordt de behoefte aan de verschillende (plint)functies in de beoogde fase 2 en 3 van het Knoopcomplex beschreven.

3. BEHOEFTE PLINTFUNCTIES: WERKFUNCTIES

In de nieuwe gebouwen van het Knoopcomplex is ruimte voor meerdere kantoren. In fase 2 wordt in totaal maximaal 38.500 m² kantoorruimte toegevoegd en in fase 3 wordt maximaal 14.000 m² kantoor toegevoegd. Deze kantoren zijn al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is in de plinten van de herontwikkeling van het Knoopcomplex ruimte voor verschillende andere werkfuncties en buurtfuncties. Het gaat hier om kantoren, bijvoorbeeld voor creatieve of zakelijke dienstverlening, maar er is ook ruimte voor ambachtelijke bedrijven en werkplaatsen. In fase 2 is ruimte voor in totaal 2.500 m² aan dergelijke plintfuncties. In fase 3 is ruimte voor nog eens 1.000 m² plintfuncties. Deze plintfuncties worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gezien. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan deze werkfuncties in de plinten beschreven. De behoefte aan werkfuncties blijkt uit verschillende rapporten, die hierna worden behandeld.

3.1 Beleid en onderzoek

NAAR TOEKOMSTBESTENDIGE WERKLOCATIES IN DE REGIO U16

De behoefte aan werkfuncties is onderzocht in het regionale onderzoek “*Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16*” (Stec, 2020). De Regio U16 bestaat uit 16 gemeenten in de provincie Utrecht. De economie en arbeidsmarkt in deze regio maakt een ingrijpende transitie mee, gevoed door technologische innovatie, circulariteit en een meer centrale positie van gebruikers en consumenten. Daarmee gepaard gaat ook een grote flexibilisering van arbeid. Dat betekent een opgave, ook voor de regio Utrecht, om voldoende werkgelegenheid te programmeren die nabij is, toekomstbestendig is en aansluit bij de ontwikkeling van de beroepsbevolking.

Bij een blijvende groei van zowel de bevolking in de regio als het aantal banen, moeten tot 2040 ongeveer 80.000 werkplaatsen worden toegevoegd aan de regio, waarvan 70.000 in verschillende segmenten in de gemeente Utrecht. De stad Utrecht is echter al aantrekkelijk voor werkgevers en de werkgelegenheid kan hard groeien in alle segmenten. Er is wel sturing nodig om de beoogde verdichting van werklocaties in Utrecht voor elkaar te krijgen. Bij de maximale prognose voor de stad Utrecht komen er opgeteld zo’n 59.000 banen in de stad bij tot 2040. Verdere groei van werklocaties is dus nodig.

De hoofdadviezen om tot een verdichting van werklocaties in Utrecht te komen zijn:

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

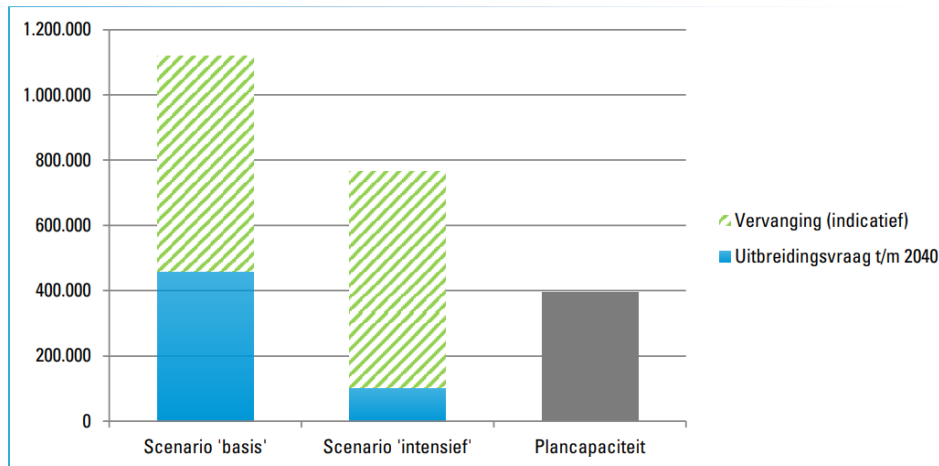
Nabij Utrecht Centraal worden veel kantoorruimtes toegevoegd en wordt ingezet op functiemenging en intensief ruimtegebruik. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de groeiende vraag naar werklocaties in Utrecht die ontstaat door de bevolkingsgroei en de groeiende vraag naar banen in de stad.

PROGNOSE KANTORENVRAAG STAD UTRECHT

Er is grote behoefte aan het toevoegen van nieuwe kantoorruimte in de stad Utrecht. De focus van deze toevoeging ligt op multifunctionele knooppuntlocaties, zoals Utrecht Centraal.

De stad Utrecht heeft, inclusief vervanging van incurante meters, behoefte aan toevoeging van maximaal 725.000 m² vvo (circa 835.000 m² bvo) extra kantoorruimte (na confrontatie met bestaande plancapaciteit) tot en met 2040. Dit is het scenario ‘basis’. In de stad Utrecht ligt de leegstand onder frictieniveau, dat maakt dat bestaand aanbod (leegstand) niet wordt meegerekend in de confrontatie. De vervanging is berekend op basis van een eerste inschatting. Desalniettemin wordt geconcludeerd dat een tekort aan plancapaciteit in de stad Utrecht dreigt tot en met 2040.

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



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

De ruimtebehoefte in de stad Utrecht is minimaal 24.600 m² bvo en maximaal 44.200 m² bvo tot en met 2040. Zie figuur 3.2.

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

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

KANTORENBRIEF 2019

De Utrechtse kantorenstrategie is uiteengezet in de Kantorenbrief (2019). In de Kantorenbrief maakt de gemeente Utrecht een start met 'adaptief programmeren' van kantorenlocaties.

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

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

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

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

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040

De regio Utrecht scoort hoog als het gaat om concurrentiekracht, onder andere door de concentratie van kennisinstellingen en hoogopgeleide beroepsbevolking. De werkgelegenheid in de regio Utrecht groeit gemiddeld het sterkste in de zorg, gevolgd door ICT, vervoer en opslag (logistiek), bouwnijverheid, groot- en detailhandel en voedings- en genotmiddelenindustrie. Sinds 2010 is het aantal arbeidsplaatsen in Utrecht gegroeid met bijna 35.000, een trend die naar verwachting vooral zal doorzetten in de kenniseconomie en de dienstverlening. De gemeente Utrecht verwacht tot 2040 70.000 extra arbeidsplaatsen te moeten creëren, waarvan 75% voor 2030.

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

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

Werklocaties optimaliseren

De behoefte aan kantoorruimte verandert van traditioneel naar een nieuw type meer-gemengde locaties, gebouwen en (flex)concepten. Door technologische ontwikkelingen, gelimiteerde tijd (en daarmee voorkeur voor mix en nabijheid van functies en ontzorging) en aandacht voor het welzijn van werknemers gaan kantoorhoudende organisaties steeds meer nadenken over hun locatievoorkeur. De nabijheid van openbaar vervoer, toegang tot een ruime arbeidsmarkt en een goed leefklimaat voor werknemers worden daardoor steeds belangrijkere vestigingseisen voor eindgebruikers. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. De gemeente richt zich in eerste instantie op de toplocaties Leidsche Rijn Centrum en Stationsgebied.

Werken in de wijken versterken

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

kleine clusters voorkomende bedrijfspanden en werken vanuit overige functies zoals maatschappelijke voorzieningen, horeca en detailhandel in de wijken.

Cultuur Broedplaatsen

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

3.2 Trends en ontwikkelingen

ING: LAGER GROEITEMPO VOOR ZAKELIJKE DIENSTVERLENERS IN 2023

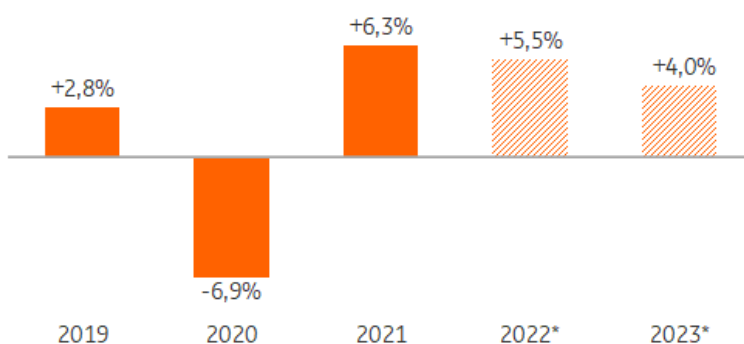
Tijdens de coronapandemie is het volume van de zakelijke dienstverlening gekrompen (-6,9% in 2021). Intussen is er herstel van de sector te zien, maar er wordt in 2023 een lager groeitempo (+4%) verwacht dan in 2022 (+5,5%), zie figuur 3.3.

In 2022 groeit het volume van de zakelijke dienstverlening fors met 5,5%. De sector laat hiermee de dip in de coronaperiode grotendeels achter zich. De meeste dienstverleners zijn na de pandemie snel hersteld. In alle branches binnen de zakelijke dienstverlening is dit herstel te zien (adviesbureaus, accountants, advocaten, et cetera). Enkel de reisbranche was in 2021 nog ver verwijderd van het pre-coronaniveau van 2019.

Zakelijke dienstverleners zijn positief over de toekomst en het ondernemersvertrouwen groeit weer. De vooruitzichten voor de meeste dienstverleners zijn dan ook gunstig. Het personeelstekort zet wel een rem op de groei. Dit is vooral voor de flexbranche en de schoonmaaksector een grote belemmering. De verzwakking van het groeitempo wordt in 2023 veroorzaakt door een grotere kans op een recessie. Daarnaast verwacht ING eind 2022 meer faillissementen in de zakelijke dienstverlening. Vooral bedrijven in de reis- en flexbranche lopen een relatief hoog risico, onder meer vanwege de opgebouwde belastingschuld.

Groeitempo zakelijke dienstverleners zwakt in 2023 enigszins af

Ontwikkeling volume in de zakelijke dienstverlening, jaar-op-jaar



Bron: CBS, *ramingen 2022 en 2023 ING Research

Figuur 3.3: Groeitempo zakelijke dienstverleners (ING, 2022)

ABN AMRO: POSITIEVE SIGNALEN VOOR ONZEKERE KANTORENMARKT (2021)

De vooruitzichten in de kantorenmarkt zijn de afgelopen tijd positiever geworden, ondanks dat veel bedrijven hun personeel een deel van de tijd thuis laten werken. Zo daalt de werkloosheid en krimpt de kantorenvorraad waardoor de verhouding tussen vraag en aanbod beter wordt.

Aan de ene kant zorgt de krappe arbeidsmarkt voor meer vraag naar kantoorruimte. Aan de andere kant is er beperkte nieuwbouw van kantoren in Nederland. Tegelijkertijd worden kantoren gesplitst of herbestemd. Er is een daling in het aantal kantoren dat getransformeerd wordt naar woningen, maar deze daling zorgt nog steeds niet voor een groei in de kantorenvorraad, aangezien er weinig nieuwe kantoren worden gebouwd.

De daling van de kantorenvorraad zorgt voor meer schaarste en dat heeft een positief effect op de waarde. Ondanks deze positieve signalen blijft onzeker hoe de vraag naar kantorenvastgoed zich gaat ontwikkelen. Zo berichtte de NVM dat de opname van kantoren in het tweede kwartaal van 2021 7% lager lag dan een kwartaal eerder. Daarnaast daalt het aantal bedrijven met meer dan tien werknemers al geruime tijd; dit zijn precies de bedrijven die relatief veel gebruikmaken van kantoorruimte.

ABN AMRO: KLEIN HEEFT DE TOEKOMST IN HET VASTGOED (2021)

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

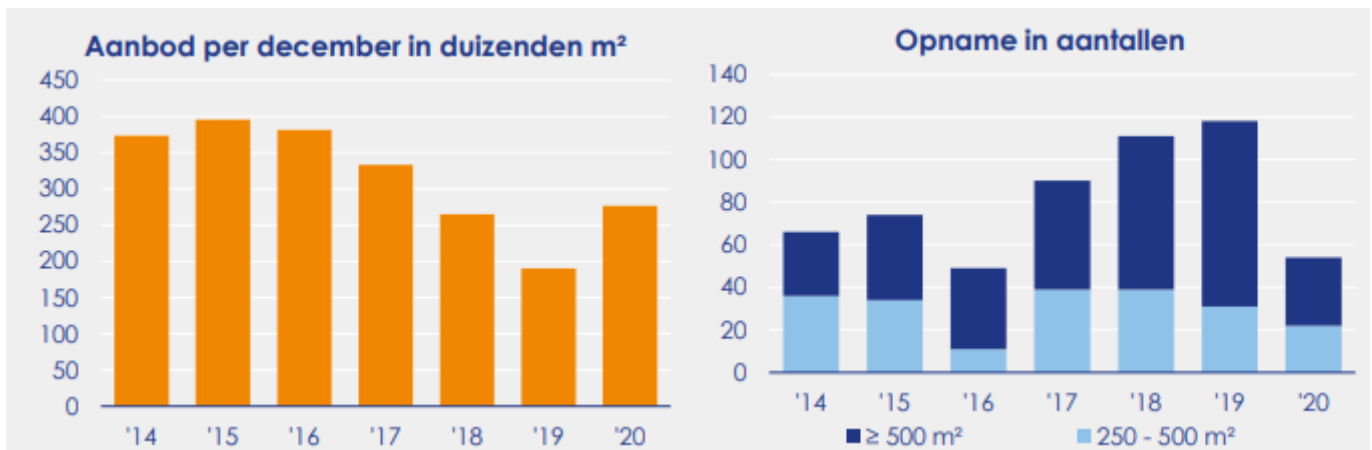
Dit geeft aan dat de vraag naar middelgrote en grote kantoren bij de huidige prijsniveaus opdroogt. Kleine kantoren blijven naar verwachting in trek. Allereerst bij grote bedrijven die minder kantoorruimte nodig hebben. Dit zijn vaak grote dienstverleners waar het werk eenvoudig thuis kan worden uitgevoerd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

SPREKENDE CIJFERS KANTORENMARKTEN UTRECHT EN OMGEVING (2021)

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

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

Voor Utrecht heeft de coronacrisis betekend dat het kantorenaanbod is gegroeid in 2020 (figuur 3.3). Ondanks de stijging blijft het huidige niveau nog onder dat van eind 2017. Door de goede uitgangspositie op de Utrechtse kantorenmarkt blijven de gevolgen van de aanbodtoename beperkt. Een situatie van fors overaanbod zoals tijdens de vorige crisis het geval was, treedt nu niet op. Een toename van de keuzemogelijkheden op de kantorenmarkt van Utrecht biedt voor een deel van de gebruikers juist mogelijkheden. Met name kwalitatief aanbod is in de afgelopen jaren steeds schaarser geworden, de markt was tot de coronacrisis bijzonder krap. Enige verruiming van het aanbod biedt daarbij de noodzakelijke lucht. Wel nemen bedrijven een afwachtende houding aan. De economische laagconjunctuur als gevolg van de coronacrisis remt bedrijven bij het maken van grote investeringsbeslissingen.

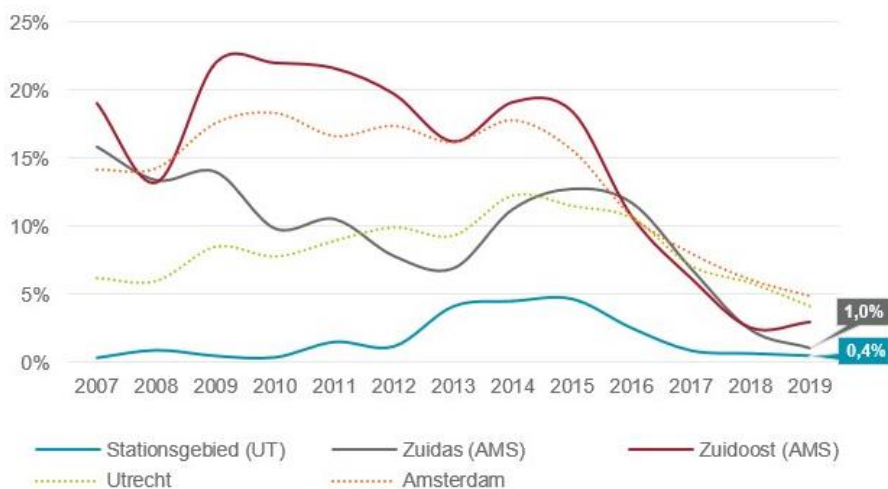


Figuur 3.4: Aanbod kantoren en opnames Utrecht 2014-2020 (bron: Molenbaak Makelaars/Dynamis, 2021)

UTRECHT STATIONSGBIED TWEEDE ZAKENCENTRUM VAN NEDERLAND NA ZUIDAS AMSTERDAM

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

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



Figuur 3.5: Leegstandsontwikkeling kantoorruimte (bron: Cushman & Wakefield, 2020)

NAAR TOEKOMSTBESTENDIGE WERKLOCATIES IN DE REGIO U16 (STEC-GROEP 2020)

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



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

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

3.3 Conclusie

Als gevolg van de verwachte bevolkingstoename in de stad Utrecht zal de behoefte aan werk in Utrecht de komende jaren sterk toenemen. Het huidige tekort aan werkplekken remt de gewenste banengroei in Utrecht af en er dreigt een tekort aan plancapaciteit in de stad Utrecht tot en met 2040. Volgens regionaal onderzoek is er ook een dreigend tekort aan creatieve broedplaatsen. Het faciliteren van creatieve makers zorgt voor een creatief klimaat in de stad en de regio. Eventuele buurtfuncties helpen ook bij het verstevigen van de leefbaarheid in de wijk en kunnen gevestigd worden in de plinten van de ontwikkeling.

Specifiek in het goed bereikbare gebied rondom Utrecht Centraal is beleidsmatig ruimte voor ontwikkeling van kantoorfuncties, maar er is sturing van de overheid nodig om de beoogde ontwikkeling van werklocaties voor elkaar te krijgen. De voorkeur van eindgebruikers voor sterke OV-knooppuntlocaties met een levendige mix van wonen, werken en voorzieningen neemt steeds meer toe. Het Stationsgebied voldoet aan al deze eisen: het is een zeer gewilde werklocatie.

Na de coronapandemie heeft de kantorenmarkt zich snel hersteld. Op dit moment is sprake van krapte op de Utrechtse kantorenmarkt. De vraag naar kantorenlocaties is duidelijk aanwezig, maar dan vooral naar flexibele kantoorlocaties, met kleinere units en op bijzondere locaties. De behoefte aan werklocaties in de gemeente Utrecht is groot: de ontwikkeling van werklocaties op het Knoopcomplex kan hier invulling aan geven. Dit past binnen de ambitie van de gemeente om proactief werklocaties te ontwikkelen in het Stationsgebied.

4. BEHOEFTE PLINTFUNCTIES: HORECA

In fase 2 en 3 van de herontwikkeling van het Knoopcomplex wordt ruimte gemaakt voor de toevoeging van horeca in de plinten van de gebouwen. In fase 2 is ruimte voor maximaal 2.500 m² plintfuncties en in fase 3 is er ruimte voor maximaal 1.000 m² plintfuncties. Deze plinten kunnen gevuld worden met horecafuncties.

De horeca in de plinten van het Knoopcomplex zal gebruikt worden door verschillende doelgroepen: door mensen die wonen en werken in het Knoopcomplex, maar ook door passanten. Dat kunnen bewoners van Utrecht zijn, maar ook reizigers die gebruik maken van Utrecht Centraal.

4.1 Beleid

ONTWIKKELINGSKADER HORECA UTRECHT (2018)

In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018 is beschreven dat Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Nieuwe horeca in de stad is gewenst, maar dan wel op de juiste plek. En er moet rekening gehouden worden met de omgeving. Waar uitbreiding van horeca de balans tussen leefbaarheid en levendigheid dreigt te verstoren, wordt geen uitbreiding toegestaan.

Voor horecagelegenheden die eten en drinken aanbieden wil de gemeente Utrecht:

- Een selectieve groei, als het kan gericht op meer trendy en bijzondere concepten;
- Sturing op leefbaarheid door categorisering van horeca waarin ook een hinderprofiel mede bepalend is;
- Een aantrekkelijke balans tussen horeca en overige stedelijke functies (vooral detailhandel en wonen);
- Kritisch zijn op horecaontwikkeling in de binnenstad, rekening houdend met versterken van winkelfunctie en geen uitbreiding waar wonen een dominante functie is;
- Stimuleren van een goede horecastructuur met meer horeca buiten het centrum.

Ontwikkelingsvisie horeca in Stationsgebied/Beurskwartier

Het Stationsgebied/Beurskwartier is een hoogstedelijk gebied met veel reuring, dat vraagt om goede, sfeerbepalende horecaconcepten voor zowel overdag als 's avonds en voor verschillende doelgroepen. Het Stationsgebied maakt een volgende stap in haar ontwikkeling naar de geplande grootschalige en nationale ontwikkeling. In het Beurskwartier past een diverse horecastructuur, waar naast de reguliere lichte en middelzware horeca ook ruimte kan zijn voor grootschalige horecaconcepten. Juist rond het Centraal Station is in combinatie met andere leisure functies, zoals theater, bioscoop, congressen, hotel en beurzen een groei mogelijk naar een uitgaansgebied. Bij horecamogelijkheden redeneert de gemeente vanuit looplijnen en categorieën met een maximum aan de totale omvang van horeca in het gebied.

De ontwikkelingsrichting van horeca in het Stationsgebied/Beurskwartier is als volgt:

Horecacategorie	Profiel
A – Discotheken en zaalverhuur	In het Stationsgebied is uitbreiding van horeca A toegestaan aan de rand van Hoog Catharijne en op het Jaarbeursterrein.
B – Cafés	Het aantal cafés neemt landelijk en ook in Utrecht af. Er is echter ruimte voor toevoeging van cafés, zeker in combinatie met andere leisure functies en als onderdeel van looplijnen.
C – Fastfood	De fastfoodsector blijft groeien. Juist in het Stationsgebied is er behoefte aan deze zaken met relatief beperkt oppervlak, maar hoge 'turnover'.
D1 – Restaurants	Restaurants zijn een groeisector. De binnenstad is van oudsher de plek waar mensen op zoek gaan naar restaurants en dat zal zo blijven. In het Stationsgebied zullen restaurants echter een prominentere rol innemen. Er is vooral ruimte voor restaurants aan de randen van het gebied, waar wonen en werken elkaar raken.
D3 – Dag – en avondhoreca	Dit is een belangrijke groeisector en kenmerkend voor het stationsgebied. Er is vooral ruimte voor deze functie langs de looplijnen.
Totaal volume (bandbreedte)	8.500 - 12.000 m² bvo

4.2 Trends en ontwikkelingen

De horeca is afhankelijk van de ontwikkelingen van de particuliere consumptie. Tot de Coronacrisis was sprake van een constante groei. De sector profiteerde van een stijging van het inkomende toerisme. Doordat de consument steeds vaker voor gemak kiest, is de 'buiten-de-deur-consumptie' hoger. Het structurele personeelstekort blijft een groot aandachtspunt. Rabobank benoemt de belangrijkste trends (Cijfers en Trends, 2020):

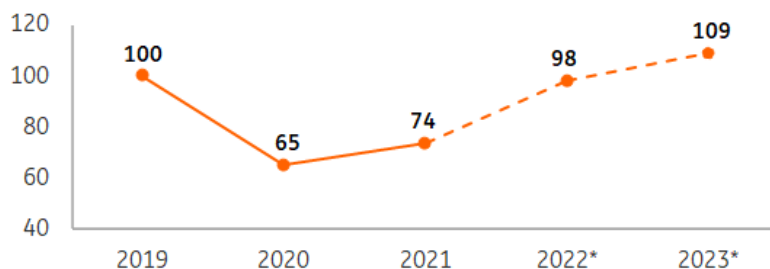
- De consument kiest steeds vaker voor gemak. Hiervan wordt vooral geprofiteerd door de fast-service horeca (afhaalrestaurants en bezorgrestaurants).
- De consument is bereid om te betalen voor een 'unieke beleving'.
- Het aanbod neemt over het algemeen snel toe en wordt diverser (internationale keuken); consumenten krijgen meer keuze.
- Prijzen stijgen en tegelijkertijd komen marges onder druk staan door een stapeling van factoren: Hogere personeelskosten door het tekort aan personeel, verhoging prijs van grondstoffen en verhoging van toeristenbelasting.
- Voor de Coronacrisis was het de verwachting dat het aantal toeristische overnachtingen verder zou toenemen, waardoor er meer wordt uitgegeven aan horeca.
- De vervaging tussen sectoren neemt toe.
- Duurzaamheid c.q. het tegengaan van voedselverspilling wordt belangrijker.
- Verzamelen van data over de consument wordt steeds belangrijker, zodat een horecaonderneming in kaart kan brengen wat zijn/haar toegevoegde waarde is voor de consument.

ING HORECA OUTLOOK 2022

Voor 2022 wordt een grote volumegroei van de horeca verwacht (30-35%). De verwachting is dat de sector in 2023 volledig hersteld zal zijn van de coronapandemie. Voorwaarde is wel dat er geen nieuwe lockdowns meer komen voor de horeca.

Horeca met veel afhaal- en bezorgomzet is minder hard geraakt door de lockdowns en heeft zich sneller hersteld. Voor restaurants en cafés ligt de omzet nog steeds lager dan voor de coronapandemie, maar wordt wel herstel verwacht.

Volume-ontwikkeling in de horeca, index 2019 = 100



Bron: CBS, *ramingen ING Research

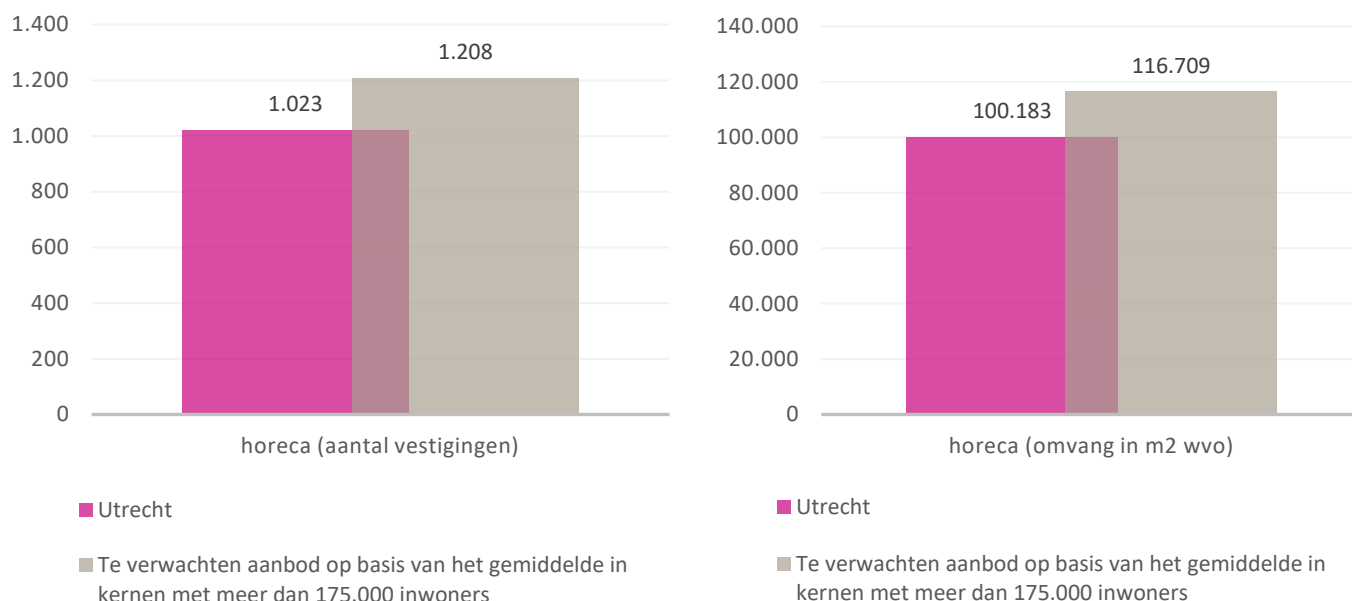
Figuur 4.1 Volume-ontwikkeling in de horeca (ING, 2022)

4.3 Benchmarkanalyse horeca

Het huidige horeca-aanbod in de stad Utrecht is onderzocht en kan vergeleken worden met het te verwachten aanbod in de stad op basis van gemiddelden in Nederlandse steden met meer dan 175.000 inwoners. Deze benchmarkvergelijking is weergegeven in figuur 4.2.

Utrecht heeft op dit moment een horeca-aanbod dat bestaat uit 1.023 vestigingen die samen een totale omvang hebben van 100.183 m² (wvo). Als gekeken wordt naar het aanbod in andere Nederlandse steden met meer dan 175.000 inwoners, dan blijkt dat er momenteel een onderaanbod is in de Utrechtse horeca. Op basis van de vergelijking wordt een groter horeca-aanbod verwacht in Utrecht (zowel het aantal verkooppunten als de totale omvang). Er bestaat dus een kwantitatieve

behoefte aan nieuwe horecavestigingen in de stad Utrecht. Daarnaast zal bij groei van het aantal inwoners in Utrecht het draagvlak voor horeca nog verder toenemen.



Figuur 4.2: Vergelijking horeca-aanbod Utrecht met het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde in kernen met meer dan 175.000 inwoners (bron: Locatus, 2022).

4.4 Conclusie

Kwantitatief gezien is er behoefte in de stad Utrecht aan uitbreiding van de horeca, aangezien het huidige horeca-aanbod in de stad Utrecht kleiner is dan verwacht zou worden op basis van een benchmarkvergelijking.

Het beleid van de gemeente Utrecht onderschrijft de behoefte aan meer horeca in de stad. In het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht wordt ruimte gegeven aan een selectieve groei van de horeca in de stad en ook in het Stationsgebied. De groei van horeca is onder andere mogelijk door een flinke groei van het aantal bewoners van de stad. Het Knoopcomplex bevindt zich ook op een strategische locatie voor horeca, dicht bij het station, werk- en woonlocaties en de Moreelsebrug. Het Stationsgebied/Beurskwartier is aangewezen als locatie voor sfeerbepalende horecaconcepten in het beleid van de gemeente.

5. BEHOEFTE PLINTFUNCTIES: KUNST EN CULTUUR, MAATSCHAPPELIJK

In de plinten van het Knoopcomplex is ook ruimte voor kunst en cultuur en maatschappelijke functies. Hierbij kan gedacht worden aan kunstgaleries, creatieve broedplaatsen, werkplaatsen voor kunstenaars en diverse ondersteunende buurtfuncties. Er kunnen culturele hubs worden gecreëerd met clusters van culturele voorzieningen die elkaar versterken. In fase 2 van de herontwikkeling wordt ruimte gemaakt voor 2.500 m² bvo plintfuncties en in fase 3 nog eens 1.000 m². Kunst en cultuur en andere maatschappelijke functies vallen onder deze plintfunctie. Voor deze ladder wordt uitgegaan van de maximale invulling van de plintfuncties met kunst en cultuur en andere maatschappelijke voorzieningen.

5.1 Beleid, trends en ontwikkelingen

DE CULTUURMONITOR 2021

De Boekmanstichting (Kenniscentrum voor kunst, cultuur en beleid) heeft de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de culturele sector voor 2021 op een rij gezet. Er worden vijf trends onderscheiden:

1. **De cultuursector ziet verliezen, verschuivingen en kansen als gevolg van de coronacrisis:** Door de coronapandemie kon de cultuursector in 2020 en 2021 veel minder fysiek publiek bereiken. Deze daling aan bezoeken heeft grote gevolgen voor de maatschappelijke waarde die de culturele sector kan realiseren en er zijn grote inkomstenverliezen voor de creatieve en culturele sector. De sector heeft tijd en gelegenheid nodig om wendbaar en weerbaar uit de crisis te komen. Toch zijn er ook kansen om tijdens de pandemie ingezette (digitale) innovaties verder uit te bouwen.
2. **Een sterk bewegende culturele arbeidsmarkt:** Een groot deel van de kunstenaars is zzp'er. Deze zzp'ers zijn kwetsbaar door de afhankelijkheid van werk zonder daar veel zeggenschap over te hebben. Een sterkere collectieve positie (bijvoorbeeld in een belangenorganisatie) is dan ook aan te raden.
3. **De cultuursector herdefinieert zijn functie in de maatschappij:** Waar de beeldvorming rond de culturele sector lang draaide om het personage van de autonome, op individuele expressie gerichte kunstenaar, lijkt de op maatschappelijk engagement ingestelde maker de laatste jaren steeds meer een hoofdrol op te eisen.
4. **De cultuursector maakt werk van diversiteit en inclusie:** In de praktijk blijft het moeilijk om de kunst- en cultuursector diverser en inclusiever te maken. De Cultuursector lanceerde in 2019 de Code Diversiteit en Inclusie. Deze code is inmiddels opgenomen in de Regeling op het specifiek cultuurbeleid.
5. **Cultuurparticipatie is voorlopig naar een onlineomgeving verschoven en sociale ongelijkheid blijft relevant:** Er is een bloei van het online cultureel aanbod, veroorzaakt door de coronapandemie. Instellingen zien het online aanbod met bijvoorbeeld livestreams vooralsnog vooral als aanvulling om publiek te bereiken, maar niet als vervanging.

UTRECHT MONITOR CULTURDEELNAME

Volgens de Utrecht Monitor Cultuurdeelname (utrecht-monitor.nl) nam in 2021 74% van de Utrechters deel aan cultuur. Dat betekent dat zij in dit jaar een film, concert, museum of festival hebben bezocht. De coronacrisis heeft wel een grote impact gehad op de cultuurdeelname van de Utrechters. In zowel 2018 als 2019 lag de cultuurdeelname nog op 89% in Utrecht. Het aantal museumbezoekers in Utrecht is in 2021 bijvoorbeeld met 14% gedaald ten opzichte van 2020.

De vermindering van de cultuurdeelname van de Utrechter is voor het grootste deel veroorzaakt door de coronacrisis. Nu de beperkende maatregelen zijn opgeheven wordt herstel verwacht. Daarbij gaan in Utrecht gemiddeld meer mensen naar cultuur dan in andere steden in Nederland. Dit komt door het grote aanbod aan cultuur en relatief veel inwoners met een hbo- of wo-opleiding. Met een groeiende, hoogopgeleide bevolking van de stad Utrecht wordt verwacht dat de vraag naar kunst en cultuur zal toenemen.

Kerncijfers

	2018	2019	2020	2021
% cultuurdeelname Utrechtse bevolking*	89	89	-	74
aantal bezoekers musea**	1.391.000	1.469.000	571.000	492.000
aantal bezoekers stadsschouwburg	212.000	217.000	68.000	49.000
aantal concertbezoekers TivoliVredenburg***	891.000	977.000	241.000	168.000
gemiddeld aantal bezoekers culturele zondagen****	20.000	20.000	1.300	250

Bezoekcijfers van instellingen gaan niet over unieke bezoekers. Mensen die meerdere keren per jaar naar een instelling zijn geweest, worden alle keren meegeteld in de bezoekcijfers.

* Cultuurdeelname: bezoek aan een of meer culturele activiteiten (bijvoorbeeld film, museum, festival, cultureel evenement) in de afgelopen 12 maanden.

** Utrechtse musea: Utrechtse musea die zijn aangesloten bij de Museumvereniging: Catharijneconvent, Centraal Museum (inclusief Nijntje Museum), Museum Speelklok, Spoorwegmuseum, Universiteitsmuseum, Sonnenborgh, Nationaal Volksbuurtmuseum, Kasteel de Haar. Het Universiteitsmuseum is vanaf maart 2020 dicht vanwege een verbouwing. Cijfers zijn afgerond op duizendtallen. Het gaat alleen om fysieke bezoeken aan een museum. Sommige cijfers komen van Utrecht Marketing: zakelijk bezoek is niet opgenomen in deze cijfers. Dit is wel opgenomen in de cijfers van de gemeente Utrecht.

*** Exclusief online bezoekers.

**** Vanwege de coronamaatregelen heeft zowel in 2020 als in 2021 één fysiek evenement plaatsgevonden. Online edities CZ @Home worden niet meegeteld.

Bron: Inwonersenquête, gemeente Utrecht; Musea Utrecht; Utrecht Toeristische Barometer, Utrecht Marketing

Figuur 5.1: Cultuurdeelname Utrechtse Bevolking 2018-2021 (bron: utrecht-monitor.nl).

CULTUURNOTA 2021-2024

De gemeente Utrecht geeft subsidie aan culturele instellingen die van Utrecht een lokaal en (inter)nationaal aantrekkelijke cultuurstad maken.

De stad Utrecht maakt een grote groei mee. Om in deze tijd van groei het eigenzinnige karakter van Utrecht te bewaken en bewaren, is een veerkrachtige cultuursector van vitaal belang. Een bloeiende cultuursector vergroot de aantrekkingskracht van Utrecht niet alleen voor inwoners en bedrijven, maar ook voor bezoekers uit de regio, het land en het buitenland.

Het cultuurbeleid van de gemeente Utrecht bestaat uit vier pijlers. De pijlers helpen de gemeente bij het uitzetten van een duidelijke koers voor de (ontwikkeling) van de Utrechtse culturele sector. De vier pijlers zijn:

- **Een pluriform aanbod:** In 2030 bestaat de Utrechtse cultuur uit een rijk palet aan disciplines, genres en mengvormen daartussen. Het culturele leven is uitdagend, kritisch, vernieuwend en verbindend. Bestaande kwaliteiten moeten geëxporteerd worden en nieuwe (uitdagende, kritische) kunstvormen moeten ruimte krijgen.
- **Een inclusieve cultuursector:** Utrecht is anno 2030 een inclusieve en toegankelijke culturele metropool. De culturele sector draagt met programma's, makers, personeel en publiek bij aan de diversiteit die onze stad kenmerkt. Samen maken, tonen en beleven staat centraal. Alle Utrechters moeten zich kunnen herkennen en zich uitgenodigd voelen deel te nemen aan het culturele leven in al haar facetten. Er ontstaat een inclusieve cultuursector door verbinding van disciplines, kunstvormen en soorten publiek gespreid door de hele stad.
- **Stimuleren van creatief vermogen:** Iedereen krijgt anno 2030 de kans zich artistiek te ontplooiën dankzij een stevige keten van cultuureducatie, via amateurkunst(educatie) naar talentontwikkeling en professionele kunstpraktijk in Utrecht. Utrechtse talenten kunnen doorgroeien naar professionele kunstpraktijk. Er zijn volop verbindingen met het professionele veld waardoor het niveau van de amateurkunst stijgt.
- **Ontwikkelruimte:** De culturele metropool van 2030 biedt kunstenaars en culturele organisaties artistiek, fysiek en financieel de ruimte om zichzelf én de stad verder te ontwikkelen. De gemeente investeert duurzaam in plekken voor artistiek onderzoek en verdieping. Er komt meer differentiatie in subsidiemogelijkheden zodat jonge, talentvolle en innovatieve makers duurzaam worden verbonden aan de stad. De gemeente zal blijvend investeren in ruimte voor kunstenaars om te werken en presenteren. Bij gebiedsontwikkeling wordt ruimte voor kunst en cultuur gereserveerd en bewaakt.



Binnen stedelijke ontwikkelingen moet fysieke ruimte voor cultuur een vanzelfsprekend onderdeel uit gaan maken van het ontwikkelproces. De focus ligt het komende decennium op de gebieden waar de grootste ontwikkelingen plaatsvinden, zoals het Beurskwartier.

WELZIJSBELEID UTRECHT

Het toekomstig maatschappelijk- en welzijnswerk in Utrecht wordt gekenmerkt door flexibiliteit. Flexibiliteit om mee te bewegen met de dynamiek van de stad. Uit de ervaringen met het jongerenwerk blijkt dat de vraag van de bewoners niet beperkt blijft binnen de wijkgrenzen. Een buurt waar vandaag geen problemen zijn, kan morgen ondersteuning nodig hebben. Dit vraagt om groot reactief vermogen van betrokken partijen. De huidige situatie van de wijkindeling belemmert dit reactief vermogen. Effectievere inzet van middelen en menskracht kan worden bereikt als een stedelijke organisatie met wijkgerichte inzet, uitvoering geeft aan een laagdrempelige basisvoorziening op wijkniveau. Een voorziening waar burgers terecht kunnen voor hulp van algemeen maatschappelijk werk, sociaal raadslieden en ouderenadviseurs.

5.2 Conclusie

De kunst en cultuursector zal tijd nodig hebben om wendbaar en weerbaar uit de crisis te komen. Tegelijkertijd heeft de coronacrisis ook kansen geboden op het gebied van digitale innovaties, die nu verder uitgebouwd kunnen worden.

De gemeente Utrecht geeft in haar Cultuurnota aan zich in te zetten voor een bloeiende cultuursector in de stad. Kunstenaars en culturele organisaties moeten zowel financieel als fysiek de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen in Utrecht. Binnen stedelijke ontwikkelingen wordt ruimte gemaakt voor creatieve broedplaatsen. Het Beurskwartier is aangewezen als één van de belangrijkste gebieden in Utrecht waar plaats is voor creatieve ontwikkelingen. Het plaatsen van culturele functies in de plinten van het Knoopcomplex is daarom kansrijk. Daarnaast wordt ruimte geboden voor maatschappelijke basisvoorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de buurt.

6. CONCLUSIE

Het Knoopcomplex ligt op een toplocatie in de stad Utrecht. De locatie ligt bij het vervoersknooppunt Utrecht Centraal en in het *mixed-use* Stationsgebied van Utrecht. Voor de tweede en derde fase van de herontwikkeling van het Knoopcomplex is een bestemmingsplanwijziging nodig. De verschillende plintfuncties die mogelijk worden gemaakt bij de herontwikkeling (werkfuncties, horeca, (maatschappelijke) buurtfuncties en kunst en cultuur) worden gezien als stedelijke ontwikkeling en moeten onderbouwd worden. In fase 2 wordt maximaal 2.500 m² aan plintfuncties toegevoegd. In fase 3 wordt maximaal 1.000 m² aan plintfuncties toegevoegd.

De stad Utrecht maakt een grote groei van het aantal bewoners door. Tot 2040 zal het aantal inwoners van Utrecht met circa 100.000 toenemen. Dit is aanleiding voor de uitbreidingsbehoefte van werkfuncties, horecafuncties en culturele ontmoetingsplekken die bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat in de stad. De herontwikkeling van het Stationsgebied heeft als doel om het stationsgebied tot een leefbaar en centraal stadsgebied te maken waar vele soorten functies worden gemengd, zoals wonen, werken en recreëren.

De herontwikkeling van het knoopcomplex en de verschillende plintfuncties die aan het complex worden toegevoegd passen goed binnen de visie voor het Stationsgebied. De mix aan functies en de levendige plinten zullen bijdragen aan een bruisend stadsdeel waar bewoners kunnen wonen, werken en recreëren.

De behoefte aan de verschillende werklocaties in de plinten is aangetoond door de huidige krappe kantorenmarkt en het verwachte tekort aan plancapaciteit op de kantorenmarkt in Utrecht tot 2040. Daarnaast is er volgens regionaal onderzoek een dreigend tekort aan creatieve broedplaatsen. Het stationsgebied is een gewilde werklocatie in Nederland vanwege de levendige mix van wonen, werken en voorzieningen. Buurtfuncties in de plinten dragen bij aan de levendigheid in het gebied.

De behoefte aan horeca wordt onderschreven in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, waarin er veel ruimte is voor sfeerbepalende horecaconcepten in het Stationsgebied. Er is beleidsmatig ruimte voor groei van horeca in het stationsgebied, maar door de groeiende bevolking van Utrecht neemt ook de vraag naar horeca toe. Daarnaast blijkt uit een benchmarkvergelijking dat er een bestaand onderaanbod is aan horeca in de stad.

De gemeente Utrecht zet zich in voor een bloeiende cultuursector in de stad. Binnen stedelijke ontwikkelingen moet ruimte worden gemaakt voor cultuur. Het Beurskwartier is aangewezen als één van de locaties in Utrecht waar grootste ontwikkelingen op het gebied van cultuur zullen plaatsvinden. Tot slot is ruimte nodig voor maatschappelijke functies die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de buurt.

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