

Rapport



# Marktonderzoek wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg

**SWECO Nederland B.V.**  
**Stedelijke Planning**

**Onderwerp**  
**Projectnummer**  
**In opdracht van**  
**Datum**  
**Projectteam**

**Voor meer informatie**

**Versie**

De Holle Bilt 22  
3732 HM De Bilt  
[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)  
Handelsregister 30129769  
Marktonderzoek wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg  
51016800  
Gemeente Utrecht  
3 juli 2024  
Ingrid Ploegmakers, Joris Quaedflieg, Guido van der Molen, Luc Valentijn en  
Pim Steenbergen  
Guido van der Molen  
[guido.vandermolen@sweco.nl](mailto:guido.vandermolen@sweco.nl)  
+31 6 51787356  
Eindrapport

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	<i>Uw situatie</i>	4
1.2	<i>Uitgangspunten</i>	4
1.3	<i>Leeswijzer</i>	6
<b>2</b>	<b>Conclusies en resultaten</b>	<b>7</b>
2.1	<i>Forse behoefte aan meerlaags bedrijfsruimte; kantoorruimte vooral voor wijkgebonden functies</i>	7
2.2	<i>'Werken vanuit huis' groot aandeel binnen totale werkgelegenheid in Rijnenburg</i>	9
2.3	<i>Komen tot een aantrekkelijke wijk met publieksgerichte voorzieningen</i>	9
2.4	<i>Overzicht van haalbare functies</i>	12
2.5	<i>De juiste functie op de juiste plek</i>	15
<b>3</b>	<b>Hoe nu verder?</b>	<b>18</b>
3.1	<i>De juiste marktspanning blijft essentieel</i>	18
3.2	<i>Creeër functionele samenhang en uitwisselbaarheid met de A-12 zone en bestaand omliggend stedelijk gebied</i>	18
3.3	<i>Niet-woonfuncties clusteren op de beste plekken nabij OV-hubs</i>	19
3.4	<i>Sterke focus op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik</i>	20
3.5	<i>Zet in op maximaal mengen van functies, met voldoende aandacht voor rust, reuring en ruis</i>	20
3.6	<i>Adaptief programmeren door op voorhand rekening te houden met veranderende omstandigheden en onzekerheden</i>	22
3.7	<i>Vervolgonderzoek</i>	25
<b>4</b>	<b>Marktverkenning wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg</b>	<b>26</b>
4.1	<i>Kantoorruimte</i>	26
4.2	<i>Bedrijventerrein</i>	28
4.3	<i>Informeel bedrijfsruimte</i>	37
4.4	<i>Creatieve bedrijvigheid, start-ups en scale-ups</i>	41
4.5	<i>Werken vanuit huis</i>	46
4.6	<i>Horeca</i>	49
4.7	<i>Retail</i>	54
4.8	<i>Sport en leisure</i>	61
4.9	<i>Maatschappelijke voorzieningen</i>	65
4.10	<i>Hotels</i>	70
	<b>Bijlage 1: Horeca categorieën en hinderprofielen</b>	<b>74</b>
	<b>Bijlage 2: Behoefteraming horeca</b>	<b>75</b>
	<b>Bijlage 3: Behoefteraming detailhandel</b>	<b>76</b>
	<b>Bijlage 4: Behoefteraming hotel</b>	<b>79</b>
	<b>Bijlage 5: Analyse zelfstandigen</b>	<b>80</b>

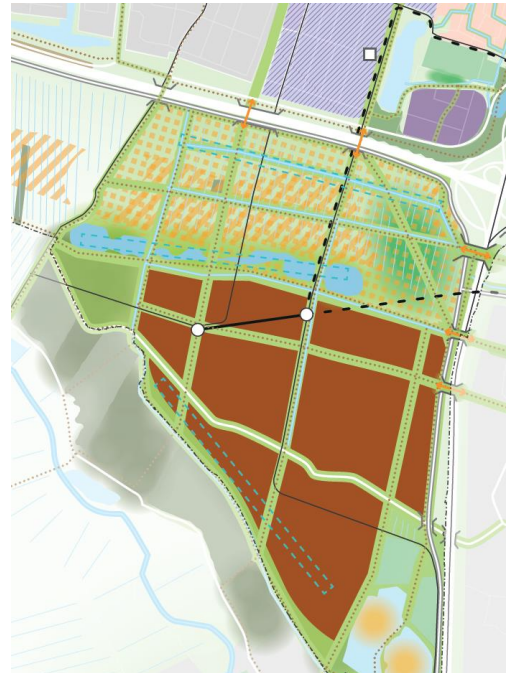
# 1 Inleiding

## 1.1 Uw situatie

Begin maart 2023 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de aanvulling op de RSU2040 om Rijnenburg toe te voegen aan de vier verstedelijkingsknooppunten. Daarbij is gekozen om de locatie conform het scenario 'Klein Rijnenburg' verder uit te werken tot een compacte, gemengde stedelijke wijk. Grootschalige (woning)bouw start niet voor 2035. Het beoogd programma gaat uit van een ontwikkeling tussen de 22.000 en 25.000 woningen, bijbehorende (groen)voorzieningen en ruimte voor werkgelegenheid, waarbij de mogelijkheid om een bedrijventerrein toe te voegen wordt onderzocht. De wijk wordt circulair en klimaatneutraal. In het noorden van Rijnenburg komt een energielandschap.

Inmiddels bent u gestart met de planvoorbereidingen voor de ontwikkeling van Rijnenburg. Voor het onderdeel 'programma' heeft u nu behoefte aan een helder beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan stedelijke functies en wijkgebonden werkfuncties en hoe adaptief programmeren het beste vorm kan krijgen in Rijnenburg. U wilt advies over welke type banen hierbij horen, welk ruimtelijk programma past (in bandbreedtes en fasering) en welke kwalitatieve eisen van belang zijn bij het huisvesten van de werkgevers in de nieuwe wijk Rijnenburg. Daarbij legt u als stad de lat hoog. U heeft duidelijke ambities en een selectie van marktsegmenten voor ogen. Zo kiest u als stad kwalitatief voor toekomstvastе werkgelegenheid die bijdraagt aan een gezonde aarde, gezonde inwoners en een eerlijke samenleving (GSL-doelgroepen). U wilt hier graag reflectie op. Zijn uw uitgangspunten realistisch?

De ontwikkeling van Rijnenburg start in ieder geval niet voor 2035. De planvoorbereiding start de komende jaren al wel. De eerste stap hierin is het opstellen van een programmatisch vertrekpunt met randvoorwaarden en beleidsuitgangspunten op programma, mobiliteit en gezonde leefomgeving. In dit rapport leest u onze conclusies, resultaten en aanbevelingen voor ontwikkeling van het niet-wonen programma van Rijnenburg.



Figuur 1 Scenario 'Klein Rijnenburg', bron: Ontwerpstudie Rijnenburg (2023)

## 1.2 Uitgangspunten

### Achtergrond stadsdeel Rijnenburg

#### Klein Rijnenburg

Rijnenburg is al langer in beeld als mogelijke locatie voor grootschalige verstedelijking. In de afgelopen jaren zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden voor de verstedelijking van Rijnenburg. Meest recent hierin is de 'Ontwerpstudie Rijnenburg' met daarin het scenario 'Klein Rijnenburg'. Dit scenario is het uitgangspunt van voorliggend rapport. In het scenario Klein Rijnenburg wordt uitgegaan van 22.000 tot 25.000 woningen.

#### Efficiënt ruimtegebruik

Elke functie heeft een ruimteclaim. Daartegenover staat dat de ruimte, ook binnen Rijnenburg, relatief beperkt is. Het uitgangspunt in de ontwikkeling is dan ook om efficiënt ruimtegebruik toe te passen. Intensief ruimtegebruik is de norm. Bij de inpassing moet worden gekeken naar het stapelen van functies en dubbelgebruik van de ruimte.

#### Mobiliteit

De verstedelijking van Rijnenburg brengt mobiliteitsuitdagingen met zich mee. Het omliggende hoofdwegennet heeft beperkte restcapaciteit. In een eerdere studie is onderzocht hoe Rijnenburg kan worden aangesloten op het (auto)wegennet in de omgeving. Vanwege de beperkte capaciteit is dit een

uitdaging. Rijnenburg wordt aangesloten op het Utrechtse fietsnetwerk en met HOV verbindingen met de stad wordt een duurzaam mobiliteitsprofiel ontwikkeld. Rijnenburg zal daarbij veel minder ruimte hebben voor de auto ten opzichte van eerdere gerealiseerde locaties aan de rand van de stad.

### Woningprogramma is nog onduidelijk

Het type banen en voorzieningen is sterk afhankelijk van het type inwoners van Rijnenburg. In de huidige situatie staat het woningbouwprogramma nog niet vast. Het is nog onduidelijk wat de precieze woonoppervlaktes en woningtypologieën gaan zijn. Voor nu gaan we er vanuit dat er wordt gebouwd in een hoge dichtheid, ca. 40% sociale huur en dat het inwonersprofiel een dwarsdoorsnede is van de stad Utrecht, van student en gezinnen tot de senioren.

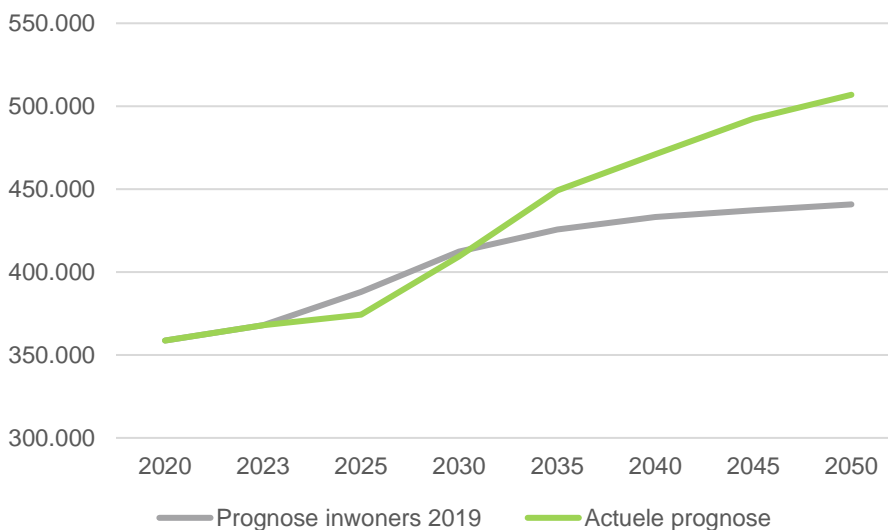
## Ontwikkeling (beroeps)bevolking en banen

### Sterke groei bevolking, beroepsbevolking en aantal banen

Voor dit onderzoek sluiten wij zoveel mogelijk aan bij bestaande kaders en uitgangspunten van de gemeente Utrecht. Als basis nemen we de RSU 2040 en de daarin gestelde ambities. Deze worden ook gehanteerd in actuele onderzoeken, zoals o.a. de meest recente prognoses voor kantoor- en bedrijfsruimte tot 2040.

Binnen deze uitgangspunten constateren we een aantal nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste is de voorspelde ontwikkeling van de (beroeps)bevolking in combinatie met de groei van het aantal banen in de afgelopen 5 jaar.

- **Bevolkingsprognose:** De oorspronkelijke prognose, gehanteerd in de RSU gaat uit van een totaal aantal inwoners in 2040 van 433.200. Deze raming is afkomstig uit 2019. De meest actuele bevolkingsprognose gaat uit van 470.900 inwoners in 2040. Dit is fors meer. Daarbij komt de huidige prognose voor 2050 voor de gemeente Utrecht uit op ruim 505.000 inwoners, maar liefst 65.000 inwoners meer dan de vorige prognose.

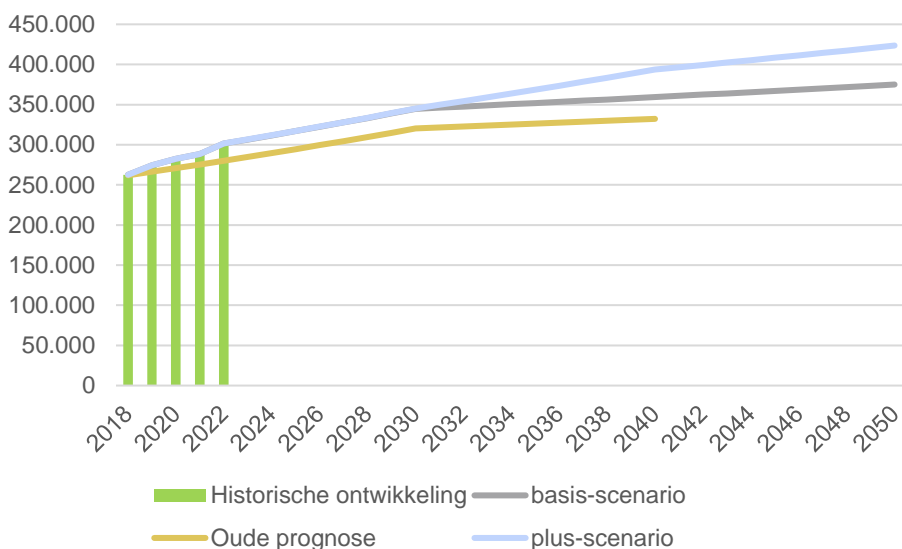


Figuur 2 Vergelijking bevolkingsprognose, bron: gemeente Utrecht (2023).

- **Beroepsbevolking (15 – 75 jarige):** De sterkere toename van de bevolking heeft ook zijn weerslag op de ontwikkeling van de beroepsbevolking. Wanneer we de prognoses vergelijken en de historische ontwikkeling analyseren concluderen we dat de (potentiële) beroepsbevolking constant ligt rond 78% van de totale bevolking. De (potentiële) beroepsbevolking is in de afgelopen jaren sterker gegroeid dan geprognoseerd. Wanneer we de prognoses vergelijken gaat de meest actuele prognose uit van een toename met circa 20.000 inwoners van tussen de 15 en 75 jaar in vergelijking tot de eerdere prognose.
- **Banen:** Ook het aantal banen is sinds 2018 sterker gegroeid dan verwacht. Daarmee is het aantal banen per hoofd van de beroepsbevolking toegenomen. Het oorspronkelijke uitgangspunt bedroeg 0,94 baan per hoofd van de beroepsbevolking. In 2022 is dit toegenomen tot 1,06 baan per hoofd van de beroepsbevolking. Hieruit concluderen we dat het aantal banen sterker is gestegen dan het aantal inwoners tussen de 15 en 75 jaar.



Voor de **prognose van het aantal banen** in Utrecht gaan we uit van twee scenario's gebaseerd op de meest actuele bevolkingsprognose. Hierbij hanteren we een basisscenario waar het uitgangspunt is om in 2050 0,94 banen per hoofd van de beroepsbevolking te hebben. In dit scenario groeit de werkgelegenheid met een vergelijkbaar groeipercentage als in de oorspronkelijke raming uit 2019. In het plusscenario gaan we uit van 1,06 baan per hoofd van de beroepsbevolking voor de periode tot 2050. De twee scenario's zijn tot 2030 min of meer vergelijkbaar. In beide scenario's neemt de werkgelegenheid hier jaarlijks toe met circa 1,7%. Vervolgens stijgt de werkgelegenheid in het basisscenario tot 2050 met 0,4%. In het plus-scenario stijgt de werkgelegenheid tot 2040 met 1,4% en vanaf 2040 tot 2050 met 0,7%. De werkgelegenheid in Utrecht neemt toe met 73.600 (basis) tot 122.200 (plus) banen in de periode 2023 tot 2050.



Figuur 3 Vergelijking werkgelegenheidsprognose RSU2040 en huidig

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste uitgangspunten voor de verschillende deelonderzoeken in dit onderzoeksrapport.

Parameters	Waarde	Toelichting
Aantal woningen	22.000 tot 25.000	Oplegger RSU2040 (gemeente Utrecht)
Huishoudgrootte	2.0	Huidig huishoudensgrootte in Gemeente Utrecht
Beoogd aantal inwoners	44.000 tot 50.000	o.b.v. woningen en huishoudensgrootte
Inkomensindex	10% boven Nederlands gemiddelde	CBS, 2022
Inwoners Utrecht 2050	505.000 inwoners	Gemeente Utrecht
Toename banen tot 2050	73.600 tot 122.000 banen	RSU2040, bevolkingsprognose en werkgelegenheidsontwikkeling

Tabel 1 Uitgangspunten deelonderzoeken Rijnenburg

### 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk twee leest u onze belangrijkste conclusies en adviezen. Het derde hoofdstuk gaat in op het vervolgtraject: welke ruimtelijke principes zijn belangrijk voor succesvolle ontwikkeling van de stedelijke en wijkverzorgende functies? In hoofdstuk vier leest u de marktonderzoeken per functie, met inzicht in de belangrijkste trends en ontwikkelingen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De bijlagen vormen onderbouwing voor onze analyses.

## 2 Conclusies en resultaten

Het duurt nog jaren voordat de wijk Rijnenburg gerealiseerd is als wijk. Het eindbeeld richt zich op 2050. Maatschappelijke en sectorale ontwikkelingen gaan tot 2050 door. Vandaag de dag kunnen we niet voorspellen wat de effecten zijn van bijvoorbeeld de groei van de bevolking, economische en technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en de klimaatproblematiek. Ook kan opnieuw een crisis ontstaan, zoals Covid tussen 2020 en 2022, die een enorm effect kan hebben op de hele samenleving.

Vanuit de kennis van nu geeft het rapport een zo realistisch mogelijk beeld van de stedelijke- en wijkfuncties waarvan we verwachten dat hier in 2050 in Rijnenburg behoefte aan is. Het uitgangspunt vormt de huidige situatie rekening houdend met actuele trends en ontwikkelingen. Omdat we niet weten wat ons te wachten staat aan ontwikkelingen tot 2050 is van groot belang om de nodige flexibiliteit in te bouwen op het gebied van ruimtes voor de stedelijke- en wijkfuncties. Ruimtes moeten multifunctioneel worden ontwikkeld. Als aan een bepaalde functie geen behoefte meer blijkt kan de ruimte gemakkelijk worden omgevormd voor een functie waar wel behoefte aan is. In paragraaf 3.6 leest u meer over adaptief programmeren.

### 2.1 Forse behoefte aan meerlaags bedrijfsruimte; kantoorruimte vooral voor wijkgebonden functies

#### **Behoefte aan circa 39 tot 52 hectare voor kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimtegebruikers**

De behoefte aan bedrijfsruimte in de gemeente (en regio) Utrecht blijft toenemen, met een tekort van circa 71 tot 90 ha in 2050 in de gemeente Utrecht (uitgaande van een basisscenario en een lager scenario waarin bestaande bedrijventerreinen worden verdicht). Een deel van deze behoefte richt zich op grootschalige kavels voor logistiek, groothandel of (zwaardere) industrie. Deze sectoren passen minder goed bij het profiel van Rijnenburg en zijn vaak lastig te combineren met wonen. Zo'n 39 tot 52 ha van de vraag richt zich op kleine tot middelgrote bedrijfskavels en lijkt daarmee geschikt voor Rijnenburg. Een deel van de vraag is gericht op gemengde terreinen (12 ha) en een deel op monofunctionele terreinen (27 ha). Het betreft hier met name behoefte vanuit stadsverzorgende bedrijvigheid zoals de sectoren bouw, dienstverlening, reparatie, maakbedrijven, stadslogistiek en kleinschalige circulaire bedrijvigheid. Stadsverzorgende bedrijvigheid is essentieel voor de stedelijke economie.

Meer nog dan in het 'scenario verdichten' ontstaat in het basisscenario een fors tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers. In dit scenario lukt het onvoldoende om (ook) op bestaande bedrijventerreinen sterk te verdichten (hoger aantal arbeidsplaatsen per hectare). Sowieso is het verstandig om binnen ontwikkelgebieden te voorzien in ruimte voor kleinschalige tot (middel)grote bedrijventerreinen (bijvoorbeeld op de locatie Westraven, waar al bedrijfsruimten gevestigd zijn). In de regio zijn hier tekorten aan.

#### **Toekomstbestendig bedrijventerrein als verlengstuk van aantrekkelijk nieuw stadsdeel**

Het ontwikkelen van een toekomstbestendig bedrijventerrein vraagt om een moderne manier van ontwikkeling, met veel aandacht voor meerlaags bouwen, functiemenging (met functies die de werklocatie versterken en niet activiteiten belemmeren), maar zeker ook uitstraling en duurzaamheid. Waarbij de aanwezigheid van voldoende groen en water voor klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress en wateroverlast zeer belangrijk zijn. Moderne bedrijventerreinen zijn locaties waar naast het bedrijfsleven, ook werknemers en bezoekers zich meer en meer thuisvoelen. Daarmee is een bedrijventerrein in Rijnenburg als werklocatie een verlengstuk van het stadsdeel als geheel en geen solitair werkeiland. Dit vraagt om regie van u als gemeente. Deze regie start bij de bepaling van het profiel, doelgroepen, ruimtelijke kwaliteit en de vertaling daarvan in de planregels van het omgevingsplan en uitgiftebeleid.

#### **Aanvullend ook circa 7.000 m<sup>2</sup> bvo behoefte aan informele bedrijfsruimte in de wijk**

Naast bedrijfsruimte op bedrijventerreinen is er in Rijnenburg ook een toenemende behoefte aan informele, meer kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk. Naast kleinschalige solitaire bedrijfsruimte, past dit type bedrijfsruimte ook meer en meer in de plinten van gebouwen. Vanwege de kleinschaligheid en relatief lage milieuhinder verleent deze functie zicht goed voor mengen met wonen in de wijk. Dit is een versterking van het profiel van een aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsomgeving. Het mengen van wonen en werken en daarmee de integratie van bedrijfsruimte in het woonmilieu speelt in op de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen in de stad. Daarmee behoudt en creëert de stad Utrecht (en de A-12 zone/omliggend stedelijk gebied) ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid die voor een groot deel stadsverzorgend is. De meest geschikte locaties voor bedrijfsruimte binnen het woonmilieu liggen langs uitvalswegen aan randen van woonwijken en bevinden zich in een strook met woon-

werkwoningen. De aantrekkelijkheid van de locatie wordt vooral bepaald door ligging nabij uitvalswegen met goede auto-, fiets-, en OV-bereikbaarheid, nabijheid van andere bedrijfsruimtegebruikers (clusteren) en nabijheid van voorzieningen. Focus op toevoegen van kleinschalige bedrijfsruimte geeft de wijk economie een boost. Een divers palet aan wijk economie zorgt voor levendigheid en een dynamisch straatbeeld en voorkomt monotone saaie gebieden. Bovendien bevordert bedrijvigheid de sociale controle overdag en verhoogt het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen.

### **Groei vanuit Gezond Stedelijk Leven doelgroepen; vooralsnog met name kantoorbanen**

De gemeente Utrecht richt zich op specifieke doelgroepen in het kader van Gezond Stedelijk Leven (GSL), waaronder de creatieve sector, duurzaamheidseconomie, gezondheidseconomie, ICT, Onderwijs, People (o.a. mensenrechten, natuur- en milieuorganisaties) en Sport. Utrecht heeft in een groot deel van deze sectoren een sterke marktpositie in Nederland. We verwachten dat in de toekomst de vraag vanuit deze sectoren verder gaat toenemen. Echter, de GSL sectoren richten zich primair op de kantorenmarkt en hebben in beperkte mate behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. We verwachten wel dat kleinschalige eindgebruikers binnen de GSL doelgroepen hun plek zullen vinden in Rijnenburg door vestigingen aan huis ('werken vanuit huis'), maar bijvoorbeeld ook in de wijkgebonden kantoren en informele bedrijfsruimte in Rijnenburg. Daarnaast verwachten we dat in 2050, in lijn met de gemeentelijke ambities, de stad helemaal circulair is. Dat betekent dat ook bedrijfsruimtegebruikers volledig circulair zijn. Hoe de volledig circulaire economie er in 2050 uitziet, is nog onduidelijk. Het maakt bijvoorbeeld een groot verschil of in de benodigde transitie vooral consumenten of juist producenten aan zet zijn, welke rol digitale en technologische innovaties een rol spelen en op welke schaal kringlopen worden georganiseerd. Om langjarig (ook na 2040/50) te kunnen voorzien in voldoende ruime voor de meer extensieve ruimtevragers (zoals circulaire hubs voor logistiek en verwerking van producten en grondstoffen) is meer aandacht nodig. Recent onderzoek van het PBL ('Ruimte voor circulaire economie' uit september 2023) concludeert dat er tot nu toe in beleid nog onvoldoende aandacht is voor de vraag naar geschikte ruimte voor circulaire economie. Met de ontwikkeling van Rijnenburg kan hier gedeeltelijk op worden ingespeeld. Voor de circulaire bedrijvigheid met een meer hoge milieuhindercategorie kunnen mogelijk koppelingen worden gemaakt binnen het energielandschap (en/of elders in de regio). Dit vraagt om een nadere verkenning.

### **Meerlaags bedrijfsruimte standaard voor Rijnenburg**

Meerlaags bouwen wordt naar verwachting meer de standaard in de bedrijfsruimtemarkt, door de schaarse beschikbare ruimte. Door meerlaags te bouwen neemt ook de functionaliteit en interesse van eindgebruikers en doelgroepen toe. Op verschillende verdiepingen kunnen verschillende bedrijfsactiviteiten zich huisvesten. We verwachten daarbij dat door nieuwe bouwkundige ontwikkelingen er technisch meer mogelijkheden zijn voor meerlaags bouwen, waarbij door standaardiseren ook bouwkosten relatief afnemen. Vanuit de markt is er in Rijnenburg behoefte aan bedrijfsunits op zowel de begane grond als op de verdiepingen, waarbij bedrijven met veel logistieke bewegingen gebonden zijn aan de begane grond en lichte industrie en zakelijke dienstverlening zich goed op de verdiepingen kunnen vestigen. Ook de creatieve sector en start-ups zijn geschikte doelgroepen om op verdieping ruimten te huren. De bouw van meerlaagse bedrijfsruimte leidt gemiddeld ook tot een lagere terreinquotiënt (minder m<sup>2</sup> kavel per werkzame persoon) en daarmee meer arbeidsplaatsen per hectare. Zo schatten we in dat bij ontwikkeling van 3 á 4 bouwlagen ruimte ontstaat voor circa 40% meer arbeidsplaatsen.

Stapelen van verdiepingen heeft als gevolg dat de ondernemers vaak de panden niet meer (volledig) in eigendom hebben. Ze delen immers het gebouw met meerdere eindgebruikers. Dit vraagt om een professionalisering van de bedrijfsruimtemarkt, met een toename van beleggers in bedrijfsnonroerend goed. Daarnaast kan eigendom ook gedeeld worden en onderhouden via een VVE constructie.

### **Beperkte behoefte vanuit kantoorgebruikers voor Rijnenburg**

De trends en ontwikkelingen op het gebied van kantoorruimte wijzen op een toenemende behoefte aan hoogwaardige en moderne kantoorruimte nabij multifunctionele OV-knooppuntlocaties. Voor Rijnenburg geeft dit weinig perspectief als vestigingslocatie voor kantoorgebruikers. Wel is er behoefte aan kleinschalige multi-tenant panden voor lokale bedrijvigheid, zoals kleine zelfstandigen, startups en creatieve bedrijven. Ook is er behoefte aan wijkgebonden functies, zoals kantoren van maatschappelijke instellingen. De totale kansrijke toekomstige kantorenvoorraad voor Rijnenburg bedraagt zo'n 25.000 tot 50.000 m<sup>2</sup> vvo.



## 2.2 'Werken vanuit huis' groot aandeel binnen totale werkgelegenheid in Rijnenburg

### Aantal zelfstandigen neemt verder toe, verschil tussen wijken zichtbaar

Het aantal zelfstandigen in Nederland als geheel is gestaag gestegen in de afgelopen 20 jaar, van 8% naar 13% van de beroepsbevolking. Het aantal werkzame personen dat geregistreerd staat in woningen in Utrecht is in de afgelopen jaren sterk gestegen, deels als gevolg van de coronacrisis. In Utrecht is gemiddeld één zelfstandige actief per vijf woningen. Er zijn echter verschillen tussen de wijken, waarbij wijken met een hoger inkomen en gemiddeld woonoppervlak meer zelfstandigen hebben die actief zijn in advies en dienstverlening, terwijl wijken met een lager inkomen en kleinere woonoppervlakken meer zelfstandigen hebben die actief zijn in ambachten. In wijken rondom het centrum zijn in verhouding meer mensen actief in de culturele sector. Ongeveer 80% van alle banen in woningen wordt gecreëerd door zelfstandigen. De overige 20% zijn werknemers werkzaam bij bedrijven met meer dan 1 werknemer, die wel opereren vanuit een woning.

### 'Werken vanuit huis' heeft aanzienlijk aandeel binnen totale werkgelegenheid in Rijnenburg

Voor Rijnenburg verwachten we dat het toe te voegen aantal woningen tussen de 5.400 en 6.200 banen vanuit huis creëren, waarvan een groot deel, 4.200 tot 4.800 zelfstandigen zijn. De overige banen vanuit woningen zijn (kleinschalige) bedrijven die bedrijf/kantoorruimte hebben aan huis, zelfstandigen met personeel of start-ups. Een andere groep bestaat meer maatschappelijke functies zoals kinderdagverblijven of huisartsen/tandartsen met praktijk aan huis of zorginstellingen. Op basis van de verwachte dichtheid, stedelijkheidsniveau en afstand tot het centrum in Rijnenburg gaan we uit dat bijna de helft hiervan banen zijn in de advies en dienstverlening, een kwart in zorg en onderwijs en een vijfde in ambachten. 5.400 tot 6.200 banen is een groot aandeel (ca. 40%) van de totale werkgelegenheid in Rijnenburg. Voor ambachtelijke sectoren moet er rekening worden gehouden met een behoefte naar (kleinschalige) opslagruimte (op een bedrijventerrein), maar ook parkeerplekken voor bedrijfswagens (bijvoorbeeld aan de randen van Rijnenburg in de mobiliteitshub). Voor advies en dienstverlenende sectoren is er behoefte aan flexwerkplekken en/of kleinschalige kantoorruimte (wijkgebonden kantoren). Tegelijkertijd zien we dat type kantoorgebruikers ook veelal vanuit huis of bij de opdrachtgever aan de slag is. We kunnen ons voorstellen dat, nu hybride werken meer en meer de standaard wordt, dit op termijn ook aanvullende wensen stelt aan huisvesting (bijvoorbeeld een extra ruimte of kamer voor een werkplek).

## 2.3 Komen tot een aantrekkelijke wijk met publieksgerichte voorzieningen

De realisatie van een aantrekkelijke wijk betekent dat gekomen moet worden tot een optimale gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van Rijnenburg.



Figuur 3: De waardes waaraan een leefgebied moet voldoen.

Voor de wijkgerichte functies, zoals horeca, dagelijkse retail, sport, leisure en maatschappelijke voorzieningen zijn onmisbaar om te komen tot een goede gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van Rijnenburg. Bij de reservering van locaties voor de functies is belangrijk om te beseffen dat elke doelgroep anders is en behoeftes verschillen al naargelang het moment. De één zoekt liever de drukte op, de andere liever de rust. Daarom is belangrijk om te komen tot verschillende typen ruimtes. Ruimtelijk economisch is de insteek om te komen tot een centrumgebied en een of twee satellieten waar de wijkgerichte functies een plek kunnen krijgen. Met deze beperkte structuur kan worden volstaan door het centrumgebied in het

midden van de wijk te positioneren<sup>1</sup>. Uitgaande van een wijk met grote dichtheden betekent dit dat het centrumgebied voor het grootste deel van de wijk binnen 10 minuten afstand van de woning ligt. Het centrumgebied moet worden ingericht als een ontmoetings- en gemeenschapsplek waar mensen samenkomen en sociale contacten onderhouden. Het centrumgebied krijgt de functie van het hart van Rijnenburg. Om dit tot stand te brengen is belangrijk dat ook veel aandacht wordt besteed aan de inrichting en invulling van het cluster. Het centrumgebied moet zodanig worden ingericht en ingevuld dat de toekomstige bewoners van Rijnenburg zich met het centrum kunnen identificeren. Daarnaast is belangrijk dat wijkfuncties (bijvoorbeeld een buurtkamer) komen op rustige, stille plekken voor inwoners die daar behoefte aan hebben. Dit draagt bij aan het welzijn van de toekomstige bewoners.

Ook is de inrichting van de openbare ruimte van belang bij de creatie van een aantrekkelijke wijk. De groene en blauwe ruimten spelen hierbij een rol. Belangrijk is om te komen tot de juiste verhouding tussen bebouwing en openbare ruimte. Een stelregel is de 1-20-300 regel, namelijk: 1 boom vanuit elke woning zichtbaar, 20% kroonbedekking en maximaal 300 meter afstand tot 1 hectare aaneengesloten groen. Goed is ook om te zorgen voor aaneengesloten groen, waarbij de verbinding kan worden opgezocht met de Strijkviertelplas en het Nedereindse park. Hittestress kan worden voorkomen door in te zetten op voldoende schaduwrijke plakken, water in en bij de omgeving en groene daken en gevels om de temperatuur in het stadsdeel te verlagen. Dit vermindert de kans op hittestress en bevordert de gezondheid van de bewoners.

Met het oog op de trends en ontwikkelingen gaan we uit van een uitwisseling van ruimtes. Als aan de ene retailfunctie geen behoefte meer is komt daarvoor in de plaats een functie waar op dat moment wel behoefte aan is. Voor de werkgelegenheid betekent dit dat ook deze stabiel blijft.

#### **Horeca belangrijke functie als verbinder en identiteitsbepaling**

Horeca brengt levendigheid met zich mee, heeft een ontmoetingsfunctie, zorgt voor de nodige sociale veiligheid zowel overdag als 's avonds en brengt lokaal economische mogelijkheden met zich mee. Inwoners kunnen zich vanuit horecavestigingen vaak identificeren met een gebied. De verwachting is dan ook dat de behoefte aan horeca sterk aanwezig blijft. Voor Rijnenburg gaan we uit van 50 tot 60 horecavestigingen met een omvang tussen de 12.000 tot 16.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte (bvo). Daarmee levert de horeca 250 tot 330 fulltime equivalent (fte) aan arbeidsplaatsen op.

Mogelijkheden worden gezien voor horeca met een wijkverzorgende functie waarbij de horeca bij andere publieksvoorzieningen gesitueerd kan worden. Daarnaast worden mogelijkheden gezien voor horeca op unieke plekken, zoals bijvoorbeeld in een parkachtige of recreatie omgeving en bijzondere plekken in de wijk waar horeca bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Inzet op gezond voedselaanbod draagt bij aan een gezonde levensstijl van toekomstig Rijnenburg.

#### **Retailinsteek vanuit clustering**

De retail staat door allerlei ontwikkelingen sterk onder druk. Online aankopen is een van de oorzaken. De verwachting is dat de vraag naar online aankopen de komende jaren toe blijft nemen. Kijkende naar het retailaanbod in Utrecht en regio zien we vooral ruimte voor retail die zich richt op de dagelijkse behoefte van de toekomstige inwoners en gebruikers van Rijnenburg. Daarmee ontstaan mogelijkheden voor 26.000 tot 32.000 m<sup>2</sup> bvo met een werkgelegenheid tussen de 530 tot 670 fte.

Belangrijk is dat het retailaanbod geclusterd wordt in het centraal gelegen centrumgebied in samenhang met alle overige publieksgerichte functies met een wijkverzorgend karakter. Buiten het centrumgebied kan een supermarkt onderdeel uitmaken van de satellieten. Bij de ontwikkeling van de clusters moet flexibiliteit in ruimtegebruik voorop staan zodat in de toekomst gemakkelijk kan worden ingespeeld op veranderende behoeften. Daarnaast geldt ook voor de retail de inzet op gezond voedselaanbod als bijdrage aan een gezonde levensstijl van bewoners en bezoekers.

#### **Sport en leisure van belang met het oog op de creatie van gezonde wijken**

Sport en leisure voorzieningen verlevendigen Rijnenburg. Vanuit het streven naar gezonde wijken vormt sport een belangrijk thema. Zowel op het gebied van bewegen en ontmoeting. Belangrijk is dat de voorzieningen aansluiten bij de behoeften van de bewoners (de leeftijd en interesses). Voorbeelden zijn sportvelden, skateparken, speeltuinen en trimparcours.

---

<sup>1</sup> Nadere toelichting wordt in paragraaf 3.3 gegeven.

Leisurevoorzieningen, waaronder zowel de commerciële als niet-commerciële sportvoorzieningen behoren, hebben naast een ontmoetingsfunctie ook een belevingsfunctie. In Rijnenburg zijn mogelijkheden voor 330.000 tot 364.000 m<sup>2</sup> bvo aan sport en leisure, wat een werkgelegenheid oplevert van 200 tot 310 fte.

Afhankelijk van de omvang van de voorziening, kan bepaald worden of deze gesitueerd kan worden in het centrale cluster. Buurtgerichte voorzieningen kunnen onderdeel uitmaken van de satellieten. De voorzieningen die veel ruimte vragen kunnen aan de randen worden gesitueerd. Eventueel zijn er ook mogelijkheden voor bovenwijkse sport- en leisurevoorzieningen in Rijnenburg. Dit hangt af van een nadere gemeentelijke en regionale toewijzing. Mogelijkheden worden gezien voor sportvelden, roeiwater en een evenemententerrein. Sport en leisure lenen zich voor meervoudig gebruik van de ruimte, bijvoorbeeld parkeerplaatsen die ook als speelplaats dienen wanneer niet geparkeerd wordt, een wadi als speelvoorziening en sporten op daken. Gebruik kan worden gemaakt van 'nudging', een motivatietechniek waarbij mensen subtiel worden gestimuleerd om zich op een gewenste wijze te gedragen. Ook kleine duwtjes in de rug kunnen veel effect hebben. Bijvoorbeeld door gezonde keuzes meer zichtbaar te maken (bijvoorbeeld de trap en roltrappen uit het zicht), trimparcours in beeld, inclusief een smiley op een matrix wanneer succesvol voltooid. Of parcours waarbij zichtbaar is hoeveel calorieën mensen gemiddeld verbranden. Wanneer een fietsroute mooi en aantrekkelijk is, is het waard om te fietsen en zijn mensen eerder geneigd de fiets te pakken.

### **Leefbare en levendige wijken met maatschappelijke voorzieningen**

Maatschappelijke voorzieningen als onderwijs, gezondheidszorg en cultuur zijn van belang om te komen tot een leefbare en levendige wijk. Op korte afstand van huis is belangrijk dat inwoners worden voorzien in hun zorgbehoefte en onderwijs. Buurtcentra zorgen voor de ontmoetingsfunctie en het welbevinden van de inwoners. Naast de gebruikelijke maatschappelijke functies leert de ervaring dat in wijken behoefte is aan maatschappelijke functies waarvan de omvang niet van tevoren bepaald kan worden, zoals WLZ-voorzieningen (bv verpleeghuizen, asielopvang, religieuze gebouwen). Het gaat zowel om gemeentebrede als wijkgerichte functies. Met deze functies is rekening gehouden.

In totaal is behoefte aan 100.000 tot 210.000 m<sup>2</sup> bvo aan maatschappelijke functies. Daarbij bieden ze werkgelegenheid aan 1.600 tot 2.300 fte. Dit is exclusief eventuele ruimte voor beroeps/vervolgonderwijs. Op gemeentelijk niveau moet worden bekeken of Rijnenburg als opvanglocatie kan dienen voor een ROC of ander soortig beroeps/vervolgonderwijs.

Maatschappelijke voorzieningen met een wijkfunctie kunnen een plek krijgen in het centrale cluster. Buurtgerichte voorzieningen in de satellieten. Ook voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat flexibiliteit van de units gewenst is om in te kunnen spelen op veranderende behoeften.

### **Hotels als extra voorziening**

In Rijnenburg is in 2050 behoefte aan 80 tot 160 hotelkamers, oftewel 3.600 tot 8.000 m<sup>2</sup> bvo. Dit levert een werkgelegenheid op van 30 tot 60 fte. Hotels kunnen een bijdrage leveren aan de tot standkoming van een leefbare en levendige wijk. Rijnenburg voldoet grotendeel aan de voorwaarden die hotels stellen aan een locatie. Het is zaak om hierbij flexibel te programmeren zodat een toekomstbestendige wijk wordt gecreëerd.

## 2.4 Overzicht van haalbare functies

Het tot stand brengen van een aantrekkelijk Rijnenburg vraagt om het juiste aanbod aan functies. Onderstaand overzicht geeft een samenvatting van de haalbare behoefte. Deze is uitgedrukt in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor 2050 gebaseerd op de kennis van nu en rekening houdend met de huidige trends en ontwikkelingen. De kwantitatieve behoefte geeft de verwachte mogelijkheden uitgedrukt in aantallen, m<sup>2</sup> en werkgelegenheid. De kwalitatieve behoefte geeft een doorvertaling van de mogelijke concepten.

Functie	Kwantitatieve behoefte		Kwalitatieve behoefte
	Omvang in m <sup>2</sup> bvo	Werkgelegenheid in fte	
Kantoorruimte	29.400 – 58.900	1.250 – 2.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er is in de stad Utrecht tot 2050 een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwe kantoorruimte</li> <li>Rijnenburg is geen knooppuntlocatie, waardoor in dit stadsdeel slechts een beperkte behoefte bestaat aan vooral wijkgebonden kantoorruimte.</li> <li>De voorraad betreft een indicatieve voorraad.</li> </ul>
Bedrijventerrein	390.000 – 520.000	3.900 – 4.700 / 6.700	<ul style="list-style-type: none"> <li>91 tot 110 ha uitbreidingsvraag tot 2050 voor de gemeente Utrecht, afhankelijk van het de mate van intensivering van bedrijventerreinen.</li> <li>13 ha vervangingsvraag.</li> <li>33 ha (zachte en harde) plancapaciteit</li> <li>Confrontatie van de vraag en aanbod geeft een behoefte van 71 tot 90 ha voor de gemeentelijke Utrecht.</li> <li>Van deze behoefte richt zich zo'n 39 tot 52 ha op kleinschalige tot middelgrote kavels, passend bij Rijnenburg. De overige behoefte komt vanuit grootschalige logistiek en industrie.</li> <li>In de A12-zone zijn meerdere ontwikkelgebieden. Belangrijk is dat bij deze ontwikkelzones, zoals Strijkviertel, Merwedekanaalzone en Westraven, rekening wordt gehouden met het groeiende tekort aan bedrijfsruimte.</li> </ul>
Creatieve bedrijvigheid / Start-up en scale-up	7.000 – 14.000	100 - 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de stad neemt de vraag naar bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen voor creatieve bedrijvigheid en start-ups toe. Echter passen de locatiemarkten van Rijnenburg beperkt bij de vestigingscriteria van deze doelgroepen.</li> <li>O.b.v. de woningbouwplannen ontstaat er enige draagvlak voor enkele bedrijfsverzamelgebouwen en broedplaatsen.</li> <li>Een of twee bedrijfsverzamelgebouwen zonder specifieke doelgroep voor kleine lokale partijen en een of twee broedplaatsen voor de creatieve sector o.b.v. de toe te voegen woningen. Een totaal van 7.000 tot 14.000 m<sup>2</sup> bvo.</li> <li>Een broedplaats kan ook een placemaking rol vervullen.</li> <li>Let op: Deze behoefte is een kwalitatieve invulling van de</li> </ul>

			kwantitatieve marktruimte voor kantoorruimte en bedrijventerreinen	
Bedrijfsruimte op informele werklocaties	7.000	100	<ul style="list-style-type: none"> <li>De behoefte aan bedrijfsruimte buiten formele werklocaties is 7.000 m<sup>2</sup> bvo (vanuit bedrijfsruimtegebruikers).</li> <li>In deze panden is plek voor ca. 100 banen.</li> <li>In andere delen van Utrecht is het aandeel bedrijfsruimte buiten formele werklocaties groter. Echter worden deze <i>bedrijfsruimte</i> vaak gebruikt door partijen zoals sportscholen, zorg, cultuur of dienstverlening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kansrijke doelgroepen zijn bouw, reparatie, (groot)handel, opslag, kleinschalige productie diensten.</li> <li>Geschikte locaties zijn aan doorgaande wegen, bij OV-halte of in de nabijheid van bedrijventerrein.</li> </ul>
Banen vanuit woningen	Nvt	5.400 – 6.200		<ul style="list-style-type: none"> <li>Overwegend zelfstandigen in advies en diensten.</li> <li>Bij grotere woningen ook ambachten.</li> </ul>
Horeca	12.000 – 16.000	250 - 330	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Rijnenburg zijn 50 tot 60 horecavestigingen haalbaar</li> <li>Insteek is dat de vestigingen een wijkverzorgende functie krijgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Divers aanbod wat betreft horecatypen, gericht op de behoefte van de doelgroepen.</li> <li>Belangrijk is dat de horeca een bijdrage levert aan het gezondheidsstreven van de gemeente, kortom, zo veel mogelijk gezond aanbod.</li> <li>De horeca kunnen gesitueerd worden bij andere publieksvoorzieningen en op unieke plekken.</li> </ul>
Retail	26.000 – 32.000	530 - 670	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitgegaan is van detailhandel, ambacht en dienstverlening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De detailhandel kan worden gesitueerd in een centraal gelegen centrumgebied in samenhang met alle overige publieksgerichte functies met een wijkverzorgend karakter dat gaat functioneren als het hart van Rijnenburg.</li> <li>Naast het centrumgebied zien we mogelijkheden voor een a twee satellietcentra als economische wijkhub waar een supermarkt deel van uit kan maken.</li> </ul>
Sport en leisure	330.000 – 364.000	200 – 310	<ul style="list-style-type: none"> <li>De sport en leisure bestaat uit commerciële sport, niet-commerciële sport, cultuur en ontspanning en er is een reservering gemaakt voor bovenwijkse sport- en leisure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sportvoorzieningen hebben een behoorlijke ruimte nodig. Daar waar mogelijk zijn ze van meerwaarde in een centraal cluster. Ook kunnen ze onderdeel uitmaken van de satellieten.</li> <li>Rijnenburg kan dienen als opvanglocatie voor bovenwijkse sport en leisurevoorzieningen. Het gaat dan om de opvang van gemeentebrede functies, zoals sportvelden, roeiwater en een evenemententerrein.</li> </ul>
Maatschappelijk	100.000 - 210.000	1.600 – 2.300	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maatschappelijke voorzieningen zijn van belang om te komen tot een leefbare en levendige wijk.</li> <li>Op korte afstand van huis is belangrijk dat inwoners worden voorzien in hun zorgbehoefte en onderwijs.</li> <li>Buurtcentra zorgen voor de ontmoetingsfunctie en het welbevinden van de inwoners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ook voor maatschappelijke voorzieningen geldt dat flexibiliteit van de units gewenst is om in te kunnen spelen op veranderende behoeften.</li> </ul>
Hotels	3.600 – 8.000	20 – 40	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Rijnenburg kunnen 80 tot 160 hotelkamers komen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De hotelkamers kunnen in het centrumgebied terecht komen of bij een bijzondere voorziening.</li> <li>Belangrijk is dat het concept aan een OV hub komt te liggen.</li> </ul>
<b>TOTAAL</b>	905.000 – 1.229.900 m <sup>2</sup> bvo	13.350 – 17.370 / 19.370 fte		

Tabel 2: Indicatie omvang en werkgelegenheid mogelijke stedelijke en wijkfuncties Rijnenburg naar functie, 2050

### Plafond aan m<sup>2</sup> versus mogelijk nog ruimte

De indicatieve meters in bovenstaande tabel betreffen voor sommige functies het absolute maximum. In andere functies is mogelijk nog ruimte afhankelijk van onder andere trends en ontwikkelingen en toewijzing van gemeentebrede functies en dergelijke. Onderstaande tabel geeft per functie aan er nog ruimte is.

Functie	Plafond of nog ruimte	Toelichting
Kantoorruimte	Plafond	Het ligt niet in lijn der verwachting dat er meer behoefte is aan deze functie. Kantoorgebruikers hebben voorkeur voor multifunctionele knooppuntlocaties. In het kantoorprogramma van de stad Utrecht wordt hierop ingespeeld.
Bedrijventerrein	Meer ruimte mogelijk	In de behoefte-raming voor bedrijventerreinen gaan we voor Rijnenburg uit van kleinschalige tot middelgrote kavels. Aanvullend is er in de stad Utrecht, maar ook regio Utrecht10 behoefte aan grotere kavels, maar ook kavels met ruimte voor een hogere milieuhindercategorie. Bijvoorbeeld ook voor circulaire economie.
Creatieve bedrijvigheid / Start-up en scale-up	Meer ruimte mogelijk	Wanneer elders in de stad Utrecht onvoldoende ruimte beschikbaar is voor deze doelgroepen, kan Rijnenburg een geschikt alternatief zijn. Mits wordt voldaan aan de huisvestingswensen.
Bedrijfsruimte op informele werklocaties	Meer ruimte mogelijk	De behoefte aan informele bedrijfsruimte kan toenemen, wanneer elders in de stad Utrecht ruimte wordt onttrokken.
Banen vanuit woningen	Plafond	Banen vanuit de woning hebben al een aanzienlijk aandeel binnen Rijnenburg, bovendien is gerekend met een toename van dit aandeel op termijn.
Horeca	Plafond	Het ligt niet in lijn der verwachting dat meer behoefte komt aan deze functie.
Retail	Plafond	Op basis van de huidige trends en ontwikkelingen gaat het metrage eerder dalen dan stijgen. Functies die op termijn verdwijnen maken plaats voor nieuwe functies. De verwachting is dat het metrage ongeveer stabiel blijft.
Sport en leisure	Mogelijk nog ruimte in enkele deelfuncties	Op het moment dat wijkoverstijgende functies worden toegewezen aan Rijnenburg neemt de omvang toe.
Maatschappelijk	Mogelijk nog ruimte in enkele deelfuncties	Op het moment dat wijkoverstijgende functies worden toegewezen aan Rijnenburg neemt de omvang toe.
Hotels	Plafond	Het centrum is een geschiktere locatie voor hotels. Een toename van hotels in Rijnenburg wordt daarmee afgeraden.

Tabel 3: Plafond versus nog aanwezige ruimte mogelijke stedelijke en wijkfuncties in Rijnenburg in 2050, in m<sup>2</sup> bvo

### Wijkgebonden en stedelijke werkfuncties in Rijnenburg goed voor circa. 13.360 tot 19.500 banen

Het geraamde programma aan niet-woonfuncties biedt ruimte aan minstens circa 13.360 banen. Het grootste deel zijn 'banen vanuit huis', maar er wordt ook veel werkgelegenheid gecreëerd op bedrijventerreinen, kantoren en in maatschappelijke voorzieningen. Het geraamde aantal banen komt overeen met het geraamde aantal banen uit het scenario 'Klein Rijnenburg' van de ontwerpstudie. De kwalitatieve invulling is verschillend. In 'Klein Rijnenburg' worden de meeste banen toegerekend aan kantoren en voorzieningen rondom de HOV-clusters. In het voorliggende programma ontstaat er minder werkgelegenheid in kantoren, maar juist meer op bedrijventerreinen aan de rand van Rijnenburg.



Functie	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Kantoren	1.250	2.500
Bedrijfsruimte	3.900	4.700 (bij verdere verdichting en meerlaagse bedrijfsruimte kan dit nog verder toenemen tot 6.700 banen)
Creatieve bedrijvigheid <sup>2</sup>	100	200
Informele bedrijfsruimte	100	100
Werken vanuit huis	5.400	6.200
Horeca	250	330
Detailhandel	530	670
Sport en leisure	200	310
Maatschappelijk	1.600	2.300
Hotels	30	60
<b>TOTAAL</b>	<b>13.360</b>	<b>17.370 / 19.370</b>

Tabel 5: Indicatie werkgelegenheid mogelijke stedelijke en wijkfuncties Rijnenburg naar functie in fulltime equivalent (fte), 2050

## 2.5 De juiste functie op de juiste plek

Bij de situering van de verschillende stedelijke- en wijkfuncties moet rekening worden gehouden met de voorwaarden die de levensvatbaarheid van de functies bepalen. Dat verschilt per functie.

Functie	Locatie-eisen
Kantoorruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaties nabij HOV-haltes en fietsroutes en voorzieningen. Kantoorruimte heeft baat bij een goede bereikbaarheid voor het personeel en de reuring van multifunctionele locaties.</li> </ul>
Bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaties met een goede fiets, auto- en OV bereikbaarheid. Het personeel komt steeds meer met het OV of (elektrische) fiets. Voor de bevoorrading en bedrijfsactiviteiten blijven (vracht)auto's belangrijk.</li> <li>• Voor stadsverzorgende bedrijvigheid, en vooral stadslogistiek, is de ligging na bij het stedelijk gebied belangrijk.</li> <li>• Afhankelijk van de milieucategorie moet er voldoende afstand naar woningbouw worden behouden. Het bedrijventerrein kan fungeren als bufferzone van de Rijkswegen naar woningbouw met een goede zonering.</li> <li>• Cluster de bedrijvigheid op basis van afhankelijkheid van de mobiliteitsstromen. Bedrijven die meer afhankelijk zijn van af- en toevoer van vrachtverkeer moeten dichterbij de snelweg. Meer kleinschalige bedrijven passen vaker ook langs uitvalswegen in of nabij de wijk.</li> </ul>
Creatieve bedrijvigheid / Start-up en scale-up	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorkeur van de doelgroepen gaat uit naar centrumlocaties, nabij OV-haltes of rondom de universiteit. Dit beter bereikbare plekken met een multifunctioneel karakter/meer reuring. Binnen Rijnenburg zijn dan ook locaties nabij andere voorzieningen en HOV-haltes het meest geschikt.</li> </ul>
Informele bedrijfsruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschikte locaties zijn aan doorgaande wegen, bij OV-halte of in de nabijheid van bedrijventerrein</li> <li>• Informele bedrijfsruimte kan worden gesitueerd in de wijken aan doorgaande wegen en locaties waar laden en lossen geen overlast geeft voor omwonende.</li> </ul>
Horeca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de omgeving van de doelgroep, in combinatie met andere publieksgerichte voorzieningen en/of bij een passantentrekkende voorziening.</li> <li>• Voor lokale horeca geldt dat ze gelegen moet zijn op een goed bereikbare plek voor in ieder geval langzaam verkeer. De bovenwijkenverzorgende horeca moet daarnaast ook goed bereikbaar zijn met het OV en/of auto.</li> <li>• Op een plek die goed bereikbaar is met (vracht)wagens ten behoeve van de levering van producten, eventueel vanuit venstertijden.</li> <li>• Een goed ingerichte laad- en losplek.</li> <li>• Een zichtbare plek waar de doelgroep regelmatig automatisch langs komt.</li> </ul>

<sup>2</sup> Banen voor creatieve bedrijvigheid (incl start-ups en scale-up) zijn (ook) onderdeel van de overige stedelijke werkfuncties (bedrijfsruimte/kantoorruimte), waardoor niet zijn meegerekend bij totaal.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimte voor terrassen.</li> </ul>
Detailhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Midden in het verzorgingsgebied, dicht bij de doelgroep.</li> <li>• Voldoende omvang verzorgingsgebied (per cluster tenminste 10.000 inwoners).</li> <li>• Goede en aantrekkelijke bereikbaarheid voor langzame verkeersstromen. Bij het ontbreken van een autobereikbaarheid van de supermarkt is een goede autobereikbaarheid van het verzorgingsgebied voor bezorging aan huis van bulkaankopen noodzakelijk (eventueel vanuit elektrische auto's zoals Picnic).</li> <li>• Bereikbaar met (vracht)wagens voor levering goederen en een goed bereikbare laad- en losplek.</li> <li>• Optimale zichtbaarheid cluster vanuit extroverte opstelling.</li> <li>• Clustering en combinatie met overige wijkfuncties.</li> <li>• Aanwezigheid trekkers in het cluster.</li> <li>• Goede routing in het cluster.</li> <li>• Aantrekkelijk pand (brede en hoge puien) en aantrekkelijke omgeving.</li> </ul>
Sport / leisure	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zo dicht mogelijk bij de doelgroep.</li> <li>• Teamsportfuncties: goede autobereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen in relatie met de uitwisseling van uit- en thuiswedstrijden.</li> <li>• De functies die kunnen zorgen voor combinatiebezoek: in of direct bij een cluster van publieksvoorzieningen.</li> <li>• Goede zichtbaarheid en vindbaarheid.</li> <li>• Aantrekkelijk pand en aantrekkelijke omgeving.</li> </ul>
Maatschappelijk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dicht bij de doelgroep.</li> <li>• Goede en aantrekkelijke bereikbaarheid voor in ieder geval langzame verkeersstromen</li> <li>• Goede zichtbaarheid vanaf de aanrij/looproutes.</li> <li>• Clustering en combinatie met overige wijkfuncties.</li> <li>• Aantrekkelijk pand (brede en hoge puien) en aantrekkelijke omgeving.</li> </ul>
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op een goed bereikbare locatie voor de doelgroep met eventueel parkeermogelijkheden. Bij een beperkte autobereikbaarheid: in aansluiting op een OV hub met een korte reistijd naar een centrumgebied.</li> <li>• Bereikbaar met (vracht)wagens voor levering goederen, eventueel vanuit venstertijden en een goed bereikbare laad- en losplek.</li> <li>• Optimale zichtbaarheid.</li> <li>• Aantrekkelijk pand (brede en hoge puien) en aantrekkelijke omgeving.</li> </ul>

Tabel 6: Voorwaarden per haalbare stedelijke en wijkfunctie

### Meer extensieve en/of functies met hindercategorie aan rand van het gebied

Rijenburg wordt autoluw ontwikkeld. Dit levert direct beperkingen op voor een aantal niet-woonfuncties en vergroot de druk op de randen van het gebied, welke naar alle waarschijnlijkheid beter bereikbaar zijn met de auto. Functies zoals kantoor, maatschappelijke, horeca en detailhandel hebben de minste hinder (of zelfs profijt) van autoluwe gebieden. Wel moeten deze functies toegankelijk zijn voor (vracht)wagens voor bevoorrading. Voor supermarkten geldt dat mensen een blijvende behoefte hebben om met de auto te komen in verband met bulk aankopen.

Voor leisure en sportfuncties geldt dat autobereikbaarheid belangrijk is voor bezoekers van buiten de wijk zelf. Het is bijvoorbeeld vanuit huidig perspectief nog moeilijk denkbaar dat elk uitspelende team bij sportwedstrijden met het openbaar vervoer zal reizen. De grootste uitdagingen liggen echter bij bedrijventerreinen en informele bedrijfsruimten. Informe bedrijfsruimte past goed langs doorgaande wegen en/of aan de randen van woongebieden. Bedrijventerreinen zijn het meest afhankelijk van auto- en vrachtverkeer.

De knelpunten in de ruimteclaim die ontstaan door de mobiliteitsambities moeten daarom worden meegenomen in de ruimtelijke inpassing. Idealiter krijgen bedrijfsruimten, leisure en sportfuncties voorrang op goed bereikbare locaties. Bij supermarkten moet rekening worden gehouden met bevoorrading (en parkeren). Voor de overige functies is het vooral van belang dat ze worden geclusterd nabij HOV-haltes.

### Indicatieve verdeling benodigde ruimte over de wijk en randgebieden

Een deel van de berekende omvang van de functies kan terecht komen in de woonwijken. Het gaat daarbij om de functies die bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk, zoals de publieksgerichte voorzieningen, maar ook kantoren en lichte vormen van bedrijvigheid. Functies die vanwege (vracht)autoverkeer of geluidoverlast in woongebieden hinder kunnen veroorzaken kunnen een plek aan de rand van Rijnenburg krijgen.

Functie	Omvang in m <sup>2</sup> bvo		
	Wijk	Randgebied	Totaal Rijnenburg
Kantoorruimte	29.400 – 58.900	0	29.400 – 58.900
Bedrijventerrein	0	390.000 – 520.000	390.000 – 520.000 <sup>3</sup>
Creatieve bedrijvigheid / Start-up en scale-up	7.000 – 14.000	0	7.000 – 14.000
Bedrijfsruimte op informele werklocaties	3.500	3.500	7.000
Banen vanuit woningen	Nvt	Nvt	Nvt
Horeca	9.600 – 14.400 (80-90%)	1.200 – 3.200 (10 – 20%)	12.000 – 16.000
Retail	26.000 – 32.000	0	26.000 – 32.000
Sport en leisure	23.250 – 26.300	307.500 – 337.500	330.000 – 364.000
Maatschappelijk	100.000 – 210.000	0	100.000 - 210.000
Hotels	3.600 – 8.000	0	3.600 – 8.000
<b>TOTAAL</b>	<b>202.350 – 367.100</b>	<b>702.200 – 864.200</b>	<b>905.000 – 1.229.900</b>

Tabel 4: Indicatie verdeling oppervlakte mogelijke stedelijke en wijkfuncties over de woondelen en randgebied Rijnenburg naar functie, 2050

### Samenhang met omliggend stedelijk gebied

Voor nagenoeg alle functies in Rijnenburg moet rekening worden gehouden met omliggende ontwikkelingen. Programma's zijn in enige mate uitwisselbaar met elkaar. We houden rekening met bestaande structuren en zorgen ervoor dat het nieuwe programma in Rijnenburg niet zorgt voor onaanvaardbare effecte elders (leegstand). Waarbij Rijnenburg ook een plek moet worden met een eigen aantrekkingskracht en nabijheid van werk. Aanvullend onderzoek (en monitoring) voor stedelijke/regionale voorzieningen en werkfuncties kan uitwijzen wat op termijn wel en niet passend is binnen Rijnenburg.

<sup>3</sup> Let op: dit is het netto ruimtebeslag in m<sup>2</sup> kavel. Bij meerlaags ontwikkeling zal het bruto vloeroppervlakte aanzienlijk hoger liggen.

## 3 Hoe nu verder?

### 3.1 De juiste marktspanning blijft essentieel

#### Utrecht als marktmeester bij ontwikkeling Rijnenburg

In het adviesrapport toekomstbestendige werklocaties voor de Utrecht10 is het creëren van de juiste marktspanning een van de belangrijkste leidende principes om aan de huisvestingsbehoefte voor wijkgebonden en stedelijke werkfuncties te voorzien. Marktstructurering is een centraal begrip bij het selecteren van de juiste arrangementen om wijkgebonden en stedelijke werkfuncties in Rijnenburg te zekeren. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke en private (markt)partijen opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, ontstaat de juiste marktspanning en daarmee een optimale werking van de markt. Dit betekent dat het belangrijk is dat voldoende (plan)aanbod beschikbaar is, maar zeker geen overaanbod waardoor marktspanning ontbreekt. Vanuit dit perspectief moet de gemeente Utrecht als marktmeester zorgen dat er kwantitatief en kwalitatief de juiste hoeveelheid vastgoed (objecten) en (planologisch harde) ontwikkellocaties beschikbaar gemaakt worden voor de wijkgebonden en stedelijke werkfuncties. Naast de kwantiteit moet daarbij ook rekening worden gehouden met de kwalitatieve wensen vanuit eindgebruikers.



#### Aansluiten bij kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Als leidraad voor de juiste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling voor wijkgebonden en stedelijke werkfuncties zijn er meerdere indicatoren bruikbaar. Naast het aantal toekomstige inwoners en huishoudens (als consumenten en gebruikers van de stedelijke en wijkgebonden functies), zijn ook indicatoren als ontwikkeling van de werkgelegenheid (in de stad en regio), economische ontwikkeling, leegstand (met name leegstand boven frictieniveau), maar ook beschikbare plancapaciteit en voorraad in stad en regio goed bruikbaar als peilstok. Zo voorkomt u dat u functies planologisch mogelijk maakt, waar onvoldoende behoefte aan is.

### 3.2 Creeër functionele samenhang en uitwisselbaarheid met de A-12 zone en bestaand omliggend stedelijk gebied

#### Rijnenburg staat niet alleen: onderdeel van omliggend stedelijk gebied en regio Utrecht10

De ruimte in Utrecht is schaars. Rondom de hele A12 zone zijn verschillende grote gebiedsontwikkelingen gepland, zoals binnen de gemeente Utrecht de Merwedekanaalzone, Westraven, Rijnenburg en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Strijkviertel. Waar dit nu nog een onafhankelijk gebied is dat wordt gedomineerd door werklocaties rond de A12 ontstaan hier kansen voor verdere ontwikkeling na 2030. Belangrijk voor Rijnenburg is om rekening te houden met deze ontwikkelingen en de functionele invulling hiervan. Zo legt Strijkviertel zich toe op meer circulaire bedrijvigheid, wordt de Merwedekanaalzone een gebied met een mix van wonen en werken, biedt Westraven mogelijkheden voor stadsverzorgende bedrijvigheid en is Papendorp in ontwikkeling als een gemengd woon-werkgebied. Maar niet alleen aan de A12 vinden ontwikkelingen plaats. Zo zijn er ook ontwikkelingen aan de A2, zoals City Nieuwegein. Voor de programmering van nieuwe functies moet rekening worden gehouden met de bestaande structuur en geplande ontwikkelingen van het hele omliggende gebied.

#### Bovenwijkse voorzieningen en stedelijke werkfuncties hebben sterke relatie met de stad en direct omliggende gemeenten

Als onderdeel van de stad Utrecht en regio is het van belang om voor bovenwijkse voorzieningen (zoals sportvelden, roeiwater, maar ook onderwijsvoorzieningen) en stedelijke werkfuncties (met name ruimte voor bedrijventerreinen) de afweging te maken welke functie waar het beste past en hoe kan worden bereikt dat over het gehele gebied voorzieningen worden verdeeld zodat alle inwoners (en bedrijven/werknemers) hier optimaal van profiteren. De gebieden moeten complementair zijn aan elkaar en elkaar niet beconcurreren. Dit betekent dat afstemming van programma met omliggende gemeenten als Nieuwegein en IJsselstein belangrijk is.

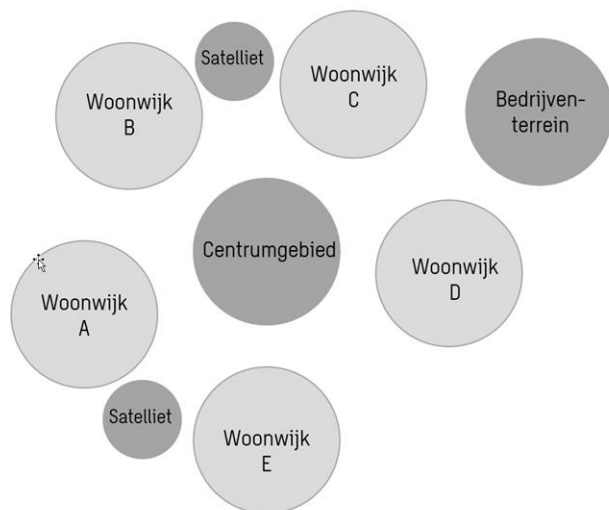
### 3.3 Niet-woonfuncties clusteren op de beste plekken nabij OV-hubs

#### HOV knooppuntlocaties als levendige verblijfsplekken binnen Rijnenburg

Het is belangrijk om niet woon-functies, zoals kantoorruimte, broedplaatsen, horeca en maatschappelijke voorzieningen te clusteren rondom HOV-hubs. Door de clustering en mix van functies worden deze versterkt en aantrekkelijker. Het verbinden van verschillende functies zorgt voor een levendig gebied met een aantrekkelijke uitstraling. Door deze functies te concentreren op de knooppuntlocaties ontstaan er levendige verblijfsplekken die fungeren als centrumgebied. Door het feit dat het trafficlocaties zijn, is het ook voordelig voor de voorzieningen zelf. Het creëert namelijk een constante stroom van passanten die deze voorzieningen kunnen bezoeken, waardoor de levendigheid van het gebied wordt vergroot.

#### Eén centrumgebied en enkele satellieten voor clusteren van stedelijke en wijkgebonden functies

Naast één centrumgebied zien we perspectief voor enkele satellietlocaties. Deze satellietlocaties kennen een meer beperkt programma in vergelijking tot het centrumgebied, maar zijn bij voorkeur ook gekoppeld aan een OV-knooppunt. In het centrumgebied zien we een levendig mix van zowel stedelijke functies (zoals kleinschalige bedrijfsruimte, broedplaatsen en flexibele kantoorruimte) en wijkgebonden functies. Waarbij voorzieningen als detailhandel, horeca en sport/leisure belangrijke trekkers zijn en ook sterk sfeerbepalend. De satellietlocaties zijn vooral herkenbaar als locaties met een meer beperkt programma. Kantoorruimte op satellietlocaties zijn zeer beperkt in omvang (wijkgebonden), terwijl kleinschalige bedrijfsruimte wel goed past. De commerciële voorzieningen zijn vooral wijk en/of buurtgericht.



Figuur 4: Schematische verdeling deelgebieden Rijnenburg, met de juiste functie op de juiste plaats

Bron: Sweco, 2023

	Centrumgebied	Satelliet
Kantoor	++	+
Bedrijventerrein	-	-
Kleinschalige bedrijfsruimte	+	+
Creatieve sector	+	0
Detailhandel	++	0
Horeca	++	0
Sport / leisure	++	+
Maatschappelijke voorzieningen	++	++
Hotels	++	0

Tabel 7: Haalbare functies in Rijnenburg en hun passendheid per cluster. Bron: Sweco, 2023

### 3.4 Sterke focus op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik

Door zorgvuldig en intensief ruimtegebruik toe te passen wordt het mogelijk om een groter programma aan niet-woonfuncties te realiseren in Rijnenburg dan op het eerste oog ruimtelijk mogelijk lijkt. Dit betekent aan de ene kant om werkfuncties te combineren met woonfuncties, maar ook om te streven naar meerlaagse bedrijfsruimte (met bijvoorbeeld ook ruimte voor leisure of sport) en het combineren van het energielandschap met sportvelden, roeiwater, broedplaatsen en eventueel bedrijfsruimte. Kleinschalige bedrijvigheid met lage milieucategorieën zijn vaak goed in te passen in plinten of elders in woonwijken. Aandachtspunten hierbij zijn wel dat er rekening wordt gehouden met het laden- en lossen. Een groot deel van de doelgroepen voor bedrijventerreinen kan ook op verdiepingen onder bepaalde voorwaarde, zoals de juiste verdiepingshoogte en oprijbanen.



*The New Farm, Den Haag*



*100 Hooper, San Francisco (USA)*



*G-Star, Amsterdam*



*Bedrijfscentrum De Nieuwe vaart,  
Amsterdam*



*Bedrijfslofts, Amsterdam-Diemen*



*Stadsdeelwerf, Amsterdam-Zuid*

Figuur 5: Voorbeelden van meerlaags bedrijfsruimte buiten Utrecht

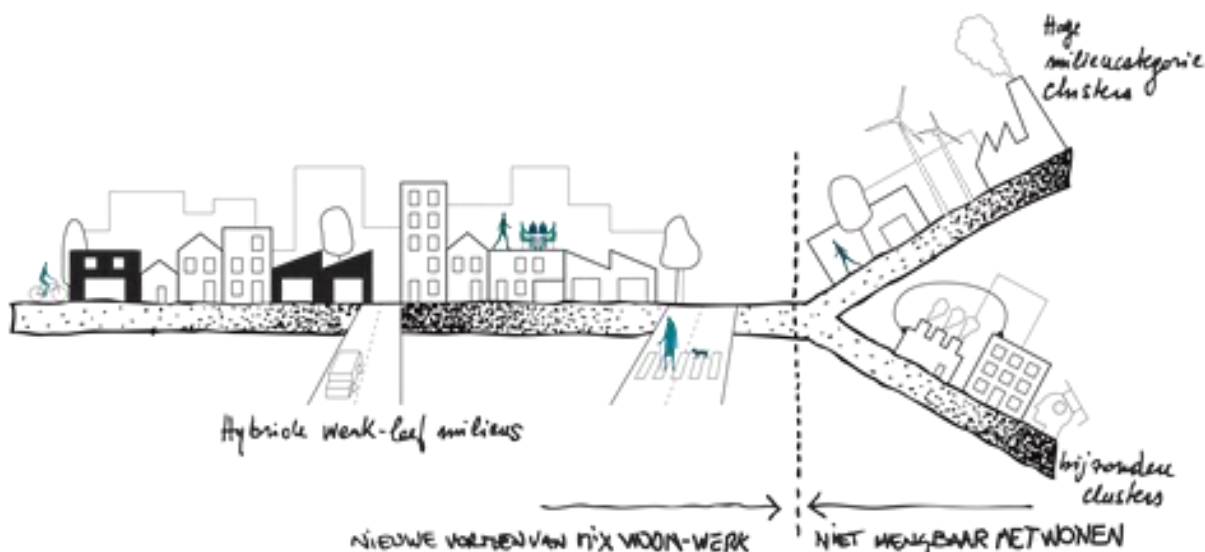
### 3.5 Zet in op maximaal mengen van functies, met voldoende aandacht voor rust, reuring en ruis

#### **Sterke mix van functies voor toekomstbestedige structuur**

Belangrijk is dat een sterke mix ontstaat van wijkfuncties, te weten retail, horeca, sport en leisure en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast gaat het om het toevoegen van wonen en werkfuncties (op verdieping in het centrumgebied) voor de levendigheid en vergroting van het bestedingspotentieel. Zo kan het beoogde centrumgebied een sterke(re) samenhang gaan vertonen, waarbij de publieksvoorzieningen naadloos op elkaar aansluiten en er een logische looproute ontstaat waarmee bezoekers ongemerkt langs het grootste deel van de winkels, horeca en andere publieksvoorzieningen worden geleid. Hetzelfde geldt voor de satellieten met de haalbare functies op die locaties.

Door in te zetten op perspectiefrijke locaties met een attractieve mix van (publieks)voorzieningen (en eventueel andere lokale functies) en een aantrekkelijke uitstraling (sfeer en beleving) ontstaat een meer vitale, toekomstbestedige retailstructuur en wordt leegstand voorkomen.





Figuur 6: Functiemenging

Bron: City International, MensenWerk, 2019

### Rekening houdend met wensen en eisen van bewoners en gebruikers

Feitelijk kunnen alle functies gemengd worden, met uitzondering van functies waarbij dit vanuit milieuhinder of ruimtelijk niet past. Voor Rijnenburg wordt bij voorkeur onderscheid gemaakt in gemengde gebieden, met daarin een mix van wonen, werken (en/of leren) en verblijven en locaties met specifiek meer monofunctioneel profiel, met functies die niet of lastig te mengen zijn (zoals bedrijventerreinen met een milieucategorie).

Mengen van wonen en werken gaat vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de 4 'R'en van het mengen (Rust, Reinheid, Reuring en Rumoer) vormen kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel aan Rust en Reinheid (schone omgeving, vrij van vervuiling). Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in Rumoer ontaarden. Voor (productie)bedrijven geldt rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor hen is het recht op Rumoer belangrijk, om ongehinderd te produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste ordening kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk. Wat overigens absoluut niet betekent dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn (bron: Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties U16, 2020).



Figuur 7: Voorbeelden van gecombineerde woon- werkfuncties.

### 3.6 Adaptief programmeren door op voorhand rekening te houden met veranderende omstandigheden en onzekerheden

De wereld is veranderlijk. De samenleving is complex en de dynamiek ervan laat zich moeilijk voorspellen. Bij het maken van plannen voor de lange termijn, zoals bij de programmering van stedelijke en wijkverzorgende functies voor Rijnenburg, spelen veel onzekerheden die invloed hebben op het eindresultaat. Adaptief programmeren kan helpen om met deze onzekerheid om te gaan. Bij adaptief programmeren wordt niet gestreefd naar een vooraf bepaald eindbeeld, maar gaat het om een aanpak waarbij verschillende uitkomsten mogelijk zijn. Feitelijk gaat het niet om het volledig beheersen van de inhoud, maar om het beheersen van het proces. Dit geeft flexibiliteit, maakt het mogelijk om mee te bewegen met veranderende omstandigheden. Adaptief programmeren draait om het creëren van verschillende ontwikkelpaden die rekening houden met verschillende onzekerheden, met daarbij handvatten om op het juiste moment gericht bij te sturen (zie ook stappenplan hieronder).

Stap	Wat houdt het in?
<b>Stap 1: Bepaal ambitie, opgaven en maatregelen voor de langere termijn</b>	<p>De ambitie en het bijbehorende programma zijn voor Rijnenburg het vertrekpunt voor uw adaptieve programmering.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ambitie</i>: Richtinggevend perspectief voor de langere termijn. Zeer robuust, de ambitie moet standhouden in uiteenlopende toekomstscenario's. Vaak een kwalitatieve omschrijving.</li> <li>• <i>Opgaven</i>: Het beoogde programma voor ontwikkeling van Rijnenburg. Breng problemen, knelpunten en kansen in beeld die logisch voortvloeien vanuit de ambitie. Bijvoorbeeld de samenhang tussen bereikbaarheid en huisvestingswensen van functies of de samenhang tussen wonen en werken (en voorzieningen).</li> <li>• <i>Maatregelen</i>: oplossingsrichtingen ter invulling van de opgaven. Let op, dit zijn opties. Het omvat een breed pakket van maatregelen die ingezet <i>kunnen</i> worden. Het is slim om te werken met no-regret maatregelen, die in alle scenario's een gunstig effect hebben. Denk ook aan maatregelen die nu nodig zijn om in de toekomst opties open te houden (bijvoorbeeld het opnemen van een ruimtereservering, het hanteren van bandbreedtes, maar ook ruimtelijke principes).</li> </ul>
<b>Stap 2: Breng onzekerheden in beeld</b>	<p>Het kan gaan om verschillende soorten onzekerheden, en verschillende maten van onzekerheid. De belangrijkste soorten onzekerheden zijn bestuurlijke onzekerheden en kennisonzekerheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij bestuurlijke onzekerheden gaat het om onzekerheden over keuzes die worden gemaakt bij andere besluitvormingstrajecten die van invloed zijn. Dit kunnen besluiten van overheden zijn, maar ook marktpartijen. Voorbeelden zijn de onzekerheid over toekomstig stikstofbeleid, mobiliteitsinvesteringen of in het geval van Rijnenburg de bovenwijkse voorzieningen en/of de ontwikkeling van het energielandschap.</li> <li>• Kennisonzekerheden ontstaan doordat we niet goed weten hoe een systeem of mechanisme zich zal ontwikkelen. Voorbeelden zijn demografische en economische ontwikkelingen of de mate van adoptie van deelmobiliteit of autoluwe woonwijken.</li> </ul> <p>De mate van onzekerheid verschilt ook. Sommige toekomstonzekerheden zijn lastig te beïnvloeden, maar wel met een bepaalde bandbreedte te voorspellen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de uitkomsten van dit marktonderzoek naar stedelijke en wijkgerichte functies. Voor nagenoeg alle functies wordt met een bandbreedte gerekend. Binnen deze bandbreedte zijn verschillende maatregelen te bedenken. Er zijn ook onzekerheden waarvan we het bestaan nog niet weten (<i>unknown unknowns</i>). Deze zijn het moeilijkst te beïnvloeden. Om deze op te vangen is het nodig om enige speelruimte in de programmering aan te houden (zie ook stap 4).</p>
<b>Stap 3: Signaleer kantelpunten die het meeste invloed hebben op de programmering</b>	<p>Kantelpunten zijn de indicatoren die aangeven wanneer het nodig is om bij te sturen. Wanneer een van de indicatoren een bepaalde waarde bereikt (bijvoorbeeld toe-/afname van marktvraag) of wanneer een scenario optreedt (bijvoorbeeld het vervallen van bepaalde verplichtingen of een wijziging in huisvestingswensen van partijen als gevolg van nieuwe economie) is dat een signaal om een ander ontwikkelpad in te slaan. Kantelpunten worden bepaald aan de hand van de in stap 2 geformuleerde onzekerheden. Houd bij het formuleren van de kantelpunten rekening met zowel positieve als negatieve scenario's.</p>
<b>Stap 4: Werk verschillende ontwikkelpaden uit</b>	<p>De verschillende ontwikkelpaden vormen de kern van de adaptieve programmering. In de ontwikkelpaden komen de ambities, opgaven, maatregelen en kantelpunten samen en worden deze uitgezet in de tijd. Het geeft inzicht in de timing van maatregelen, en wanneer het tijd is voor een nieuwe stap (en daarmee een aanpassing in de programmering voor Rijnenburg).</p>
<b>Stap 5: Maak afspraken over monitoring en besluitvorming</b>	<p>Maak afspraken over op welke manier de voortgang en de onzekerheden worden gemonitord. Op basis van welke waarnemingen, indicatoren en ontwikkelingen wordt een besluit genomen om een ander ontwikkelpad in te slaan?</p>

Tabel 8: Stappenplan adaptief programmeren

## Kantelpunten herkennen voor bijsturing van beoogd programma

In paragraaf 3.1 gaven we een eerste overzicht van indicatoren die bepalend zijn voor de behoefte aan stedelijke en wijkgebonden functies. In de tabel hieronder maken we een overzicht van de belangrijkste indicatoren die u kunt monitoren om kantelpunten te herkennen. Hierbij maken we onderscheid in de stedelijke werkfuncties en wijkgebonden voorzieningen.

Indicator	Toelichting (Stedelijke werkfuncties)
Opname	<ul style="list-style-type: none"> <li>De transactiedynamiek geeft inzicht in de vraag naar kantoor- en bedrijfsruimte. Door het gericht monitoren van de opname (kwantitatief én kwalitatief) kan worden ingespeeld op wijzigingen in de vraag naar informele, kleinschalige bedrijfsruimte, maar ook kantoorruimte.</li> <li>Voor de GSL sectoren geeft het aandeel binnen het transactievolume een goed beeld van de marktpositie. Bij een toename van het aandeel (mn voor bedrijfsruimte in Rijnenburg relevant) kan u overwegen om meer regie te voeren op doelgroepen bij uitgifte en gebruik te maken van uw instrumentarium (publiekrechtelijk en privaatrechtelijk)</li> </ul>
Leegstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Een toename van de leegstand in kantoor- en bedrijfsruimte tot meerdere procenten boven het gewenste frictieniveau (grofweg boven de circa 8-10%) vraagt om een nadere afweging van het beoogd programma voor kantoor- en bedrijfsruimte.</li> </ul>
Aantal ZZP'ers	<ul style="list-style-type: none"> <li>De ontwikkeling van het aantal ZZP'ers en bedrijfsvestigingen die gekoppeld zijn aan woonadressen geven een goede indicatie van de ontwikkeling van de zogenaamde 'gig-economy'. Een toename van het aandeel 'werken aan huis' heeft impact op de vraag naar reguliere werklocaties.</li> </ul>
Ontwikkeling van werkgelegenheid / economische groei	<ul style="list-style-type: none"> <li>De stad Utrecht en regio Utrecht10 groeien in aantal banen de laatste jaren sterk bovengemiddeld. De groei ligt boven de voorspelde economische (WLO-)scenario's van CPB/PBL, maar ook recente prognoses van EIB. In de RSU en het IRP wordt daarom (terecht) gerekend met een hoger groeiscenario (70.000 banen in 2040). In onze analyses concluderen we dat de groei van banen de afgelopen jaren boven de uitgangspunten van de RSU ligt. Wanneer de huidige groei doorzet, betekent dit dat de vraag naar stedelijke werkfuncties (ruimte voor werken) verder zal groeien.</li> </ul>
Plancapaciteit en voorraad in stad en regio	<ul style="list-style-type: none"> <li>Momenteel is er een tekort aan planaanbod voor bedrijventerreinen en informele bedrijfsruimte in de stad en regio. Wanneer, als gevolg van toekomstige programmering, de vraag-aanbod situatie wijzigt (bijvoorbeeld door toevoeging van meerdere nieuwe werklocaties in de stad of regio) heeft dit impact op de programmering voor Rijnenburg.</li> <li>Ook het aantal werkzame personen per hectare en de ontwikkeling van de voorraad op bestaande (en nieuwe) bedrijventerrein monitoren is van belang. Dit is een belangrijke indicator voor het behalen van de ambities van verdichten van werklocaties.</li> </ul>
Aantal inwoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het beoogd aantal inwoners van Rijnenburg geeft een goede indicatie voor de benodigde ruimte voor wijk-economie. Denk hierbij aan het draagvlak voor wijkgebonden kantoorruimte (waaronder co-working places, serviced offices), broedplaatsen, maar ook kleinschalige bedrijfsruimte.</li> </ul>

Tabel 9: Indicatoren voor herkennen van kantelpunten voor stedelijke werkfuncties

Indicator	Toelichting (Wijkgebonden werkfuncties)
Aantal inwoners	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het beoogde aantal inwoners van Rijnenburg geeft een goede indicatie voor de benodigde wijkfuncties.</li> </ul>
Economische ontwikkelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>De hoogte van het besteedbaar inkomen van de toekomstige inwoners heeft invloed op de bestedingen in de retail en horeca. Hoe hoger het inkomen, hoe meer behoefte aan deze functies. Hoe lager het inkomen, hoe meer focus op de eerste levensbehoefte.</li> </ul>
Maatschappelijke ontwikkelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid bepalen de vervoerswijzekeuze van de toekomstige inwoners van Rijnenburg. Die vervoerswijzekeuze bepaalt voor een deel het aankoopgedrag van de inwoners. Bulk- en zware aankopen doen mensen niet zo snel te voet of op de fiets. Als Rijnenburg een autoarme wijk wordt moeten voor dergelijke aankopen oplossingen worden gevonden.</li> <li>Duurzaamheid in relatie tot gezondheid bepaalt wat de toekomstige inwoners van Rijnenburg aan producten kopen. Dat geldt zowel voor dagelijkse als niet-dagelijkse producten. Op dit moment zien we de tendens dat mensen steeds bewuster kiezen voor duurzaamheidsproducten.</li> </ul>
Technologische ontwikkelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Online ontwikkelingen bepalen de mate waarin consumenten zich oriënteren op producten en de wijze van aanschaf van producten. Online aankopen nemen toe. De vraag is hoe dit zich gaat ontwikkelen.</li> <li>Technologische ontwikkelingen bepalen de wijze waarop producten waar de toekomstige inwoners van Rijnenburg behoefte aan hebben bij de inwoners komen. Gaan zij die zelf in fysieke winkels halen over 30 jaar, worden de producten bezorgd of ontstaan er nieuwe systemen?</li> </ul>

Tabel 10: Indicatoren voor herkennen van kantelpunten voor wijkgebonden functies

Door het frequent monitoren van bovenstaande indicatoren, in combinatie met het hanteren van bandbreedtes voor uw programma (als basis voor uw 'ontwikkelpaden') kunt u tijdig inspelen op veranderingen in de markt. Waarbij voor functies waar momenteel al langjarig tekorten zijn (zoals bedrijfsruimte), de bovenkant van de bandbreedte het meest wenselijk lijkt als uitgangspunt. Van belang is om de indicatoren langjarig en frequent te monitoren en daarbij de kantelpunten te herkennen die daadwerkelijk om bijsturing vragen. Daarbij is van belang dat de prognoses (en bandbreedtes) in dit onderzoek zijn gebaseerd op langjarige macro-economische scenario's. Deze scenario's houden ook rekening met de economische conjunctuur. Voorkomen moet worden dat u, als gevolg van schommelingen in de economie, weliswaar adaptief bent, maar ook onvoldoende koersvast in uw programmering. Het benutten van de expertise bij u in huis, maar ook extern, zorgt er voor dat u kantelpunten herkent en op de juiste momenten kunt bijstellen. Daarmee behoudt u investeringsbereidheid bij de markt.

### **Adaptief programmeren onder de Omgevingswet**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt verschillende instrumenten om enige mate van flexibiliteit in te passen in bestemmingsplannen. De belangrijkste zijn het toepassen van de voorlopige bestemming, het globaal bestemmen met een uitwerkingsverplichting of met een eindbestemming, of het inpassen van wijzigingsbevoegdheden. Met de komst van de Omgevingswet wordt beoogd om meer dynamiek en flexibiliteit te brengen in de aanpak van de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet biedt hiervoor verschillende mogelijkheden, de belangrijkste zijn het verruimen van het gebruik van open normen en van vergunningsplichten.

- Open normen en dynamisch verwijzen: De omgevingswet biedt meer ruimte om gebruik te maken van 'open normen'. Hiermee kan een gemeente regels op hoofdlijnen meegeven. Pas later, als een concrete aanvraag zich aandient, wordt afgewogen of een activiteit toelaatbaar is of niet. Zo'n open norm kan er bijvoorbeeld als volgt uitzien: *"de bouwhoogte passend moet zijn bij de bestaande stedenbouwkundige structuur"*. Wat passend is, moet vervolgens blijken uit beleidsregels waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen, in dit geval bijvoorbeeld een stedenbouwkundige visie. Dit vergroot de flexibiliteit omdat beleidsregels relatief eenvoudig kunnen worden vastgesteld en aangepast (i.r.t. het Omgevingsplan zelf) en er tegen de vaststelling van beleidsregels geen bestuursrechtelijke rechtsbescherming open staat. Dit betekent echter niet dat een gemeente alles maar open mag laten, ook een open norm moet voldoende concreet en objectief zijn begrensd. De planregels en verbeelding van het omgevingsplan moeten zelf al voldoende inzicht bieden in de geboden bouw- en gebruiksmogelijkheden.
- Doorschuiven van afwegingsmoment en onderzoekslast middels vergunningsplichten. In de huidige situatie onder de Wro is de grote onderzoekslast een groot obstakel voor flexibel bestemmen, omdat er moet worden uitgegaan van een planologisch "worst-case"-scenario om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen. Dit betekent hoe globaler het plan, hoe meer onderzoek, en een grotere kans op negatieve uitkomsten van de onderzoeken. De Omgevingswet verruimt echter de mogelijkheid om te werken met vergunningsplichten. Hiermee hoeft niet bij het vaststellen van het Omgevingsplan, maar op een later moment bij een concrete vergunningaanvraag worden beoordeeld of een ontwikkeling toelaatbaar is. De onderzoekplichten kunnen zo worden doorgeschoven naar het moment van de vergunningaanvraag voor een concreet project. Dit kan een vermindering van de onderzoekslasten betekenen omdat niet alle mogelijke varianten die het plan mogelijk maakt hoeven te worden onderzocht. De activiteiten waarvoor een vergunningsplicht is opgenomen noemen we de Omgevingsplanactiviteit. In het omgevingsplan kunnen wel al voorwaarden worden gekoppeld aan later te verlenen vergunningen, bijvoorbeeld dat deze alleen kunnen worden verleend indien er geen sprake is van hinder voor de omgeving. Dit moet dan bij de vergunningaanvraag worden aangetoond.

#### **Voorbeeld: Chw-bestemmingsplan Hilversum 1221; flexibiliteit in de geest van de Omgevingswet**

Ook onder de huidige wetgeving is het al mogelijk om flexibiliteit toe te passen in bestemmingsplannen. Sweco heeft voor de gemeente Hilversum het Chw-bestemmingsplan geschreven voor postcodegebied 1221 waarin we vooruitlopend op de Omgevingswet zo veel mogelijk de structuur van een Omgevingsplan aanhouden. In dit plan is flexibiliteit qua gebruiksmogelijkheden ingebouwd doormiddel van een nader toetsmoment. Het plan maakt onderscheid tussen activiteiten die direct zijn toegestaan en activiteiten die alleen zijn toegestaan na een omgevingsvergunning. Bij de laatste categorie wordt dus net als in de Omgevingswet het afwegingsmoment doorgeschoven naar het moment van een concrete vergunningsaanvraag. Waar deze aanvraag aan moet voldoen, is in het chw-bestemmingsplan beschreven in procesregels. Hiermee is het een vrij flexibel plan. Het bestemmingsplan of straks omgevingsplan hoeft niet te worden gewijzigd, omdat er al ruimte is voor activiteiten met een later toetsmoment.

### 3.7 Vervolgonderzoek

Dit rapport geeft een eerste kwantitatieve en kwalitatieve uitwerking voor de benodigde stedelijke- en wijkgerichte functies in Rijnenburg in 2050. Het rapport roept de volgende vervolgonderzoeken op:

- Aan welke (boven)wijkse functies is in Utrecht en regio behoefte en op welke uitbreidingslocaties in Utrecht en regio, zoals de A12-zone en Rijnenburg, kunnen deze functies een plek krijgen?
- Welke combinaties kunnen worden gemaakt wat betreft locatie tussen de stedelijke- en wijkfuncties en het energielandschap? En hoe sluiten circulaire ambities aan bij de mogelijkheden binnen het energielandschap?
- Wat is de invloed van leefstijl en andere kenmerken van de toekomstige inwoners en gebruikers van het gebied op de kwantitatieve en kwalitatieve uitwerking van de geadviseerde wijkfuncties?

## 4 Marktverkenning wijkgebonden en stedelijke werkfuncties Rijnenburg

### 4.1 Kantoorruimte

#### Trends en ontwikkelingen en doorkijk naar 2050

In de afgelopen jaren, mede onder invloed van de leereffecten van de Corona periode, is steeds duidelijker geworden dat het kantoor een werkruimte wordt waar de nadruk meer en komt te liggen op het uitvoeren van creatieve, sociale en klantgerichte activiteiten. Hierdoor wordt ook de locatiekeuze voor kantoorgebruikers steeds belangrijker (bron: o.a. Cushman & Wakefield, 2023). We constateren dat de grotere steden binnen Nederland een steeds groter aandeel binnen de opname van kantoorruimte voor rekening nemen. Zo is de G5 goed voor meer dan de helft van het totale transactievolume.

Naast op landelijk en regionaal niveau, zien we dat de polarisatie van de kantorenmarkt ook op locatieniveau speelt. De vraag naar kantoorruimte op multifunctionele OV-knooppuntlocaties neemt toe, waardoor organisaties misschien wel minder ruimte zullen huren, maar waardoor de druk op ruimte op de multifunctionele stationslocaties zal toenemen. Tegelijkertijd zien we een afname van meters op monofunctionele kantoorlocaties. We verwachten dat deze tweekoppigheid van de kantorenmarkt ook langjarig zal doorzetten.

Voor Utrecht betekent dit dat de het belang van de stad als vestigingslocatie voor kantoorgebruikers zal toenemen. Dit is nu al zichtbaar in de transactiedynamiek, maar zal ook zichtbaar blijven verwachten we. Daar waar langjarig het aandeel kantoorbanen in Utrecht redelijk stabiel was, verwachten we op termijn dat dit aandeel hierdoor ook zal toenemen. Daarmee blijft er behoefte aan moderne, hoogwaardige kantoorruimte in Utrecht. Dit zorgt voor een blijvende druk op ruimte voor kantoorgebruikers op de meest aantrekkelijke kantoorlocaties van de stad, nabij knooppuntlocaties.

#### Vraag

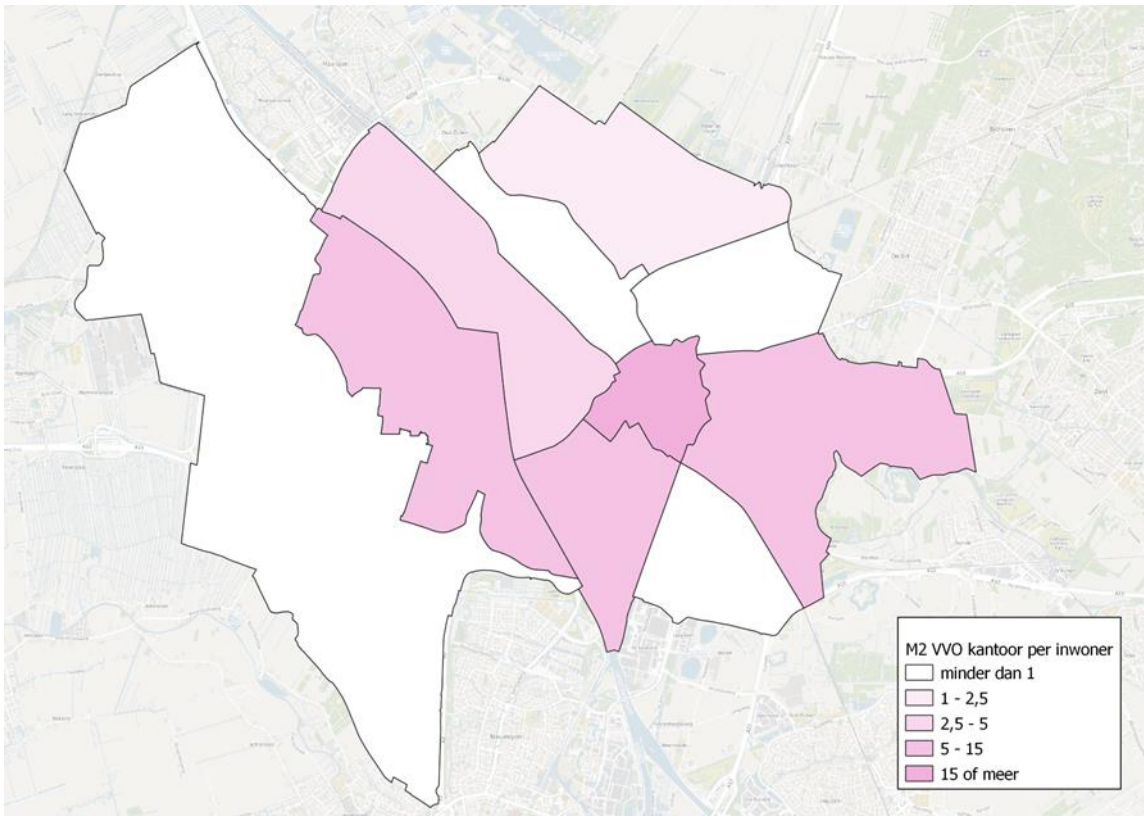
##### Rijnenburg weinig perspectief voor kantoren

Rijnenburg lijkt weinig geschikt als locatie voor kantoorgebruikers, ook al is er ogenschijnlijk veel vraag naar kantoorruimte in de gemeente Utrecht. Zoals hierboven gesteld, clustert de vraag naar kantoorruimte zich meer en meer rondom multifunctionele knooppuntlocaties. In Rijnenburg worden weliswaar HOV-haltes gerealiseerd, maar de afstand tot een intercity station is dermate groot, dat dit voor kantoorgebruikers weinig aantrekkelijk is. De vraag naar kantoorruimte in de stad richt zich op de omgeving rondom Utrecht Centraal en locaties zoals Leidsche Rijn Centrum, Papendorp, Merwedekanaalzone dg6. Wanneer de knooppuntlocatie Utrecht Lunetten / Koningsweg wordt gerealiseerd, komt daar nog een extra locatie bij. Rijnenburg heeft, voor kantoorgebruikers, niet de kwaliteiten en potentie die deze locaties wel hebben.

##### Kleinschalige multi-tenant panden voor lokale bedrijvigheid

Dit betekent niet dat er helemaal geen kantoorruimte ontwikkelt kunnen worden. Rijnenburg kan inzetten op wijkgebonden kantoren voor huisvesting van kleine zelfstandigen, startups en creatievelingen, aangevuld met wat grotere maatschappelijke dienstverleners. Kleine multi-tenant kantoren, inclusief flexconcepten, nabij de OV-haltes zijn wenselijk, maar het totaal aantal vierkante meters zal relatief beperkt zijn. Gemiddeld is er per inwoner in Utrecht circa 7,8 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte beschikbaar is (voorraad-aantal inwoners). Voor Rijnenburg is dit gemiddelde te hoog. We schatten in dat een aandeel van circa 0,5 tot 1 m<sup>2</sup> vvo per inwoner meer dan voldoende is om in de behoefte te voorzien. Dit aandeel is vergelijkbaar met andere wijken in Utrecht die niet beschikken over kantoorgebieden (zie figuur hieronder) zoals Noordwest (44.560 inwoners), Vleuten-De Meern (50.960 inwoners), Noordoost (39.850 inwoners) en Lunetten (27.525 inwoners). Of gemeenten in de Utrecht10 zoals De Ronde Venen en IJsselstein. Daarmee komt de totale toekomstige kantorenvoorraad voor Rijnenburg uit op zo'n 25.000 tot 50.000 m<sup>2</sup> vvo.





Figuur 8: M<sup>2</sup> kantoor per inwoner gemeente Utrecht

## Conclusie

Voor kantoorgebruikers lijkt Rijnburg minder aantrekkelijk als vestigingslocatie. We verwachten geen grote metrages in het nieuwe stadsdeel. Een beperkte voorraad, van circa 25.000 tot 50.000 m<sup>2</sup> vvo, voor kleinschalige kantoorgebruikers, maar ook flexconcepten voor zelfstandigen, start-ups of creatieve bedrijven die toch graag in een kantooromgeving werken, past mogelijk goed. Ook maatschappelijke diensten, die gericht zijn op Rijnburg zelf, kunnen zich vestigen in een kantoorpand. Deze opgave is omgerekend naar bvo ca. 29.400 tot 58.900 uitgaande van een verhouding van 0,85 bvo/vvo. Dit levert bij een gemiddeld ruimtegebruik van 20 m<sup>2</sup> vvo per werknemer zo'n 1.250 tot 2.500 banen op.

## MULTITENANT KANTOORCONCEPT: PLAN-T, TILBURG

Plan T is een multitenant kantoorgebouw gelegen naast station Tilburg met kantoorruimtes voor creatieve ondernemers. Het gebouw is flexibel in te delen van kleinere bedrijven – zoals een marketingbureau of een softwarebedrijf – tot een grote organisatie – als adviesbureau - die een volledige verdieping in beslag neemt. In de plint bevinden zich commerciële voorzieningen (horeca, diensten, sport) toegankelijk voor gebruikers in het gebouw en bezoekers van de Spoorzone. In het gebouw wordt flexibiliteit toegepast en zijn gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimten aanwezig.



Bron: [makeitintilburg.com](http://makeitintilburg.com)

Figuur 9: Referentie multitenant kantoorconcept plan T te Tilburg

## 4.2 Bedrijventerrein

In deze paragraaf geven we de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in Utrecht tot 2050 en vertalen we deze behoefte naar kansrijke doelgroepen voor Rijnenburg. Ten eerste berekenen we de kwantitatieve vraag in de gemeente Utrecht. Dit confronteren we vervolgens met de bestaande plannen om te komen tot de behoefte. Tot slot geven we een kwalitatieve verdieping op kansrijke doelgroepen voor Rijnenburg.

### Vraag

#### **Uitbreidingsvraag: oplopende tekorten in gemeente en regio**

Al jaren bestaat er een oplopend tekort aan bedrijventerreinen in de gemeente Utrecht en de regio. De RSU2040 stelt dat er tot 2040 nog ruimte moet worden gecreëerd voor 74 ha bedrijventerreinen bovenop de destijds harde plancapaciteit van 41,7 ha. Het onderzoeksrapport toekomstbestendige werklocaties U16 concludeert een behoefte tot 2040 van 215 ha voor de U16 regio, dat mogelijk kan worden teruggedrongen door actief in te zetten op verdichten tot 75 ha.

#### **Werkgelegenheid groeit harder dan verwacht en het aantal banen per ha neemt toe**

We berekenen de uitbreidingsvraag op basis van de groei van de werkgelegenheid, de locatievoorkeur voor bedrijventerreinen en het ruimtegebruik per werknemer. Het gaat om een globale inschatting van de behoefte in 2050. Voor de vraag naar bedrijventerreinen hanteren we de uitgangspunten uit het rapport 'toekomstbestendige werklocaties U16' welke als input heeft gediend voor de RSU. Deze uitgangspunten hebben we geactualiseerd o.b.v. de huidige bevolkingsprognose.

- In hoofdstuk 1 hebben we vastgesteld dat de huidige bevolkingsprognose en daarmee ook de werkgelegenheidsprognose hoger ligt dan de uitgangspunten in eerdere onderzoeken. Voor de ontwikkeling van de werkgelegenheid gaan we dan ook uit van de geactualiseerde cijfers.
- Het aandeel banen op bedrijventerreinen in 2023 is gelijk aan het aantal banen op bedrijventerreinen in 2018. Dit aandeel is al meerdere jaren stabiel op circa 15%.<sup>4</sup> We verwachten dat dit ook in de toekomst het geval blijft. Het type werkgelegenheid op bedrijventerreinen verandert wel. Door technologische ontwikkelingen verdwijnen en ontstaan nieuwe banen en zelfs hele sectoren. Naar verwachting ontstaan er hierdoor relatief meer banen voor theoretisch opgeleiden op bedrijventerreinen.
- Automatisering, robotisering en andere technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat in de toekomst meer werk in bedrijfsruimte wordt uitgevoerd door machines. Dit betekent voor sommige sectoren dat het aantal m<sup>2</sup> per werkzame persoon toeneemt en/of dat het type werkzaamheden zal veranderen. In de bestaande prognoses ('**basisscenario**') voor de RSU is met deze trends rekening gehouden.
- We verwachten, dat als gevolg van tekort aan ruimte, de noodzaak voor zorgvuldig ruimtegebruik nog verder toeneemt. Dit betekent in praktijk dat meerlaags bedrijfsruimte de standaard wordt, met bedrijfsruimte op de tweede, derde of vierde verdieping. Dit heeft als gevolg dat het terrein quotiënt (het aantal m<sup>2</sup> kavel per werkzame persoon) zal afnemen. Oftewel, per hectare werken er meer mensen.
- Dit zorgt voor een lagere ruimtebehoefte. In het **scenario 'verdichten'** bedraagt de ruimtebehoefte circa 75% van het basisscenario. Dit scenario is een actualisatie van het scenario 'verdichten' uit het onderzoeksrapport toekomstbestendige werklocaties U16. We verwachten dat met name op de nieuw te ontwikkelen terreinen dit haalbaar is, op bestaande terreinen is dit lastig te behalen. Meerlaags bouwen biedt ook meer ruimte voor (creatieve) maakindustrie, atelierpanden en bedrijfsverzamelgebouwen. Deze functies zijn goed te huisvesten op verdiepingen, met daaronder meer traditionele bedrijfsfuncties.

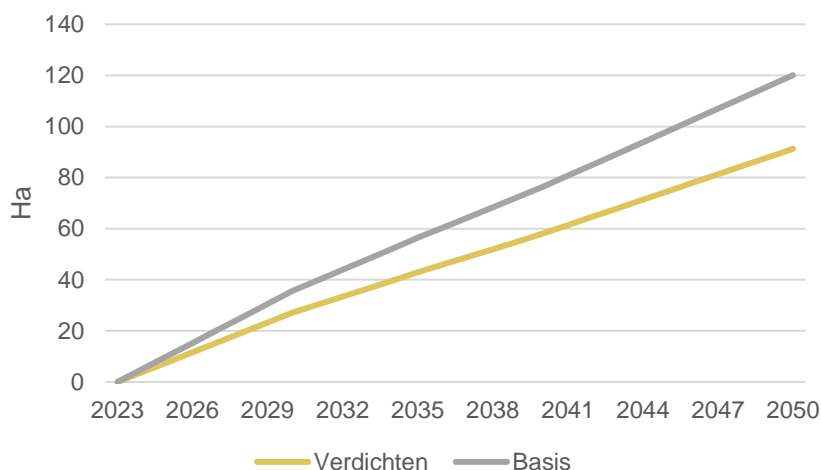
Scenario	2023 – 2030	2030 – 2040	2040 – 2050	Totaal
Basis	36 ha	41 ha	33 ha	110 ha
Verdichten	27 ha	31 ha	33 ha	91 ha

Tabel 11: Ruimtevrage gemeente Utrecht per tijdperiode, cijfers zijn afgerond op hele getallen. Bron: Toekomstbestendige werklocaties U16, RSU 2040, bewerking door Sweco.

<sup>4</sup> PAR (2023)

### Uitbreidingsvraag: vraag aan bedrijfsruimte in 2050 van circa 91 ha netto aan bedrijventerrein

We concluderen dat er van 2023 tot 2050 een uitbreidingsvraag is van 91 tot 110 ha aan bedrijfsruimte o.b.v. de ontwikkeling van de werkgelegenheid, locatievoorkeur en ruimtegebruik per werknemer. Ter vergelijking, de RSU gaat uit van een behoefte van 74 ha voor de periode 2020 tot 2040. Het basis-scenario is hierbij het uitgangspunt. In onze actualisatie is de vraag in dit scenario 77 ha over de periode 2023 tot 2040. De behoefte ligt in dit onderzoek hoger, omdat de werkgelegenheid in de actuele prognoses sterker stijgt na 2030 dan oorspronkelijk geraamd.



Figuur 10: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen in ha. Bron: Toekomstbestendige werklocaties U16, bewerking door Sweco

### Vervangingsvraag bedraagt circa 13 ha

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 MWKZ6 bedrijfsruimte wordt getransformeerd, dan zorgt dit wel voor vervangingsvraag en zal er ruimte moeten worden gezocht voor bedrijven uit MWKZ6. Ook zijn er in de afgelopen jaren gebieden getransformeerd (Cartesiusdriehoek en de rest van Merwedekanaalzone). In de komende jaren is er verplaatsingsvraag vanuit de overige bedrijven uit Cartesius en een losse eindgebruiker elders in de stad. In totaal bedraagt dit circa 8 ha.<sup>5</sup> De indicatieve vervangingsvraag van MWKZ6 bedraagt circa 4,7 ha<sup>6</sup>. We gaan ervanuit dat de ontwikkeling van MWKZ6 ongeveer plaatsvindt rond 2035.

## Aanbod

### Plancapaciteit: Plannen voor 33 ha bedrijventerrein

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

Terrein	Ha uitgeefbaar
Strijkviertel	19
Haarrijn	2,6
De Wetering	9,8
Hooggelegen	1,8
<b>Totaal</b>	<b>33,2</b>

Tabel 12: Plancapaciteit gemeente Utrecht, bron: Gemeente Utrecht (2023)

<sup>5</sup> Gemeente Utrecht (2023)

<sup>6</sup> Programma wonen en werken regio U10, Provincie Utrecht (2023)

## Nauwelijks leegstand in de gemeente en regio

In de gemeente en regio is er bijna geen leegstand van bedrijfsruimte. Eind 2022 werd in de gemeente slechts 45.800 m<sup>2</sup> vvo bedrijfsruimte aangeboden. In de hele provincie is het leegstandspercentage 1,8%.<sup>7</sup>

## Behoefte

### Ruimtebehoefte: 71 tot 90 ha extra bedrijventerrein nodig (sectorbreed)

Er is een aanhoudend tekort aan ruimte voor bedrijventerreinen in Utrecht. Tot 2035 ramen we een tekort van 18 tot 31 ha (exclusief reserveringen en opties). Door de langere uitgifteperiode van Strijkviertel en Wetering Zuid is dit mogelijk hoger. Dit loopt op naar 71 tot 90 ha in 2050, afhankelijk van de mate van zorgvuldig ruimtegebruik (scenario verdichten). Dit is de behoefte voor alle sectoren. In de volgende paragrafen geven we hier een kwalitatieve duiding aan.

Scenario	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	(Plan)aanbod	Behoefte
Verdichten	91	13	33	71
Basis	110	13	33	90

Tabel 13: Behoefte aan bedrijventerreinen tot 2050 in de gemeente Utrecht uitgedrukt in ha. Getallen zijn afgerond op hele ha.

## Kwalitatieve verdieping

### Bestaande plancapaciteit richt zich op specifieke doelgroepen

Ongeveer twee derde van de plancapaciteit in Utrecht, Strijkviertel, richt zich op een specifieke doelgroep (circulaire bedrijvigheid). Naast circulaire bedrijven, kunnen ook bedrijven die bezig zijn om hun bedrijfsvoering meer circulair te maken zich hier vestigen. Ook de Wetering-Zuid richt zich op een specifieke sector (medisch/medische leveranciers en hoogwaardige technologische bedrijven). Het tekort in andere sectoren, dat nu ook al bestaat, loopt in deze periode daarmee verder op. Voor een groot deel van de vraag is geen plancapaciteit beschikbaar.

### Vraag vanuit kleinschalige bedrijvigheid, MKB en grootschalige activiteiten

Ruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid blijft nodig. Sectoren zoals de bouw, dienstverlening, reparatie, maakbedrijven zijn essentieel voor de stedelijke economie. Op steeds meer plekken worden juist deze doelgroepen uit de stad weggedrukt. Over het algemeen is een groot deel van dit type bedrijven goed mengbaar en daarmee is deze sector geschikt voor Rijnenburg. Regionale prognoses tonen aan dat in de afgelopen jaren circa 40% van de totale vraag in de regio Utrecht zich richt op deze doelgroepen. De overige vraag, zo'n 60% richt zich op industrie en logistiek<sup>8</sup>

### Circa 65% van de vraag richt zich op kleine tot middelgrote kavels op functionele en stedelijke werklocaties

Eerder onderzoek naar locatievoorkeuren van bedrijven in de Utrecht<sup>10</sup> toont aan dat 35% van de behoefte toe behoort aan grootschalige of XXL kavels (bebouwing van meer dan 2 hectare). De overige 65% van de vraag richt zich op kleinschalige tot middelgrote locaties. Hier binnen maken we onderscheid tussen functionele (monofunctionele/traditionele werklocaties) en stedelijke (locaties nabij de stad met meer functiemenging) werkmilieus.<sup>9</sup>

### Tekort van 39 ha aan kleine en middelgrote kavels en 32 ha aan grootschalig en XXL locaties (uitgaande van 'verdichten' scenario)

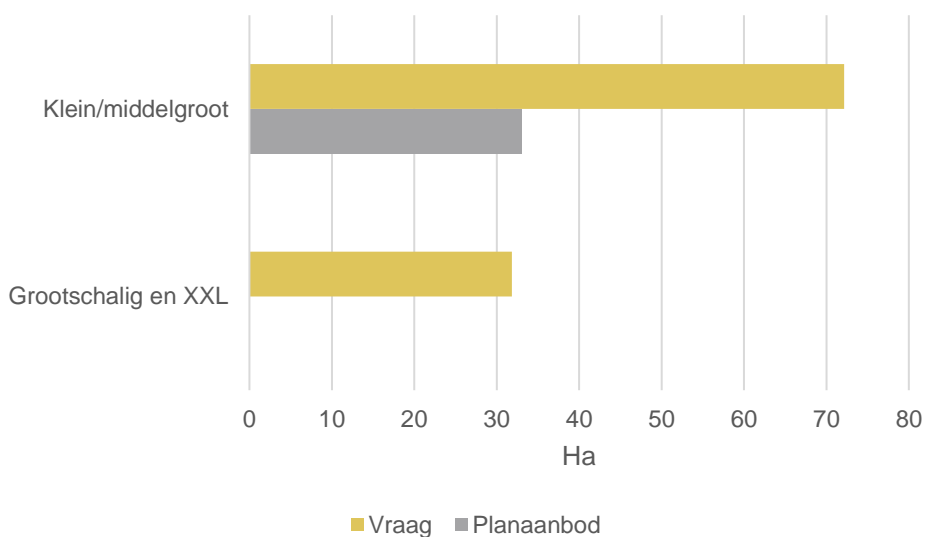
Vrijwel alle nog beschikbare kavels in de gemeente Utrecht zijn kleine tot middelgrote kavels, met een enkele kavel van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Een confrontatie van de vraag en aanbod per werkmilieu toont dat er in zowel het kleinschalige als het grootschalige segment behoefte bestaat aan uitbreidingsruimte. In het basisscenario geeft dit een ruimtebehoefte van 52 ha voor kleine en middelgrote kavels tot 2050. In het verdichtingscenario is dit 39 ha.

<sup>7</sup> Provincie Utrecht en Cushman & Wakefield, Vastgoedmonitor Provincie Utrecht 2022 (2023)

<sup>8</sup> Prognose bedrijventerreinen, Provincie Utrecht (2019)

<sup>9</sup> Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019) en Toekomstbestendige werklocaties U16 (2020)

<sup>10</sup> O.b.v. beschikbare kavels <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vestigen/bedrijventerreinen/#c348264>



Figuur 11: Behoeftte per werkmilieu in scenario 'verdichten'

### Met name behoefte aan bedrijventerreinen in een functioneel werkmilieu

Van de 39 ha behoefte aan kleinschalige tot middelgrote kavels richt zich ca. 70% op een functioneel werkmilieu en 30% op een stedelijk werkmilieu.<sup>11</sup> Dit is respectievelijk 27 en 12 ha. Alhoewel de sectoren die zich kunnen vestigen op dit type terreinen overlappen concluderen we dat in functionele werkmilieus meer traditionele bedrijventerrein bedrijvigheid plaats vindt zoals bouw, handel, kleinschalige industrie en reparatie. Op stedelijke terreinen vinden we meer creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.

### Gezond Stedelijk Leven toenemend marktaandeel

De gemeente Utrecht zet in op een specifiek aantal doelgroepen in het kader van Gezond Stedelijk Leven (GSL). Dit zijn de creatieve sector, duurzaamheidseconomie, gezondheidseconomie, ICT, Onderwijs, People en Sport. Een deel van deze doelgroepen zijn geen (primaire) gebruikers van bedrijfsruimte. In totaal hebben deze doelgroepen een aandeel van circa 7% in de bedrijfsruimtetransacties in de gemeente Utrecht.<sup>12</sup>

Van de GSL-sectoren zijn voor bedrijfsruimte de sectoren creatief, duurzaamheid en gezondheidseconomie het meest relevant. De overige sectoren van GSL richten zich vooral op de kantorenmarkt. De stad Utrecht heeft een sterke marktpositie op het gebied van gezondheidseconomie. Utrecht is een van de steden met de meeste marktdynamiek in deze sector. Hetzelfde geldt voor de duurzaamheidseconomie. In Utrecht is met name de gezondheidszorg is een grote markt, maar het merendeel van de transacties zijn kantoortransacties. Ook qua aantal start- en scale-ups heeft Utrecht in deze sectoren een goede marktpositie.<sup>13</sup>

We concluderen dat deze toekomstvaste sectoren groeiende zijn en dat Utrecht een sterke landelijke marktpositie heeft. **Tegelijkertijd concluderen we dat de vraag vanuit deze sectoren zich (nog) maar beperkt richt op bedrijfsruimte.**<sup>14</sup> Een deel van de vraag op het gebied van circulariteit en duurzaamheid heeft behoefte aan grotere kavels met een hogere milieucategorieën. Deze ruimte is binnen Utrecht en de regio niet tot nauwelijks beschikbaar. Ook binnen het huidige ontwerp van Rijnenburg lijkt geen ruimte voor HMC beschikbaar. Met een andere zonering is dit wel mogelijk.

<sup>11</sup> Toekomstbestendige werklocaties U16 (2020)

<sup>12</sup> Verhuisgedrag kantoren en bedrijven, gemeente Utrecht (analyse op transacties van 500 m<sup>2</sup> of meer)

<sup>13</sup> Startup regio Utrecht, ROM (2023)

<sup>14</sup> Verhuisgedrag kantoren en bedrijven, gemeente Utrecht

## Kansrijke doelgroepen

Op de volgende pagina's zijn factsheets opgenomen met daarin de beoordeling van de meest voorkomende doelgroepen voor bedrijventerreinen in relatie tot de markt vraag, vestigingseisen en ontwikkelmogelijkheden in Rijnenburg (tabel 4 en 5). Uit deze analyse concluderen we dat de meest kansrijke doelgroepen stadsverzorgende bedrijvigheid, kleinschalige productie, circulaire bedrijvigheid en stadslogistiek zijn. Deze doelgroepen hebben behoefte aan kleine tot middelgrote kavels (minder dan 2 ha) en hebben baat bij een goede autobereikbaarheid (voor laden en lossen, distributie et cetera) en OV-bereikbaarheid (met name voor personeel). Met de opkomst van elektrische fietsen (maar ook de afname van autobezit) wordt de fietsbereikbaarheid steeds belangrijker. Hiervoor zijn veilige fietsverbindingen nodig. Zeker wanneer het bedrijventerrein als bufferzone dient tussen wonen, bedrijfsruimte, de snelweg en Nieuwegein/Leidsche Rijn is een veilige fietsverbinding gewenst voor zowel personeel als inwoners van Rijnenburg.

## Stadsverzorgende bedrijvigheid

Er is sprake van een grote variatie in gewenste productmarktcombinaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid. Zowel in omvang, bedrijfstype, verhouding kantoor/bedrijf, het delen van voorzieningen, wenselijke mix met wonen etc. De vestigingscriteria van bedrijven zijn daarnaast afhankelijk van de positie in de levenscyclus van de onderneming. Met voldoende variatie en flexibiliteit kan goed ingespeeld worden op de behoeften van de volgende kansrijke productmarktcombinaties:

- **Kleine en middelgrote bedrijfsunits:** er kan worden ingezet op kleine en middelgrote bedrijfsruimten. Binnen Rijnenburg kan dit meerlaags in werkgebouwen gerealiseerd worden of horizontaal gemengd worden.
- **Bedrijfsruimte met gedeelde voorzieningen:** Aanvullend kan worden ingezet op kleinschalige bedrijfsruimte gericht op startende ondernemers en kleine bedrijven. Daarbij is ook zeker de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw met relatief kleine units (tot ca. 100 m<sup>2</sup>) met gedeelde voorzieningen en productiefaciliteiten denkbaar. Ook vergaderruimtes en apparatuur kunnen gedeeld worden. Speciale aandacht gaat uit naar gemeenschappelijke ruimtes waar men met elkaar in contact kan komen. Dit draagt bij aan het community gevoel.

## Stadslogistiek en stadhubs

- De groei van de stad leidt tot een steeds grotere uitdaging om bedrijven, winkels en huishoudens van goederen te voorzien. Voor snelle levering is er meer behoefte aan kleinere distributiecentra dicht bij de stedelijke concentraties (last mile delivery en multilabel). Ook het slim inzetten van data met geavanceerde IT-technologie (en op termijn mogelijk ook drones) kan een belangrijke rol spelen in stadsdistributie. De behoefte aan stadslogistiek is onder invloed van de coronacrisis sterk toegenomen, waar nu ook consumenten online shoppen die dit voorheen niet deden. Utrecht heeft ambities op het gebied van emissieloze bevoorrading en de wens om hubs rondom de stad te realiseren. Binnen hubs identificeren we een aantal categorieën: Bouw, voedsel, retail, pakketten en afval. Elk heeft iets afwijkende vestigingscriteria. Zo is het voor bouw hubs belangrijk om centraal tussen bouwlocaties of nabij locaties te liggen en goed bereikbaar zijn voor afvoer van buitenaf terwijl voor retail en pakketten juist de afzetmarkt belangrijker is. Voor Rijnenburg zijn meerdere type hubs mogelijk, maar lijkt afval het minst kansrijk vanwege (geur)overlast. Voedsel, retail- en pakkethubs generen relatief veel verkeer (kleine bestelbusjes). Indien deze worden gerealiseerd in Rijnenburg zijn locaties aan de rand logischer vanwege het autoarme karakter.
- Rijnenburg sluit goed aan op de vestigingscriteria van stadslogistiek. Zo zijn met name een goede autobereikbaarheid en een ligging nabij het stedelijk gebied (het afzetgebied) van belang. De ligging vlakbij de op/afrit van de A2 en A12 is gunstig.
- Stadsdistributie richt zich veelal op (middel)grote bedrijfsruimten (tot maximaal ca. 10.000 m<sup>2</sup>) en de voorkeur gaat veelal uit naar bedrijfsruimten op de begane grond (m.n. voor vrachtwagens). Gestapeld in twee tot drie lagen met lift of hellingbaan is zeker ook mogelijk (voor vervoer per transportbusje of elektrische (bak)fiets).



Sector	Bouw, Handel en reparatie	Zakelijke dienstverlening	Creatieve (maak)industrie	Circulaire economie
<b>Welke type bedrijven gaat het om?</b>	Timmerman, loodgieter, reparatie en handel in auto's, reparatie van elektronische producten, (groen)onderhoud, etc.	Schoonmaak, beveiliging, consumenten diensten, verhuurbedrijven	(Kleinschalige) productie van kleding, productie van meubels, drukkerijen, houtbewerking, (scheppende) kunsten	Afvalverwerkingsstation, kringloopwinkel, productie van recyclebare materialen
<b>Inpassing</b>				
<b>Kavelomvang</b>	(Merendeel) Tot 1 ha	(Merendeel) Tot 1 ha	(Merendeel) Tot 1 ha	0,5 tot 5 ha
<b>Milieucategorie</b>	t/m 3.1 of 3.2	1 en 2, met uitzondering t/m 3.1	1, 2 t/m 3.1 of 3.2, enkele gevallen hoger	Sterk afhankelijk van activiteit. laag tot zeer hoog (bijvoorbeeld afvalverwerking)
<b>Mengbaar met wonen</b>	Afhankelijk van bedrijfsactiviteit	Ja	Ja	Afhankelijk van bedrijfsactiviteit
<b>Op verdieping</b>	Ja, met oprijbanen	Ja, met oprijbanen	Ja, met oprijbanen	Afhankelijk van bedrijfsactiviteit
<b>Bereikbaarheid – Weg</b>	Doorgaande wegen, Nabij N-Wegen, Bij voorkeur toegang tot een snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Doorgaande wegen, Nabij N-Wegen, Bij voorkeur toegang tot een snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Doorgaande wegen, Nabij N-Wegen, Bij voorkeur toegang tot een snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Korte afstand tot snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.
<b>Bereikbaarheid – OV</b>	Belang neemt toe (personeel)	Belang neemt toe (personeel en bezoekers)	Belangrijk	Belang neemt toe (personeel)
<b>Ontwikkeling en Rijnenburg</b>				
<b>Marktvraag</b>	Groei	Stabiel	Groei	Groei
<b>Ontwikkeling naar 2050</b>	Deze bedrijfsactiviteiten zijn onderdeel van het stedelijk weefsel. Het zijn veelal ambachten, en daarmee bedrijvigheid die ook in de toekomst nodig is om de steden draaiende te houden.	Deze bedrijfsactiviteiten zijn onderdeel van het stedelijk weefsel. Consumenten en bedrijven blijven de komende jaren een beroep doen op deze diensten.	Lokaal producten zijn en blijven in trek. Kleine ondernemers en creatieven zorgen daarnaast voor een levendige woonomgeving.	In 2050 is Nederland circulair. Circulair ondernemen is standaard onderdeel van de bedrijfsvoering van elk bedrijf.
<b>Kansrijk voor Rijnenburg</b>	Ja, zowel op bedrijventerrein als in de wijk. In solitaire bedrijfspalen, of in bedrijfsverzamelgebouw	Ja, zowel op bedrijventerrein als in de wijk. In bedrijfsverzamelgebouw en/of broedplaats	Ja, op bedrijventerrein en in de wijk  In bedrijfsverzamelgebouw / broedplaats	Ja, op bedrijventerreinen en in de wijk (niet overlast gevende deel)  Mogelijk combineren met energielandschap

Tabel 14: Factsheet doelgroep

Sector	Stadslogistiek	Industrie	Life Sciences	Logistiek en groothandel
<b>Voorbeelden</b>	Last-mile delivery, cityhubs,	Productie van metalen, productie van elektrische apparaten	Onderzoekslaboratoria, productie van medische apparatuur	(Stads)logistiek en groothandel met veel vervoersbewegingen (Distributiecentra etc.)
Inpassing				
<b>Kavelomvang</b>	0,5 tot 2 ha, enkele grotere hubs tot 5 ha	Divers, gemiddeld 2 maar kan oplopen tot 5, 10 of meer afhankelijk van het bedrijf	0,5 tot 5 ha	Tussen 1 en 5 ha, enkele gevallen hoger.
<b>Milieucategorie</b>	Tot 3.2	Oplopend tot 4.2 of 5	Sterk afhankelijk van activiteit. Uiteenlopend van laag tot zeer hoog (research tot productie, afhankelijk van stoffen)	Oplopend tot 4.2
<b>Mengbaar met wonen</b>	Redelijk	Nee	Afhankelijk van bedrijfsactiviteit	Nee
<b>Op verdieping</b>	Ja, met oprijbanen	Nee	Afhankelijk van bedrijfsactiviteit	Nee
<b>Bereikbaarheid – Weg</b>	Korte afstand tot snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Korte afstand tot snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Korte afstand tot snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.	Korte afstand tot snelweg. Belang van fietsverbindingen neemt toe.
<b>Bereikbaarheid – OV</b>	Belang neemt toe (personeel)	Belang neemt toe (personeel)	Nabij OV-haltes	Belang neemt toe (personeel)
Ontwikkeling en Rijnenburg				
<b>Marktvraag</b>	Groeiend	Stabiel	Groeiend	Groeiend
<b>Ontwikkeling naar 2050</b>	Stadslogistiek wordt steeds belangrijker om de stad emissieloze te krijgen. Vraag naar innovatieve logistieke concepten blijft groeien	Grootschalige industrie is vaak vervuilend en investeringskosten. Landelijke ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en loonontwikkelingen kunnen grotere producenten naar het buitenland doen gaan.	Nederland en Utrecht wil een technologische koploper zijn in de gezondheids-economie. Als deze positie wordt vastgehouden is ook in de toekomst behoefte aan ruimte voor deze sectoren.	Logistiek en groothandel blijven een belangrijk onderdeel van de Nederlandse economie in 2050.
<b>Kansrijk voor Rijnenburg</b>	Ja, nabij de snelweg	Mogelijk, wanneer gaat om meer kleinschalige maakindustrie of productie	Bepikt, voorkeur nabij kennisinstellingen	Nee, meer grootschalige logistiek past niet goed bij profiel.

Tabel 15: Factsheet doelgroepen

## Circulaire economie

Voor een transitie naar een volledige circulaire economie is veel ruimte nodig. De exacte ruimteclaim voor circulaire economie is lastig in te schatten, maar de eerste onderzoeken wijzen erop dat er in 2050 onvoldoende ruimte beschikbaar is voor terreinen met overlast gevende circulaire activiteiten, zoals recycling en hergebruik van bouwmaterialen.<sup>15</sup> Het PBL wijst erop dat er ruimte moet worden gereserveerd voor bedrijventerreinen met toegang tot het spoor, scheepvaart en de weg.

Het aandeel van bedrijven dat zich bezig houdt met circulaire activiteiten in de stad Utrecht ligt onder de 5%. Dit is lager dan het Nederlandse gemiddelde van 6,4%. Dit is niet vreemd. De Utrechtse economie is sterk in dienstverlening, ICT en andere kantoor gerelateerde bedrijvigheid. Circulaire bedrijven zijn juist actief op bedrijventerreinen zoals fiets- of autoreparatiebedrijven.<sup>16</sup>

We concluderen dat circulaire bedrijvigheid in Utrecht gaat toenemen en dat vanuit deze sector vraag komt naar bedrijventerreinen. Strijkviertel richt zich vrijwel volledig op deze doelgroep. Een deel van de vraag vanuit de circulaire sector is meer grootschalig met hoge milieuhindercategorie. Dit laat zich moeilijk combineren met wonen. Daarmee is de grootschalige circulaire economie beperkt kansrijk voor Rijnenburg. Dit betekent niet dat de bedrijfsruimte in Rijnenburg niet circulair en duurzaam moeten worden ingericht. We gaan er tevens vanuit dat tegen de tijd dat Rijnenburg wordt ontwikkeld circulariteit een vast onderdeel is van de bedrijfsvoering van alle sectoren, gezien de doelstelling is om in 2050 circulair te zijn.

### Meerlaagse bedrijfsruimte: steeds meer de standaard als gevolg van ruimtedruk

Als gevolg van economische omstandigheden en de beperkte ruimte in Nederland verwachten we dat meerlaags bouwen op termijn meer en meer de standaard wordt in de bedrijfsruimtemarkt, waarmee ook de functionaliteit en daarmee de interesse van eindgebruikers en doelgroepen zullen toenemen. Een deel van de kansrijke doelgroepen en huidige gebruikers in het gebied is gebonden aan de begane grond. Een ander deel, met name ook een groot deel van de stadsverzorgende bedrijven, passen ook op de verdiepingen.

Sectoren die gebonden zijn aan de begane grond zijn bedrijven met veel logistieke bewegingen, die deze toegang nodig hebben voor het laden en lossen. Dit zijn sectoren zoals de bouw, groothandel, maak, circulair, reparatie van auto's en natuurlijke de logistieke sector. Maar, ook in deze sectoren is het niet ondenkbaar dat ze gehuisvest zijn op verdieping met toegang via liften geschikt voor bedrijfsvoertuigen of oprijbanen. Veel lichte industrie en zakelijke dienstverlening kan goed op de verdiepingen vestigen.



Figuur 12: Imagewharf, Amsterdam. Meerlaagse bedrijfsruimte opgetopt met kantoorvloeren. Gericht op ambachten en atelierruimte



Figuur 13: De Stelling, Gouda. Meerlaagse bedrijfsruimte met flexibele units, op opslag en kleine bedrijven. Units zijn binnen bereikbaar met bestelbussen via een lift.

Stapelen van verdiepingen heeft als gevolg dat de ondernemers vaak de panden niet meer (volledig) in eigendom hebben. Ze delen immers het gebouw met meerdere eindgebruikers. Dit vraagt om een professionalisering van de bedrijfsruimtemarkt, met een toename van beleggers in bedrijfsroerend goed. Daarnaast kan eigendom ook gedeeld worden en onderhouden via een VVE constructie.

<sup>15</sup> Ruimte voor circulaire economie, PBL (2023)

<sup>16</sup> Circulaire bedrijvigheid in de regio Utrecht, Provincie Utrecht (2022)

### **Regionale context: behoefte aan nieuwe werklocaties**

In de U10 regio wordt de mogelijkheid onderzocht om meerdere regionale bedrijventerreinen te ontwikkelen. Deze locaties voorzien in de ruimtevraag naar grotere bedrijfskavels vanuit (boven)regionale partijen. In het IRP is opgenomen dat er een totale behoefte is van circa 60 hectare. Momenteel zijn in de regio niet of nauwelijks grotere bedrijfskavels (> 1 ha) beschikbaar. Een groter bedrijventerrein bij Rijnenburg zou een deel van deze (boven)regionale vraag kunnen faciliteren.

### **Onderzoek de mogelijkheid om het energielandschap en bedrijventerrein te combineren**

In het scenario Klein-Rijnenburg wordt niet de volledige geluidszone van de snelweg gebruikt als bedrijventerrein, zoals wel het geval is in het scenario Groot Rijnenburg. In scenario Klein-Rijnenburg wordt uitgegaan van een strook van circa 26 ha bedrijventerrein ('Geluidsbeheersingszone op de tekeningen'). In alle ramingen is meer dan genoeg behoefte voor het verwezenlijken van dit bedrijventerrein. Door de combinatie op te zoeken met het energielandschap kan het oppervlakte bedrijventerrein mogelijk verdubbelen. Echter, nabijheid van windmolens (en richtafstanden), in combinatie met veiligheid, maar ook voldoende beschikbaarheid van ruimte voor zonnepanelen maakt de koppeling technisch vooralsnog ingewikkeld.

## **Conclusie**

In de gemeente Utrecht is een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimte in vrijwel alle sectoren en dit tekort neemt alleen maar toe naar de toekomst. De totale behoefte in Utrecht tot 2050 is 71 tot 90 ha. Deze behoefte kan niet alleen in Rijnenburg worden opgevangen. Ook elders in Utrecht moet er ruimte worden gereserveerd. Hiervan betreft 39 ha kleinschalige tot middelgrote kavels in een functioneel of stedelijk werkmilieu uitgaande van het scenario verdichten. In het basisscenario bedraagt de behoefte 52 ha. \ Wanneer Rijnenburg voorziet in deze volledige behoefte worden er 3.900 tot 4.700 arbeidsplaatsen gecreëerd. Bij de realisatie van 39 ha met een nog lager terreinquotiënt, dat kan worden behaald door meerlaags bouwen, kan het aantal werknemers oplopen tot 6.700. We gaan hier dan uit van een toename van 1 of 2 bouwlagen naar 3 tot 4 bouwlagen.

In Rijnenburg wordt in het scenario 'Klein Rijnenburg' uitgegaan van ontwikkeling van 26 ha bedrijventerrein. We adviseren dit als onderkant aan te houden. De ontwikkeling van 26 ha bedrijventerrein resulteert in ca. 2.600 tot 3.200 banen, afhankelijk van de mate van verdichting. Voor de bandbreedte van 26 tot 39 ha bestaat voldoende marktbehoefte vanuit stadsverzorgende bedrijvigheid, circulaire economie, stadslogistiek en de GSL-sectoren.

We adviseren om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein toegang heeft tot een snelweg. Bereikbaarheid via het OV is daarnaast ook belangrijk (met name voor het personeel). Sectoren zoals stadslogistiek en circulaire economie, maar ook de bouw en maakindustrie blijven naar verwachting ook in de toekomst grote afhankelijkheid hebben van bereikbaarheid voor (vracht)autoverkeer. We adviseren hier rekening mee te houden bij het inpassen van het bedrijventerrein in Rijnenburg. Fietsverbindingen, met zowel de stad, omliggende gemeenten en stadsdelen, worden steeds belangrijker. Indien het bedrijventerrein als bufferzone dient met de snelweg, betekent dit ook dat fietsverkeer van en naar Rijnenburg naar Leidsche Rijn, Nieuwegein of de stad over het bedrijventerrein komt.

## 4.3 Informele bedrijfsruimte

In deze paragraaf onderzoeken we de behoefte naar informele bedrijfsruimte in het stadsdeel Rijnenburg. Informele bedrijfsruimte zijn bedrijfsruimte buiten formele werklocaties. Het gaat dus om bedrijfsruimte in de woonwijken.

### Aanbod

#### Actueel inzicht in bestaande voorraad van bedrijfsruimte op informele locaties

In de gemeente Utrecht zijn bijna 360 bedrijven actief in bedrijfsruimte buiten informele werklocaties.<sup>17</sup> In totaal werken hier 1.740 mensen. Voor de analyse hebben we deze data nog verder verfijnd. Ten eerste onderzoeken we of al deze panden daadwerkelijk worden gebruikt als bedrijfsruimte of alleen zo geregistreerd staan. Het kan bijvoorbeeld zijn dat ziekenhuizen of winkels een industriefunctie hebben in het BAG. We filteren op:

- Bedrijven met de SBI-code 47 (detailhandel niet in auto's) en verwijderen tankstations, supermarkten en andere winkels.
- Bedrijven met de SBI-code 01 (Landbouw)
- Voor bedrijven met meer dan 50 werknemers of pandoppervlaktes van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> controleren we of dit gaat om bedrijfsruimte. Hierdoor zijn een aantal objecten met een industriefunctie die worden gebruikt als flexwerkplek/kantoor eruit gefilterd.

Op basis van deze aanscherping concluderen we dat in Utrecht circa 330 bedrijven zijn met 1.070 banen in bedrijfsruimte op informele locaties. Dit is 0,4% van de totale werkgelegenheid. Gemiddeld is het ruimtegebruik in deze bedrijfsruimte 72 m<sup>2</sup> bvo per werknemer.<sup>18</sup>

### Behoefte

We bereken de behoefte aan bedrijfsruimte op informele terreinen met behulp van de werkgelegenheidsprognose voor de gemeente Utrecht, de locatietypevoorkeur en het ruimtegebruik per werknemer. Hierbij gaan we uit van een gelijkblijvend ruimtegebruik en locatietypevoorkeur.

- Het totaal aantal banen in Utrecht neemt toe met 73.600 tot 122.200 banen (Figuur 3). Bij een gelijkblijvend aandeel banen in bedrijfsruimte op informele locaties (0,4%) is dit een toename van banen op informele werklocaties van 260 tot 430.
- Bij een gelijkblijvend ruimtegebruik per werknemer van 72 m<sup>2</sup> is de ruimte behoefte van 18.800 tot 31.200 m<sup>2</sup> bvo tot 2050.
- Onderstaande tabel geeft de ruimte behoefte gefaseerd weer.

Scenario	2035	2040	2050
Basis-scenario	12.900	14.800	18.800
Plus-scenario	17.200	23.600	31.200

Tabel 16: Uitbreidingsbehoefte bedrijfsruimte buiten formele werklocaties in m<sup>2</sup> bvo. Bron: BAG en PAR

#### Aandeel informele bedrijfsruimte voor Rijnenburg

Bedrijfsruimte buiten de formele werklocaties vervullen vaak een andere functie dan bedrijfsruimte op traditionele werklocaties. Ze zijn veelal lokaal gericht en stadsverzorgend. Deze functies zijn meestal gevestigd in een woonwijk, omdat ze daar ook daadwerkelijk nodig zijn. Het zijn autogarages, meubelmakers of kleinschalige bouwcentra. Het zijn vaak wijkverzorgende bedrijfsactiviteiten. De behoefte aan deze functies is dan ook te relateren aan het aantal woningen in een wijk.

In Utrecht constateren we dat er gemiddeld 400 m<sup>2</sup> informele bedrijfsruimte per 1.000 woningen is. Hierbij zijn verschillen per woonmilieu. In de buitenwijken (Leidsche Rijn en Vleuten – De Meern) en Noordwest (met name rondom de Amsterdamsestraatweg en het oude NS-terrein / 2<sup>e</sup> Daalsedijk) is het aandeel hoger,

<sup>17</sup> Panden in het BAG met alleen een industriefunctie buiten officiële werklocaties in de gemeente Utrecht

<sup>18</sup> BAG en PAR (2023)

ca. 550 tot 700 m<sup>2</sup>. In Oost, Noordoost en Overvecht is het aandeel lager.<sup>19</sup> De ontwikkeling in Rijnenburg lijkt qua locatie het meest op Leidsche Rijn en Vleuten. Ook omliggende woonkernen, zoals Houten of de wijken Batau in Nieuwegein hebben een hoger gemiddeld m<sup>2</sup> bedrijfsruimte per woning met 700 tot 1.200 m<sup>2</sup>. Voor Rijnenburg rekenen we met een gemiddeld metrage boven het Utrechts gemiddelde. We stellen het verwachte metrage bedrijfsruimte per 1.000 woningen vast op 700 m<sup>2</sup>. Hiermee is het aantal ongeveer vergelijkbaar als Leidsche Rijn en sluit het ook aan bij de ambitie meer werkplekken te bieden in de wijken.

Bij de ontwikkeling van 22.000 tot 25.000 woningen resulteert dit in 15.400 tot 17.500 m<sup>2</sup> bvo aan informele bedrijfsruimte. Dit past binnen de geraamde behoefte.

## Kwalitatieve verdieping

### Ruimtelijke spreiding en doelgroepen

Bedrijfsruimte op informele locaties is sterk geclusterd op een aantal locaties:

- In en rondom het stadscentrum;
- Nabij bedrijventerreinen;
- Aan doorgaande wegen.

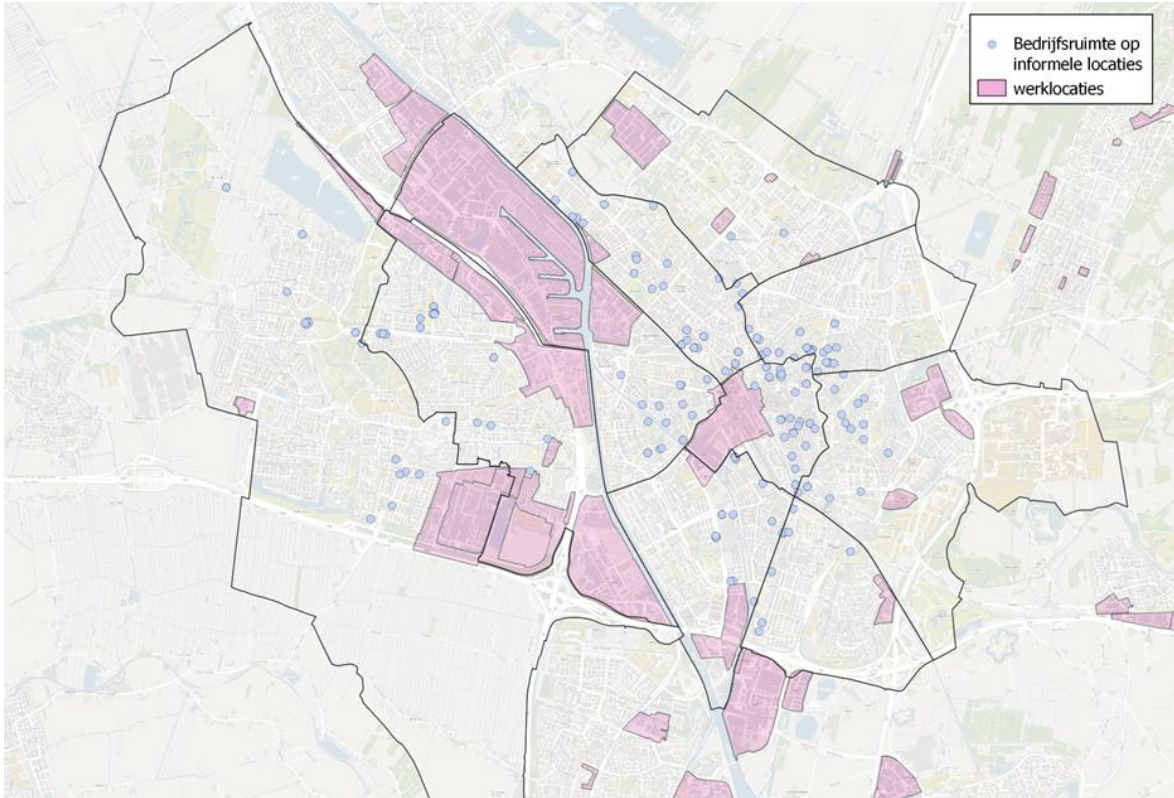
Deze spreiding is logisch en goed passend bij bedrijfsruimte. In en rondom het centrum staan panden die al van oudsher in gebruik zijn als bedrijfsruimte. Op de locaties rondom bedrijventerreinen wordt aangesloten op de voorzieningen van het bedrijventerrein en wordt de overlast naar de woonomgeving relatief beperkt. Dit geldt ook voor locaties aan doorgaande wegen, hierdoor worden verkeersbewegingen binnen de woonwijk beperkt en is bereikbaarheid van bedrijfsruimte optimaal. Rijnenburg heeft een autoluw profiel. We adviseren daarom ruimte te reserveren voor informele bedrijfsruimte op locaties die wel bereikbaar zijn met de auto.

In Utrecht zijn de grootste sectoren in bedrijfsruimte op informele werklocaties (in aantal banen) de: advies en dienstverlening; gezondheidszorg- en welzijn; groot- en detailhandel en reparatie; cultuur, sport en recreatie; informatie en communicatie. Opvallend is dat het merendeel van deze sectoren niet per se bedrijfsruimtegebruikers zijn. Veel bedrijven uit deze sectoren kunnen ook gehuisvest worden in kantoorruimte (ICT en advies) of hebben een maatschappelijk doeleinden (zorg en cultuur). Gezamenlijk zijn deze sectoren goed voor ca. 60% van de werkgelegenheid in bedrijfsruimte op informele locaties. Deels zijn dit scheefhuurders op zoek naar betaalbare locaties, maar in sommige gevallen is het ook efficiënt hergebruik van bestaand vastgoed. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld een leegstaande, verouderde loods waar nu een crossfit gym gehuisvest is. Sectoren die goed passen op informele locaties zijn stadsverzorgende bedrijven als bouw en onderhoud, groot- en detailhandel, reparatie van auto's, kleinschalige logistiek en de maakindustrie. Deze sectoren zijn goed voor circa 40% van de werkgelegenheid. Voor Rijnenburg is deze laatste doelgroep relevant. Rijnenburg is een nieuwe ontwikkeling, voor de overige 60% kan daarom geschikt vastgoed (kantoor, winkel, maatschappelijk etc.) worden ontwikkeld. Deze behoefte is verwerkt in dit rapport.

---

<sup>19</sup> PAR en BAG (2023)

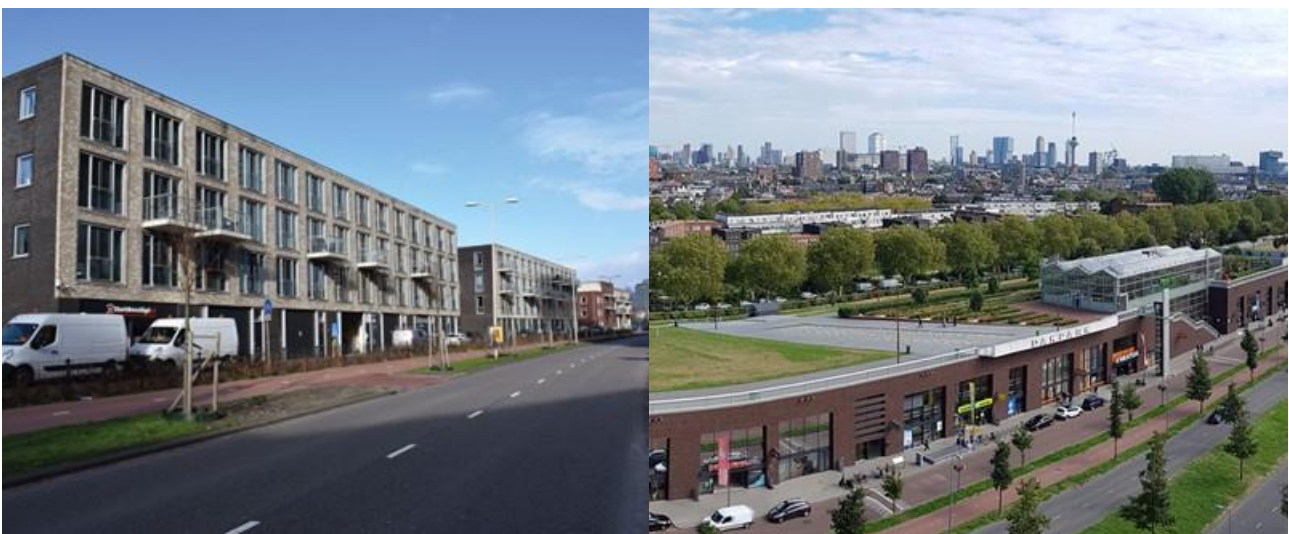




Figuur 14: Spreiding bedrijfspanden buiten werklocaties, bron: PAR en BAG, bewerking door Sweco

### Inpassing in de stad

Bedrijfsruimte op informele werklocaties zijn er in verschillende soorten en maten. Doorgaans gaat het over kleinschalige bedrijfsruimte uiteenlopend van units die kleiner zijn dan 100 m<sup>2</sup> tot units tot 500 m<sup>2</sup>. Deze kleinere ruimte kunnen worden ingepast in plinten, hofjes, bedrijven strips, of in losse (bedrijfsverzamel)panden. Bij inpassing in de wijk moet rekening worden gehouden met het effect op het straatbeeld. Ook is laden en lossen problematisch in woonwijken. Oplossingen kunnen worden gezocht door laden en lossen en parkeren bijvoorbeeld achter de bedrijfspanden mogelijk te maken.



Figuur 15: Links: Waldorpstraat, Den Haag. Bedrijvenplint met woningen. Rechts: Dakpark, Rotterdam. Bedrijvenplint in een woonwijk met dubbelruimtegebruik als park

## WONEN BOVEN BEDRIJFSRUIMTEN: NOVACITY, BRUSSEL

Novacity in Brussel combineert wonen boven werkruimtes voor stadslogistiek en light industries. Op de begane grond zijn moduleerbare productieve werkruimtes gesitueerd van 400 – 500 m<sup>2</sup>. De opzet stimuleert ontmoeting, uitwisseling en een gemeenschapsgevoel. De dakoppervlaktes worden ingericht met daktuinen, toegankelijk voor de toekomstige bewoners.



Bron: DD+

Figuur 16: Referentie: wonen boven bedrijfsruimten Novacity te Brussel

## Conclusie

Er is een blijvende behoefte aan bedrijfsruimte op informele werklocaties. In de stad Utrecht concluderen we dat, als gevolg van druk op ruimte, de voorraad aan informele bedrijfsruimte afneemt. Daar staat tegenover dat in nieuwe gebiedsontwikkelingen (zoals MWKZ) nu ruimte wordt gereserveerd voor kleinschalige bedrijfsruimte. De vraag naar informele bedrijfsruimte bedraagt circa 30.000 m<sup>2</sup> tot 2050. Op basis van de verhouding tussen woningen en aandeel bedrijfsruimte is een oppervlakte van circa 17.500 m<sup>2</sup> bvo passend binnen het ontwerpscenario Klein Rijnenburg. Een deel van deze behoefte richt zich echter niet op bedrijfsruimtegebruikers. Om geen overlap te hebben met andere behoeferamingen in dit onderzoek maken houden we hier rekening mee.

Op basis van de huidige situatie in Utrecht gaan we er vanuit dat 40% van de vraag, zo'n 7.000 m<sup>2</sup> bvo, ook echt daadwerkelijk behoefte heeft aan een bedrijfsruimte. De overige 60% van de vraag zijn bedrijven die wel gehuisvest zijn in bedrijfsruimte, maar die zich ook zouden kunnen huisvesten in kantoorpanden (buiten formele kantoorlocaties) of vallen juist onder diensten en voorzieningen. Deze behoefte is geraamd in andere delen van dit rapport. De 7.000 m<sup>2</sup> vertaalt naar ongeveer 100 arbeidsplaatsen bij 72 m<sup>2</sup> per werknemer (het huidige ruimtegebruik op informele werklocaties).

Rijnenburg heeft een autoluw profiel. Informele bedrijfsruimte zijn voor hun bedrijfsactiviteiten wel afhankelijk van autobereikbaarheid. We adviseren om ruimte te reserveren op locaties die met de auto bereikbaar zijn, zoals aan doorgaande wegen.

## 4.4 Creatieve bedrijvigheid, start-ups en scale-ups

In deze paragraaf onderzoeken we de behoefte naar broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen, met name voor de creatieve bedrijvigheid, start-ups en scale-ups. Het verschil tussen deze twee gebouwtypen is relatief beperkt en vaak is er overlap in eindgebruikers. In dit onderzoek hanteren we de volgende definities:

- **Broedplaats:** Een broedplaats is een plek waar creatieve ondernemers en kleine bedrijven gezamenlijk gehuisvest zijn. De nadruk hier ligt op samen een community opbouwen, waar kennis en kunde wordt gedeeld. Vaak is een broedplaats gelieerd aan de creatieve sector, maar er zijn ook sector specifieke broedplaatsen (bijvoorbeeld voor ICT, impact economy of circulaire economie) waar creatieve en innovatieve ondernemers samenkomen.
- **Bedrijfsverzamelgebouw:** Een bedrijfsverzamelgebouw is een plek waar kleinschalige bedrijven een kantoorachtige ruimte of kleine bedrijfsunit huren. Gezamenlijk delen de ondernemers voorzieningen. De doelgroep voor bedrijfsverzamelgebouwen is (vaak) breder dan bij een broedplaats.

Broedplaatsen zijn plekken met veel reuring en een grote aantrekkingskracht. Hierdoor is een broedplaats vaak ook aantrekkelijk voor bedrijvigheid van buiten de specifieke sector.

### Start-ups in Utrecht

#### Utrechtse regio heeft veel startups

De provincie Utrecht staat op nummer 2 in het aantal startups in Nederland, achter de Provincie Noord-Holland. Binnen de provincie Utrecht is de gemeente Utrecht bij uitstek de plek met de meeste startups, zowel in absolute aantallen als in aantal per inwoner. In vergelijking tot andere gebieden zijn er in Utrecht veel startups actief in de gezondheidszorg, economie en fintech.<sup>20</sup>

#### Start en scale-ups blijven belangrijk in de economie

Start- en scaleups zijn belangrijke drijfveren van innovatie. Daarmee zijn ze een essentieel onderdeel voor een gezonde en toekomstvaste economie. Dit is ook het geval in Utrecht. Al jaren staat de regio Utrecht in het linkerrijtje van de landelijke Entrepreneurial Ecosystem index. Dit is een methode om de sterkte van het ecosysteem voor ondernemerschap te meten. Deze sterke positie heeft Utrecht o.a. te danken aan een goed netwerk, talent, beschikbare diensten, aanwezige infrastructuur en de cultuur.<sup>21</sup> Met deze sterke basis verwachten we dat ook in de toekomst Utrecht een voedingsbodemp zal blijven van veel start- en scaleups.

In de verschillende economische scenario's die het uitgangspunt zijn in de studie van het Planbureau van de Leefomgeving (PBL) naar de inrichting van Nederland in 2050<sup>22</sup> is het uitgangspunt in vrijwel alle scenario's dat technologische ontwikkelingen op het gebied van digitalisering, circulaire economie, duurzaamheid of gezondheidszorg de belangrijkste drijfveer zijn van economische groei. In een deel van deze scenario's zijn lokale, kleinschalige bedrijven of start-ups de belangrijkste drijfveer van deze innovaties. Het aantal start- en scaleups blijft daarmee groeien.

#### Vestigingsvoorkeuren van startups en scaleups in Utrecht

Uit onderzoek blijkt dat 56% van de startups in Utrecht voorkeur heeft voor vestiging in het centrum van de stad<sup>23</sup>. Bereikbaarheid, voorzieningen maar vooral de levendigheid worden als belangrijkste redenen genoemd. Startups binnen de 'life sciences' wijken hiervan af. Startups in deze sector hebben voorkeur voor Utrecht Science Park (USP) of Rijnsweerd.

Utrecht is aantrekkelijk voor start-ups om verschillende redenen. De meest onderscheidende factoren zijn de centrale ligging en de toegang tot talent. Daar speelt de aanwezigheid van de Hogeschool Utrecht, Universiteit Utrecht en de Hogeschool voor de Kunsten Utrecht een belangrijke rol. Utrechtse startups zijn trouw aan 'hun' stad en willen daarom (gedurende de ontwikkeling van hun startup) graag in Utrecht blijven.

---

<sup>20</sup> Startup regio Utrecht, ROM (2023)

<sup>21</sup> Birch en Universiteit Utrecht, Entrepreneurial Ecosystem Index 2023

<sup>22</sup> Vier scenario's voor de inrichting van Nederland in 2050, PBL (2023)

<sup>23</sup> The Property Marketeers; Faciliteren van groei; over het huisvesten van startups in Utrecht, 2017



## Verzamelgebouwen in Utrecht: De Stadstuin

De Stadstuin presenteert zich als een thuishaven voor ondernemers, creatievelingen, workaholics, trainers en levensgenieters. Ondernemers kunnen werkplekken huren die volledig zelf in te richten zijn. Centraal staan ontmoeten, samenwerken en zakelijke groei. De Stadstuin heeft zeven locaties in Utrecht. Het vastgoed bestaat enerzijds uit gerenoveerde kantoorpanden en daarnaast uit enkele iconische getransformeerde locaties: Wolvenplein (voormalig gevangenis) en de Werkspoorfabriek.



*Locaties van de Stadstuin: Bernadottelaan, Wolvenplein en Europalaan*

## Bedrijfsverzamelgebouwen bevinden zich op werklocaties of in centra / OV-locaties

Met een referentieanalyse brengen we de locatiekenmerken van bedrijfsverzamelgebouwen in beeld voor gebieden die enigszins vergelijkbaar zijn met Rijnenburg. Hierbij analyseren we wijken en kernen nabij Utrecht zoals Leidsche Rijn, Nieuwegein en Houten en stedelijke gebieden met een hogere dichtheid zoals Amsterdam Noord, Amsterdam Zuidoost en Almere. Overal zijn bedrijfsverzamelgebouwen of broedplaatsen aanwezig. Overwegend zijn dit shared-office concepten op werklocaties of in centra / OV-locaties. In Leidsche Rijn zijn bijvoorbeeld een aantal shared-office concepten of broedplaatsen rondom het station en het Berlijnplein. In transformatiegebieden, zoals Amsterdam-Noord, zijn meer (creatieve) broedplaatsen of verzamelgebouwen voor de maakindustrie aanwezig dan in woongebieden. Bedrijfsverzamelgebouwen clusteren zich nabij OV-haltes of op (bestaande) werklocaties. In de toekomst kan dit mogelijk veranderen. Panden die momenteel worden gebruikt voor de creatieve sector / bedrijfsverzamelgebouwen verdwijnen en in 2035 of 2050 zijn er minder rafelrandjes vanwege transformatieprojecten. Dan worden panden in gemengde, dynamische gebieden op nieuwbouwlocaties (zoals Rijnenburg), nabij een HOV-halte, ook meer interessant.

De creatieve sector heeft voorkeur voor vestiging in en rondom het centrum van de stad. Dit blijkt ook uit de locaties van creatieve broedplaatsen. Behalve in het centrum zijn deze ook te vinden in omliggende wijken en op (getransformeerde) bedrijventerreinen, zoals Mewerdekanaalzone, Werkspoor en Lage Weide. Dit is overigens niet alleen zo in Utrecht. Uit eigen onderzoek weten we dat ook in Eindhoven de meeste broedplaatsen in het centrum en op werklocaties zijn gevestigd. Broedplaatsen komen goed tot hun recht op plekken met veel reuring, waar ze zelf ook onderdeel van kunnen uit maken en een rol in spelen. Broedplaatsen hebben vaak ook openbare ruimten en organiseren exposities en evenementen.



**New day:** Shared office in Almere, in het centrum nabij het station. New Day heeft in meerdere steden kantoorpanden waar ze losse kantoorruimte, turn-key kantoorruimte, losse werkplekken en vergaderzalen verhuren. (bron: Newdayoffices)

**UCO:** Bedrijfsverzamelgebouw op het voormalige NS-terrein. Uco is een vooruitloper in de gebiedsontwikkeling Wisselspoor. Dit authentieke pand wordt gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw voor duurzame bedrijvigheid (bron: UCO)

Figuur 18: Referenties kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen

## Behoefte

### Start- en scale-ups in Rijnenburg: beperkte behoefte

Ondanks dat we een constante groei in start-ups en scale-ups in Utrecht voorzien, verwachten we geen grote behoefte naar ruimte en banen vanuit deze doelgroep voor Rijnenburg. Start- en scale ups hebben vestigingsvoorkeuren die onvoldoende aansluiten bij de locatiekwaliteiten van Rijnenburg. Zo vestigen dit type eindgebruikers zich met name in het centrum, nabij kennisinstellingen (USP) of in grotere incubators en/of bestaande bedrijfs- en kantoorverzamelgebouwen in de stad. Rijnenburg mist, als uitleglocatie, de benodigde dynamiek om passend te zijn bij de beoogde doelgroep. Bovendien beschikt Rijnenburg niet over bestaand vastgoed, dat voor relatief betaalbare huurprijzen kan worden aangeboden.

Voor lokale ondernemers zijn een klein aantal bedrijfsverzamelgebouwen niet ondenkbaar. Vrijwel elke wijk of woonkern heeft wel een of twee bedrijfsverzamelgebouwen in de vorm van shared-offices. Naast kantoorachtige ruimte, biedt dit ook mogelijkheden voor vergaderen, ontmoeten, maar heeft soms ook ruimte voor kleinschalige ambachtelijke sectoren. Dit type objecten zijn voor kleine en startende ondernemers belangrijk, aangezien zij niet zelf een volledig bedrijfspand kunnen huren. De meest aantrekkelijke locatie voor een dergelijk object is nabij een HOV-halte en/of aan de rand van het bedrijventerrein. Een verzamelgebouw met een specifiek concept of specifieke sector is weinig kansrijk in Rijnenburg, gezien de relatief beperkte vraag.

### Groot tekort aan ruimte voor creatieve sector

De creatieve sector is een groeisector, zowel landelijk als in de gemeente Utrecht. Onderzoek toont aan dat in Utrecht momenteel een tekort is van ca. 80.000 m<sup>2</sup> aan ruimte voor de sector.<sup>24</sup> Deze vraag ligt ruimschoots boven het aanbod en daaruit concluderen we dat deze behoefte langjarig blijft bestaan.

Ondanks dat Rijnenburg qua locatievoorkeur (nog) niet volledig past bij de creatieve sector, wordt er bij de toevoeging van 22.000 tot 25.000 woningen wel draagvlak gecreëerd voor broedplaatsen. Uit de programma's van andere ontwikkellocaties (Beurskwartier, Merwedekanaalzone, Werkspoor) herleiden we dat op deze ontwikkellocaties broedplaatsen geprogrammeerd staan. Deze locaties passen beter bij de vestigingsvoorkeuren van de creatieve sector. Tegelijkertijd is het aantal te bouwen woningen per

<sup>24</sup> Mooi maken onderzoek creatieve makers, Provincie Utrecht en Uitvoeringsnota culturele en creatieve sector, gemeente Utrecht (2021)

ontwikkellocatie veel lager dan in Rijnenburg. Op basis van het aantal woningen concluderen we dat er behoefte ontstaat voor broedplaatsen in Rijnenburg. Daarnaast kan Rijnenburg interessant worden als ruimten hier voor een meer aantrekkelijke prijs kunnen worden aangeboden dan op locaties rondom het centrum van de stad. Door de toenemende vraag in de creatieve sector is de stadsbrede behoefte groot. Dit zorgt ervoor dat de huurprijzen toenemen, juist waar deze sector vaak ook behoefte heeft aan betaalbare ruimten.

## BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW: LOODS6, AMSTERDAM

Loods6 is een bedrijfsverzamelgebouw voor creatieve bedrijven op het gebied van o.a. kunst en design. Het pand bestaat uit werkplaatsen, winkels, galeries, horeca, fitness en ateliers. In Loods6 zijn o.a. bedrijven in de architectuur, fotografie, media, communicatie, marketing en grafisch ontwerp gevestigd.



Bron: Arcam

Figuur 19: Referentie bedrijfsverzamelgebouw Loods 6 te Amsterdam

### Broedplaatsen in Rijnenburg

Broedplaatsen hebben een bredere functie dan alleen economische functies. Ze kunnen ook de rol van placemaking in het gebied vervullen. Tijdelijke broedplaatsen gedurende ontwikkelingen kunnen het gebied op de kaart zetten. Echter, de sector heeft vooral behoefte aan permanente huisvesting, dus biedt bij tijdelijke huisvesting wel ook toekomstperspectief. Een aantrekkelijke broedplaats, met horeca en breder programma, kan partijen naar Rijnenburg trekken. Daarnaast kan een broedplaats met een 'groen, duurzaam of circulair' thema ook aansluiten bij het beoogde energielandschap en de groene, recreatieve omgeving.

### Combinatie broedplaats en bedrijfsverzamelgebouw

Een combinatie van een broedplaats en bedrijfsverzamelgebouw is kansrijk. Zo ontstaat er juist ook synergie wanneer meerdere sectoren (niet alleen de creatieve industrie) samenkomen. De kunstenaar kan profiteren van de accountant of communicatie expert die twee deuren verderop zit en andersom. Een goed voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld Microlab in Eindhoven, waar ruimte is voor ambachten, maar waar ook reguliere kantoorgebruikers gehuisvest zijn. In de Stadstuin in Utrecht zijn ook uiteenlopende doelgroepen gevestigd, inclusief creatieve bedrijvigheid.

Een succesvolle broedplaats of bedrijfsverzamelgebouw, zeker in combinatie met horeca en/of evenementlocatie, creëert waarde en reuring voor de omgeving. Door de combinatie van doelgroepen kan ook prijsdifferentiatie worden toegepast. In Microlab (Eindhoven) worden bijvoorbeeld atelierruimte en ambachtelijke werkplaatsen voor een lager bedrag verhuurt dan de flexwerkplekken en kleine kantoorunits.

## Conclusie

We concluderen dat op enkele plekken broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen terug te vinden zijn in de wijken buiten het centrum. Hierbij gaat het vaak om een leegstaand schoolgebouw of kantoorpand. Belangrijke huisvestingscriteria zijn betaalbaarheid en gebieden met reuring en multifunctionaliteit. In nieuw te ontwikkelen panden staat de betaalbaarheid vaak onder druk. Bovendien is in Rijnenburg (voorlopig) niet de reuring en dynamiek die in en nabij het centrum van de stad wel te vinden is.

We verwachten dat er beperkt behoefte is vanuit de creatieve sector of start-ups voor werkplekken in Rijnenburg vanuit elders in de stad, maar dat door de grote woningbouwplannen er wel draagvlak ontstaat vanuit de wijk zelf. Daarnaast kan een broedplaats/bedrijfsverzamelgebouw een placemaking/aantrekkende rol vervullen. Aanvullend daarop zijn locaties rondom het centrum duur en kan Rijnenburg afhankelijk van de betaalbaarheid interessant worden voor de creatieve sector.



We adviseren daarom 1 of 2 bedrijfsverzamelgebouwen en (mogelijk in combinatie met) 1 of 2 broedplaatsen te realiseren. De aangewezen locaties zijn hiervoor nabij de HOV-haltes of bedrijventerrein. Let op: Dit is een uitwerking van de behoefte voor kantoren en bedrijfsruimte. Het is dus geen additionele behoefte, maar een manier waarmee een deel van de behoefte naar kantoor- en bedrijfsruimte kan worden vervuld. In Utrecht hebben broedplaatsen en bedrijfsverzamelgebouwen gemiddeld een oppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>.<sup>25</sup> Dit geeft een behoefte van 7.000 tot 14.000 m<sup>2</sup> aan (creatieve) bedrijfsverzamelgebouwen. Uitgaande van een vergelijkbare ruimtegebruik per werknemer als bij informele bedrijfsruimten (70 m<sup>2</sup> per werknemer) zijn dit ca. 100 tot 200 banen.

#### **Creatieve bedrijvigheid in Utrecht: De Plaatsmaker**

De Plaatsmaker maakt plaats voor kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele instellingen in Utrecht. Door panden te verhuren, door het transformeren van bestaande panden en door deel te nemen aan nieuwe gebiedsontwikkelingen zorgen we ervoor dat kunstenaars en creatieven passende en betaalbare werkruimtes hebben in de stad. Op deze manier biedt de Plaatsmaker in 50 panden ruimte aan meer dan 750 kunstenaars, creatieve ondernemers, instellingen en makers. De panden zijn verspreid over de stad Utrecht, met het zwaartepunt rondom het centrum. Een deel daarvan zijn panden van De Plaatsmaker zelf, andere panden zijn in het bezit van de gemeente, vastgoedeigenaren of woningcorporaties. Deze panden worden door de Plaatsmaker beheerd en verhuurd. De panden zijn zeer gevarieerd, van kleine losse ateliers tot grotere verzamelgebouwen (bijvoorbeeld de Arkansasdreef en de Vlampijpstraat).

---

<sup>25</sup> Steekproef van een aantal bedrijfsverzamelgebouwen in Utrecht, Het onderzoek: Meerwaarde creatieve industrie in gebiedsontwikkelingen Utrecht (2017) en <http://utrecht2017.mps.nl/p13266/leeswijzer>

## 4.5 Werken vanuit huis

Niet iedereen is werkzaam vanuit een bedrijfspand. Een deel van de mensen werkt vanuit een woning. Overwegend bestaat deze groep uit ZZP'ers, maar er zijn ook bedrijven met meerdere werknemers die opereren vanuit een woning.

Voor stadsdeel Rijnenburg voeren we een analyse uit waarin we een inschatting maken over het aantal banen vanuit woningen. Dit doen we door een koppeling te maken tussen het BAG en PAR. Hierin selecteren we vervolgens de bedrijven die actief zijn in een woning in Utrecht. Hierbij moeten we opmerken dat niet elke baan die geregistreerd is op een woning ook daadwerkelijk vanuit die woning wordt uitgevoerd. Mensen kunnen ook werken bij opdrachtgevers, in een bedrijfsverzamelgebouw of niet op een vaste locatie.

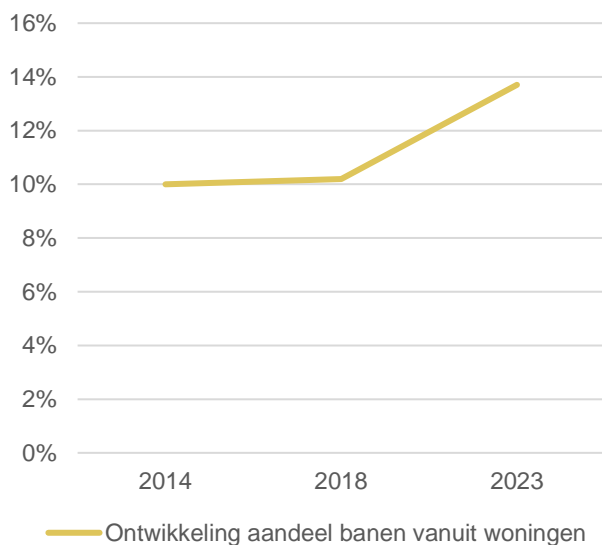
### Aanbod

#### Aandeel banen in woningen neemt toe

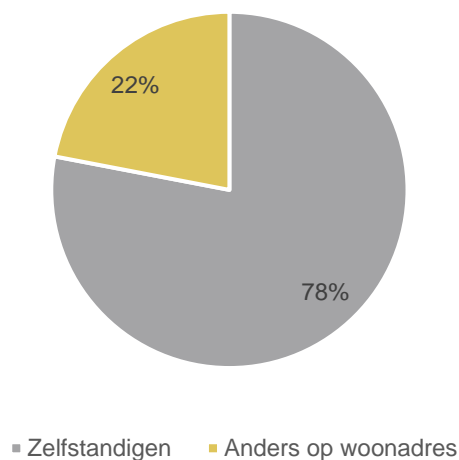
Het aantal werkzame personen dat geregistreerd staat in woningen is in de afgelopen jaren sterk gestegen. Voorheen, in de jaren '10 lag dit redelijk stabiel rond de 10%. In 2023 is dit aandeel gestegen tot 13,7%. In 2018 was dit nog 10,2%. Deze toename is grotendeels te verklaren door de coronacrisis. In deze periode is niet alleen het aantal zelfstandigen gegroeid<sup>26</sup>, maar is ook het aantal zelfstandigen dat vanuit huis werkt toegenomen.<sup>27</sup>

#### Vier vijfde van alle banen in woningen zijn zelfstandigen

Niet alle banen vanuit woningen zijn zelfstandigen. We concluderen dat ongeveer een vijfde van de banen in woningen worden gecreëerd door bedrijven met meer dan één werknemer. Dit is een diverse groep. Het gaat bijvoorbeeld om start-ups, zelfstandigen met personeel, maar ook grotere bedrijven. Zo zijn kinderdagverblijven (en/of gastouders) gevestigd in woningen, maar er zijn ook veel zorginstellingen met woningen. De grootste sectoren van banen vanuit woningen zijn onderwijs, zorg, advies en detailhandel (waaronder ook webshops).



Figuur 20: Aandeel banen vanuit woningen in het totaal van het aantal banen in de gemeente Utrecht



Figuur 21: Aandeel zelfstandigen en bedrijven met meer dan een werknemer vanuit woningen in

<sup>26</sup> Flexwerkers en de coronacrisis, CBS (2021)

<sup>27</sup> Veranderingen in bedrijfsvoering ZZPers in tijden van corona, TNO en CBS (2023)

## Behoeft

### Aantal ZZP'ers groeit mee met het aantal banen

Landelijk groeit het aantal zelfstandigen als totaal van de beroepsbevolking gestaag. In de afgelopen 20 jaar is het aandeel gestegen van 8% naar 13%.<sup>28</sup> Afgelopen jaren ligt dit aandeel redelijk stabiel rond de 12 tot 13%. Het aantal zelfstandigen is in vrijwel alle sectoren toegenomen. De opkomst van de economie en de gig-economy, zoals in eerdere onderzoeken gesteld, hebben (vooralsnog) een beperkte impact op de groei van het aantal zelfstandigen. In dit onderzoek gaan we er vanuit dat het aantal zelfstandigen als aandeel in het totaal aantal banen dan ook min of meer gelijk blijft.

### Gemiddeld één ZZP'er per vijf woningen in Utrecht

We analyseren de relatie tussen het aantal zelfstandigen<sup>29</sup> in een wijk, het gemiddelde inkomen en het gemiddeld woonoppervlak. Gemiddeld is er in Utrecht één zelfstandige actief per vijf woningen. We concluderen dat er grote verschillen zijn tussen de wijken in de stad (bijlage 5). Deze verschillen zijn te koppelen aan het woonmilieu in de verschillende wijken:

- Wijken (Overvecht, Zuidwest, Zuid en Noordwest) met gemiddeld het laagste inkomen per huishouden en het kleinste woonoppervlak hebben het laagste aantal ZZP'ers binnen de totale beroepsbevolking. Hier is het aantal huizen per ZZP'er het grootst. Overvecht is hier de uitschieter. Daar is één ZZP'er actief per 7,7 woningen.
- Wijken (Binnenstad, Oost, West en Noordoost) met een gemiddeld inkomen en gemiddeld woonoppervlak hebben het grootste aantal ZZP'ers als aandeel van de beroepsbevolking. Hier is circa 12% van de beroepsbevolking ZZP'er, dit is één ZZP'er per 4,3 tot 4,8 woningen.
- Opvallend is dat de wijken (Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern) met het hoogste gemiddelde inkomen en grootste woonoppervlak een minder groot aandeel ZZP'ers hebben in de beroepsbevolking. Dit kan worden verklaard door meerdere factoren (ontbreken studenten, oudere gemiddelde leeftijd, meer bedrijfseigenaren ipv ZZP'ers).

## Kwalitatieve verdieping

### Relatie woonmilieu en sector

We concluderen dat er duidelijke verschillen zijn tussen wijken en de bedrijfsactiviteiten van de zelfstandigen. Hiervan is een analyse bijgevoegd in bijlage 5. De belangrijkste uitkomsten hiervan zijn:

- De wijken met een hoger inkomen en groter gemiddeld woonoppervlakte hebben meer zelfstandigen actief in advies en dienstverlening.
- De wijken met een lager inkomen en kleiner gemiddeld woonoppervlakte hebben meer zelfstandigen actief in ambachten.
- Zorg en Onderwijs zijn min of meer gelijk verdeeld over de wijken, m.u.v. de Binnenstad. In Overvecht en Zuid is het aandeel ZZP'ers actief in zorg of onderwijs gemiddeld hoger.
- Weinig zelfstandigen in de 'buitenwijken' De Meern, Vleuten en Leidsche Rijn zijn actief in de culturele sector.

Opvallend hier is de relatie in wijken met een klein woonoppervlak en veel zelfstandigen actief in ambachten. Dit roept vragen op over wat een zelfstandige precies nodig heeft qua ruimte voor zijn/haar bedrijfsvoering. Voor sectoren zoals de advies en dienstverlening ligt de behoefte vooral bij een bureau, in eigen huis, flexwerkplek of bij de klant. Ook ZZP'ers in de zorg werken vaak op locatie. Uit onderzoek van TNO en het CBS blijkt dat met name in sectoren zoals de bouw, handel, vervoer, horeca en de zorg zelfstandigen ontevreden zijn over de mogelijkheden vanuit huis te werken.<sup>30</sup> Duidelijker wordt dit verschil bij cijfers over het aantal uur in de week dat wordt thuisgewerkt. Bij de ICT ligt dit bijna op 22 uur en bij zakelijke diensten op 17. Daarentegen werkt een gemiddelde zelfstandige in de bouw slechts 6 uur per week thuis.

Dit wijst erop dat de behoefte van de doelgroepen anders is. Ambachtelijke sectoren hebben behoefte aan een plek om hun materialen en gereedschap op te slaan en hun werkvoertuig te stellen, terwijl meer

---

<sup>28</sup> Dossier ZZP, CBS (2023)

<sup>29</sup> Aantal banen geregistreerd op woonadressen bij bedrijven met 1 werknemer.

<sup>30</sup> Monitorarbeid TNO zelfstandandige enquete arbeidsomstandigheden (2023), TNO en CBS

kantoorhoudende zelfstandigen vanuit een woonhuis kunnen opereren. We constateren dat in wijken met een gemiddeld klein woonoppervlak, zoals Overvecht of Zuidwest in verhouding meer garageboxen of andere kleinschalige opslagruimte gevestigd zijn, dan wijken met gemiddeld grotere woningen.<sup>31</sup>



Figuur 22: framework woonmilieus en zelfstandigen, bron: Sweco, PAR en CBS

## Conclusie

Werken vanuit huis is te koppelen aan het woonoppervlakte en woondoeleinden. Voor Rijnenbrug gaan we er vanuit dat de huishoudensgrootte gelijk is aan het stedelijke gemiddelde.

- We gaan uit van 22.000 tot 25.000 woningen in Rijnenburg en een hoogstedelijk woonmilieu. O.b.v. bovenstaand framework ramen we 4.200 tot 4.800 zelfstandigen die werken vanuit huis voor Rijnenburg. Hierbij gaan we uit van 45% in advies en diensten, 20% in ambachten, 25% in zorg en onderwijs en 10% in cultuur.
- Niet alleen zelfstandigen werken vanuit woningen. In 2023 waren 22% van alle banen vanuit woningen banen bij bedrijven met meer dan 1 werknemer. Dit aandeel is al lange tijd min of meer gelijk.<sup>32</sup> Op basis hiervan concluderen we dat in Rijnenburg in totaal circa 5.400 tot 6.200 banen vanuit woningen komen.
- Voor ambachtelijke sectoren moet er rekening worden gehouden met een behoefte naar opslagruimte en parkeerplekken voor bedrijfswagens. Voor advies en dienstverlenende sector is er een grotere behoefte aan flexwerkplekken, maar deze sectoren werken (ook) voor een groot deel vanuit de eigen woning.


<sup>31</sup> O.b.v. een BAG-analyse, panden met een gebruiksfunctie 'industrie' of 'overig' met een oppervlakte van minder dan 50 vierkante meter.

<sup>32</sup> PAR, 2023

## 4.6 Horeca

Deze paragraaf geeft een uitwerking van de mogelijkheden op het gebied van horeca in Rijnenburg in 2050. Horeca zijn alle voorzieningen betreffende professionele catering en horeca, zoals een foodcourt, café, restaurant, overige of gemengde horecaconcepten, take away en foodtrucks en additionele commerciële horeca (niet-professionele horeca in beheer van studenten). In de berekening is onderscheid gemaakt in de horecacategorieën zoals de gemeente Utrecht deze onderscheid (zie bijlage 1). De nachthoreca (deel van categorie A1 en A2) is apart berekend<sup>33</sup>.

### Trends en ontwikkelingen en doorkijk naar 2050

TRENDS HORECA		
<p><b>Horeca als recreatie- / ontmoetingsplek</b> In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca (pre-corona) sterk groeiend. De consument bestaat zijn of haar tijd graag buiten de deur. Horeca is de ontmoetingsplek nummer 1 als het gaat om recreatie buitenshuis. Dit verklaart de toenemende behoefte aan terrassen. Consumenten zijn bereid om behoorlijke prijzen neer te tellen aan eten en drinken in de horeca.</p>		<p><b>Vernieuwing en blurring</b> Multifunctionaliteit in de horeca vertaalt zich in een breder aanbod, bestaande uit overwegend vers en een verantwoorde menukeuze. Daarnaast zien we in toenemende mate de combinatie met recreatieve en culturele activiteiten; beleving en actie maken steeds meer onderdeel uit van de formules. Nieuwe formules richten zich op een specifieke doelgroep of specialiteit (specialistische koffieformules, drankspecialiteiten e.d.). Er ontstaan ook foodhallen met meerdere ondernemers met eigen keuken onder een dak. Ook neemt de thuisbezorging steeds meer toe. Horeca maakt steeds vaker onderdeel uit van andere sectoren. Een voorbeeld is Daen's<sup>34</sup> aan het Utrechtse Stadhuisplein waar een kledingwinkel gecombineerd wordt met horeca. Ook is binnen de sector sprake van vervaging: horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Blurring is van toegevoegde waarde. De gemeente vindt in dit kader belangrijk dat het wel binnen de wettelijke mogelijkheden plaatsvindt, duidend op het schenken van alcohol, overige risico's voor de gezondheid en veiligheid en het bieden van een gelijk speelveld.</p>
<p><b>Toename horecabedrijven en schaalvergroting</b> Het aantal bedrijven dat actief is in de horeca is de afgelopen jaren flink toegenomen. Zelfs in de coronaperiode is het aantal horecavestigingen toegenomen. In 2022 steeg de horecadichtheid in Utrecht met 4,1%<sup>35</sup>. Schaalvergroting treedt op door rendementseisen, multifunctionaliteit, meer ruimtebehoefte van gasten en de consumentenbehoefte in algemene zin.</p>		<p><b>Vershil tussen horecasectoren</b> Binnen de horeca groeit vooral de fastservicesector sterk. In de periode 2010-2018 nam het aantal fastservice vestigingen in Nederland toe met maar liefst 25%. Het aantal restaurants groeide in dezelfde periode met 8%. Het aanbod van horecavestigingen in de dranksector laat juist een licht dalende trend zien van 3%.</p>

### Vraag

Tot het verzorgingsgebied van de horeca rekenen we de wijk Rijnenburg. De inwoneraantallen en overige kenmerken van de wijk zijn te vinden in paragraaf 3.1.2.

### Aanbod

De gemeente Utrecht heeft in totaal 1.063 horecagelegenheden<sup>36</sup>, waarbinnen restaurants de grootste groep vormen. Bijna de helft van de horecagelegenheden bevindt zich in de binnenstad van Utrecht. Zij nemen de helft van het horecametragage in beslag.

<sup>33</sup> Nachthoreca maakt geen deel uit van de kengetallen rond de behoefteberekeningen voor horeca. De behoefte aan nachthoreca is apart berekend.

<sup>34</sup> Zie: [www.daens.nl](http://www.daens.nl)

<sup>35</sup> Bron: Locatus, 2022 & 2023

<sup>36</sup> Exclusief de nachthoreca.

Type horeca	Leidsche Rijn		Gemeente Utrecht		Binnenstad Utrecht	
	Aantal VKP	Aantal m <sup>2</sup> wvo	Aantal VKP	Aantal m <sup>2</sup> wvo	Aantal VKP	Aantal m <sup>2</sup> wvo
Restaurant (D1, D2, D3)	12	5.600	228	32.400	123	14.500
Fastfood (C)	11	1.200	174	10.000	56	3.500
Café-Restaurant (D1, D3)	6	800	173	27.300	94	18.100
Bezorg/ Halen (Snelle horeca) <sup>37</sup>	9	400	147	4.900	50	1.400
Café (B)	0	0	89	7.000	56	4.200
Lunchroom (D2)	4	500	82	6.200	36	2.700
Overig	9	900	170	14.900	81	7.600
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>9.300</b>	<b>1.063</b>	<b>102.700</b>	<b>496</b>	<b>52.100</b>

Tabel 17: Huidige horecadichtheden gemeente Utrecht, de binnenstad van Utrecht en Leidsche Rijn. De verwijzing tussen haakjes betreft de gemeentelijke indeling van horeca-categorieën. Bron: Locatus, 2023

Rijnenburg heeft op dit moment nog geen horeca. Het karakter van Rijnenburg wordt heel anders dan dat van de binnenstad van Utrecht wat betreft woon- en voorzieningengebied. Rijnenburg wordt vergelijkbaar met de wijken rond de binnenstad. De gemeente Utrecht heeft in de Omgevingsvisie Binnenstad en het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht aangegeven dat horeca in de wijken belangrijk is voor de leefbaarheid en identiteit van de wijken. Een groot deel van die wijken zijn historisch ontstaan, terwijl Rijnenburg planmatig ontwikkeld wordt. De vergelijkbaarheid gaat daarmee vooral op met Leidsche Rijn. Als referentiegebied nemen we dan ook Leidsche Rijn<sup>38</sup>. Zo ontstaat een representatief gebied om de horecamogelijkheden voor Rijnenburg te berekenen.

Parameter	Inwonertal	Horecadichtheid per 1.000 inwoners
Gemeente Utrecht	361.570	2,94
Binnenstad	19.070	26
Wijken Utrecht exclusief binnenstad	342.500	1,66
Inwoners Leidsche Rijn	47.100	1,06 <sup>39</sup>

Tabel 18: Horecadichtheid in verkooppunten per 1.000 inwoners in Utrecht, Bron: CBS 2022 en Locatus 2023.

De gemeente Utrecht kent momenteel een horecadichtheid van 2,94 vestigingen per 1.000 inwoners. Zoals aangegeven is de hele gemeente Utrecht niet representatief voor de toekomstige wijk Rijnenburg. Doordat het centrumgebied van Utrecht een grote aantrekkingskracht heeft richt het aanbod zich niet alleen op de inwoners van het centrum, maar op inwoners uit heel Utrecht en bezoekers van buiten. Dit leidt tot een hoge horecadichtheid<sup>40</sup>. Wanneer de binnenstad van Utrecht, dat een bovenregionale functie heeft op het gebied van horeca, niet wordt meegenomen in de dichthedenberekening komen we uit op 1,66 horecavestingen per 1.000 inwoners. Deze dichtheid ligt sterk onder het Utrechts gemiddelde. Dit heeft te maken met het feit dat het aanbod in de wijken vooral een functie heeft voor de omliggende wijk. De dichtheid in planmatig ontwikkelde nieuwe wijken zoals Leidsche Rijn ligt nog verder onder het gemiddelde, namelijk op 1,06.

<sup>37</sup> De subcategorie bezorg/halen wordt in Utrecht vaak in bestemmingplannen gecategoriseerd onder de detailhandel. In dit onderzoek zien we de categorie als onderdeel van de horeca.

<sup>38</sup> Leidsche Rijn Centrum heeft een bovenwijkse functie. Er wordt van uitgegaan dat in Rijnenburg ook functies landen met een bovenwijkse functie zodat de vergelijkbaarheid op blijft gaan.

<sup>39</sup> Op basis van 51 horecavestigingen in Leidsche Rijn. Bron: Locatus 2023.

<sup>40</sup> Horecadichtheid in buurt Binnenstad Utrecht betreft 2,94 horecavestigingen per 1000 inwoners. Het gemiddelde van de woonplaatsen Vleuten- De Meern & Haarzuilens ligt op 0,95 gelegenheden per 1000 inwoners.



## Behoeft

Met behulp van een dichthedenanalyse en distributie planologische berekening (DPO) komen we tot een eerste beeld ten aanzien van de mogelijkheden van horeca in Rijnenburg. Het blijft bij een eerste beeld, waarbij we de huidige situatie extrapoleren. 2050 is echter ver weg. Allerlei ontwikkelingen tussen nu en 2050 kunnen er voor zorgen dat een aanpassing nodig is op de behoefteberekeningen.

### Dichthedenanalyse

Parameter	Waarde
Behoeft horecavestigingen basisscenario	47
Behoeft horecavestigingen plusscenario	53

Tabel 19: Horecadichtheid Rijnenburg, 2050

Op basis van de gemiddelde horecadichtheid in Leidsche Rijn komen we op basis van het verwachte inwonertal in Rijnenburg uit op 47 tot 53 toekomstige horecavestigingen (zie bijlage 2 voor de berekening).

### Distributie planologisch onderzoek (DPO)

Parameter	Waarde
Behoeft horecavestigingen basisscenario	51
Behoeft horecavestigingen plusscenario	58

Tabel 20: Conclusies DPO horeca Rijnenburg, 2050

De distributieve berekening komt uit op een marktruimte voor horecagelegenheden in Rijnenburg tussen de 51 tot 58 vestigingen (zie bijlage 2 voor de berekening).

Op grond van de behoefteberekeningen komen we uit op 47 tot 58 horecavestigingen voor Rijnenburg. Uitgaande van de Nederlands gemiddelde omvang van 206 m<sup>2</sup> vvo per vestiging betekent dit een ruimtebeslag van in totaal 9.680 tot 11.950 m<sup>2</sup> vvo. We gaan er van uit dat hier maximaal drie nachthorecavestigingen aan toegevoegd kunnen worden<sup>41</sup>. Dit betekent een totaal van 47 tot 61 horecavestigingen en 9.680 tot 12.670 m<sup>2</sup> vvo, oftewel 12.100 tot 15.840 m<sup>2</sup> bvo.

Banen	Waarde
Ontwikkeling banen in horeca basisscenario	252 banen <sup>42</sup>
Ontwikkeling banen in horeca plusscenario	330 banen

Tabel 21: Aantal mogelijke banen in de horeca in Rijnenburg 2050 in aantal fte

Gebruikmakend van het uitgangspunt van 48 m<sup>2</sup> bvo per werknemer in de commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn in toekomstig Rijnenburg 250 tot 330 arbeidsplaatsen in de horeca beschikbaar.

## Kwalitatieve verdieping

### Belevings- en ontmoetingsfuncties zoals horeca hebben de toekomst

Mensen zijn in hun eigen wijk altijd op zoek naar een centrale plek waar ze andere kunnen ontmoeten en waar wat te beleven is; een plek met identiteit waar inwoners trots op kunnen zijn. Centrumgebieden hebben deze functie, waarbij horeca de functie bij uitstek is die een rol speelt in het verbinden van mensen en de ontmoetings- en belevingsfunctie. Zeker als het gaat om horeca met terrassen.

<sup>41</sup> Momenteel heeft Utrecht 70 nachthorecavestigingen op circa 368.000 inwoners, oftewel 1 horecavestiging op 5.260 inwoners. De komst van Rijnenburg zorgt voor een extra vraag van circa 10 nachthorecavestigingen. Het grootste deel van de behoefte wordt in het centrum van Utrecht ingevuld. Uitgegaan wordt van maximaal 25% in Rijnenburg, oftewel maximaal 3 vestigingen.

<sup>42</sup> Het uitgangspunt is hier 22 m<sup>2</sup> bvo per kantoorgebruiker, 58 m<sup>2</sup> bvo per werknemer in bedrijfsruimte en 48 m<sup>2</sup> bvo 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'.

Het toekomstige Rijnenburg ambieert een hoge woningdichtheid in combinatie met alle voorzieningen in de nabijheid. Horeca is een belangrijk onderdeel van een wijk vanwege haar toegevoegde waarde aan levendigheid, sociale veiligheid en lokaal economische mogelijkheden. In Rijnenburg liggen op het gebied van horeca de volgende kansen:

- De binnenstad van Utrecht kent een grote aantrekkelijkheid vanwege haar diverse en grote aanbod aan horecavoorzieningen in de binnenstad. In Rijnenburg moet rekening worden gehouden met afvloeiing naar het centrum. Ook gaan we uit van afvloeiing naar andere wijken in Utrecht en omgeving. Vanwege de druk op de binnenstad en het tot stand brengen van een goede sfeer, beleving en ontmoetingsfunctie in de wijken heeft horeca een belangrijke functie in iedere wijk. In Rijnenburg moet het vooral gaan om wijkverzorgende horeca. Een mix van typen horeca sluit aan op het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht van de gemeente Utrecht. Het watergebied van Rijnenburg biedt de mogelijkheid om unieke horecagelegenheden te ontwikkelen. Dit kan Rijnenburg binnen Utrecht op de kaart zetten.
- Vanuit de ontmoetingsfunctie en het bieden van beleving in de wijk liggen kansen om in Rijnenburg planmatig in te spelen op de toenemende vraag naar terrassen. Belangrijk is dat in de ontwerpen voor de openbare ruimte in een vroeg stadium de terrassen worden ingetekend. Intekening achteraf leidt vaak tot ongewenste situaties wat betreft de doorstroom.
- Het streven van de gemeente is komen tot leefbare, gezonde en aantrekkelijke Utrechtse wijken. Gezondheid verwijst daarbij naar een goede fysieke gesteldheid. In termen van horeca vertaalt dit zich naar horecazaken met 'gezonde' producten; niet te veel fastfood. Belangrijk is dan ook dat de fastservices zo veel mogelijk een gezonde invulling krijgen. Landelijk zien we dat het aantal vestigingen in de drankensector gestaag afneemt.
- In de Utrechtse wijken biedt de gemeente Utrecht mogelijkheden voor horeca in combinatie met andere publieksvoorzieningen (centrumgebied en satellieten) en horeca op unieke plekken, zoals een stadspark, oude boerderij en bijzondere voorzieningen en plekken in de wijk (speeltuin bijvoorbeeld) waar ze bijdragen aan de leefbaarheid. Ook in Rijnenburg zien we hier mogelijkheden toe. We gaan er van uit dat 80 tot 90% in of direct aansluitend aan de woonwijken gesitueerd kan worden. Het resterende deel aan de rand, als onderdeel van een park, sportvoorziening of andere bijzondere functie. Wat betreft de horeca in combinatie met andere publieksvoorzieningen kan een combinatie worden gezocht met de openbare ruimte en geïntegreerd worden met de architectuur. Op unieke plekken vormt horeca vaak een extra aanjager om een plek te bezoeken en te zorgen voor de nodige reuring en beleving. Dit sluit aan op de gemeentelijke horecavisie.
- We gaan uit van een beperkt aantal nachthorecavoorzieningen. Belangrijk is dat deze vorm van horeca niet tot overlast zorgt. De plek moet veilig en goed bereikbaar zijn, maar niet tot overlast leiden voor de buurt.
- Vanuit het karakter van Rijnenburg passen de volgende referenties binnen de wijk.

### Pizzabakkers Utrecht Leidsche Rijn

In Leidsche Rijn Centrum is het ketenrestaurant Pizzabakkers gevestigd waar ook afhaal van pizza's mogelijk is. Deze mengvorm van fastservice en restaurant leent zich goed binnen een hoogstedelijk Rijnenburg<sup>43</sup>.



Bron: Bierenappelsap.nl

### Burwood Brick Works te Melbourne in Australië

Burwood is het eerste duurzame centrumgebied van de wereld. Het centrum is geopend in 2018. Het betreft een multifunctioneel centrum, namelijk een combinatie van woningen, 2,5 ha openbare ruimte, publieksvoorzieningen inclusief een centrumgebied met een 'urban farm' op het dak.



Bron: indesignlive.com

### De Stadsjochies te Utrecht

Op verschillende locaties in Nederland zien we horecaconcepten die hun eigen producten kweken. De Stadsjochies in Utrecht is een voorbeeld van een dergelijk concept in een kas. Restaurant The Green House in Utrecht heeft een kas op verdieping. In Dordrecht heeft Villa Augustus in een voormalige watertoren en historisch pompgebouw een grote moestuin ontwikkeld. Al deze concepten spelen in op biologisch gezonde producten waarbij ze tevens beleving bieden.



Bron: Christianne Ouweneel

### The Colour Kitchen

Het restaurant en cateringbedrijf The Colour Kitchen bevindt zich op twee locaties in Utrecht. Vanuit de centrumlocatie verzorgen zij de catering bij events en vergaderingen en op locatie Zuilen, wat een voormalig schoolpand was, kan gelunched en gedineerd worden. The Colour Kitchen doet aan maatschappelijk ondernemen door programma's op het gebied van zelfontwikkeling aan te bieden. Ze staan bekend om hun succesvolle aanpak om mensen te helpen bij het vinden van een betaalde baan. Daarnaast heeft het restaurant het keurmerk Green Key omdat zij op een milieubewuste methode omgaan met voedselstromen.



Bron: thecolourkitchen.com

Figuur 23: Referenties horecaconcepten










<sup>43</sup> <https://www.depizzabakkers.nl/vestigingen/utrecht-leidsche-rijn/>

## 4.7 Retail

Deze paragraaf geeft de mogelijkheden op het gebied van detailhandel, financiële en particuliere dienstverlening en ambacht voor Rijnenburg in 2050. Onder de verschillende retailonderdelen wordt het volgende verstaan:

- Detailhandel: bedrijven die fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument leveren. We maken onderscheid tussen dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. Tot de dagelijkse detailhandel rekenen we supermarkten, foodspeciaalzaken en persoonlijke verzorging. Zowel de mode & luxe, vrije tijd, in en om het huis als overige detailhandel vallen onder de categorie niet-dagelijkse detailhandel.
- Dienstverlening: dit verwijst naar publieksgerichte voorzieningen die in hoofdzaak baliewerkzaamheden verrichten, zoals financiële instellingen (bank, verzekeringsmaatschappij, postkantoor en dergelijke) en particuliere dienstverlening (zoals makelaardij, reisbureau, uitzendbureau, stomerij e.d.).
- Ambacht: edelsmid, schoenreparatie, kapper, tattooshop, schoonheidsspecialist, kledingreparatie, stoffeerderij, kleermaker, pottenbakker, elektro reparatie, drukwerk/copyshop, fotozaak, dierenrijsalon, lijstenmaker en ambacht overig.

### Trends en ontwikkelingen en doorkijk naar 2050

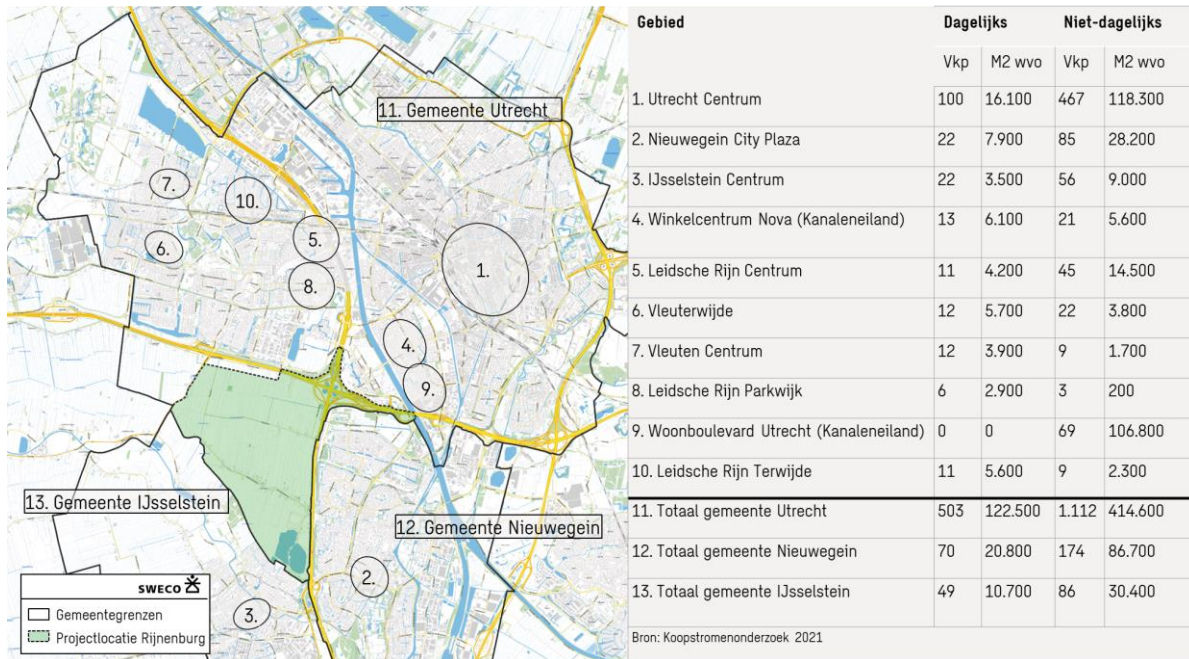
TRENDS RETAIL	
 <p><b>Food wint aan belang</b></p> <p>De foodsector drukt een steeds grotere stempel op (winkelgebieden in) steden. Vooral jongeren en hoogopgeleiden identificeren zich met eetgedrag.</p>	 <p><b>Stadssupermarkten</b></p> <p>De focus van supermarktorganisaties in stedelijke gebieden richt zich op kleine, goed bereikbare supermarktconcepten voor langzaam verkeer, geënt op gemak, vers en kwaliteit.</p>
 <p><b>Mix voorzieningen</b></p> <p>Van monofunctionele winkelgebieden gaan we over naar multifunctionele centrumgebieden waar gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd wordt. In een dergelijk centrumgebied bevinden zich alle wijkfuncties. Dit zorgt voor meer dynamiek en veiligheid en draagt bij aan een positief gebiedsimago.</p>	 <p><b>Voldoende traffic en clustering</b></p> <p>De focus ligt op clustering van voorzieningen. Voorzieningen profiteren op die manier optimaal van elkaars aanwezigheid.</p>
 <p><b>Grote impact e-commerce</b></p> <p>Internetwinkelen neemt inmiddels al meer dan 24% van de non-food bestedingen in. De groei zet door. Dit heeft er voor gezorgd dat de niet-dagelijkse detailhandelssector sterk onder druk staat. Vooral de recreatieve en vrijetijdsectoren hebben het zwaar. Kansen voor dergelijke fysieke aanbieders ligt bij beleving, optimaal inspelen op de wensen van de doelgroep, service en gemak en een goede webshop. Echter is de verwachting dat de dalende vraag naar fysieke winkels in de recreatieve en vrijetijdsector verder af blijft nemen.</p>	 <p><b>Traditioneel verdienmodel verandert</b></p> <p>Fysieke winkels dienen steeds vaker als showroom of ervaringsplek in plaats van een aankoopplek. Grote ketens willen aanwezig zijn in winkelstraten om hun producten en concepten te tonen, waarbij internet als aankoopplek dient. Vooral nog zien we dit vooral in centra van de grote steden. Ook in kleinere centrumgebieden zijn dergelijke conceptstores waarneembaar.</p>
 <p><b>Ruimtelijke kwaliteit</b></p> <p>Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in retailgebieden.</p>	 <p><b>Bereikbaarheid</b></p> <p>Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieksgerichte voorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (retail)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.</p>
 <p><b>Prijsstijgingen</b></p> <p>Als gevolg van de energiecrisis zijn de prijzen van producten sterk gestegen. In 2022 bedroeg de prijsstijging van goederen en diensten in Nederland gemiddeld 11,6%. Op langere termijn heeft dit invloed op de vraag naar producten.</p>	<p><b>Back to basics</b></p> <p>Door alle ontwikkelingen staan klantbeleving, service, kwaliteit en klanttevredenheid sterk onder druk. Ondernemers moeten daarom het uitgangspunt van hun dienstverlening leggen in onderpromising en overdeliver om klanten te blijven trekken. Vanuit een sterke inzet op service en klantvriendelijkheid kan de fysieke retail zich onderscheiden van de online sector. Wel moet de fysieke sector ook online aanwezig zijn.</p>

### Vraag

Voor de retail gaan we eveneens als voor de horeca uit van de wijk Rijnenburg als primair verzorgingsgebied. Zie paragraaf 1.2 voor de verwachte inwoneraantallen en overige kenmerken van de geplande wijk.



## Aanbod



Figuur 24: De concurrerende voorzieningclusters voor het toekomstige Rijnenburg

Bron: I&O, Koopstromenonderzoek 2021, 2022, bewerkt door Sweco, 2023

Momenteel kent Rijnenburg geen aanbod op het gebied van detailhandel, diensten en ambacht. Om de mogelijkheden te achterhalen kijken we naar de concurrentiepositie van toekomstig Rijnenburg. In bovenstaande figuur worden de voorzieningclusters weergegeven van relevante gebieden. De Gemeente Utrecht heeft een detailhandelsaanbod van 1.615 vestigingen. Het grootste winkelgebied van Utrecht is de binnenstad met bijna 570 detailhandelsvestigingen. Dichterbij het toekomstige Rijnenburg liggen Nieuwegein City Plaza, het centrum van IJsselstein en Winkelcentrum Nova in de Utrechtse wijk Kanaleneiland. Deze middelgrote gebieden hebben vooral een verzorgende functie voor de eigen gemeente / omliggende wijk.

De sector diensten bestaat uit de branches financiële- en particuliere dienstverlening en verhuur. Onder financiële dienstverlening worden bijvoorbeeld banken verstaan, de particuliere dienstverlening houdt de makelaardij, uitzendbureaus, stomerijen, massagesalons en wassalons in. Verhuur is van dermate kleine schaal aanwezig in Utrecht waardoor deze branche niet wordt berekend via de dichthedenanalyse. Onder ambachten vallen onder andere de kappers, kledingreparatie en schoonheidsspecialisten.

Parameter	Waarde	
Aanbod diensten referentiegebied (Gemeente Utrecht exclusief binnenstad)	197 vestigingen	8.500 m <sup>2</sup>
- Financiële dienstverlening	- 37 vestigingen	- 2.000 m <sup>2</sup>
- Particuliere dienstverlening	- 144 vestigingen	- 5.600 m <sup>2</sup>
- Overig	- 16 vestigingen	- 900 m <sup>2</sup>
Aanbod ambacht referentiegebied	330 vestigingen	16.500 m <sup>2</sup>
Dichtheid diensten referentiegebied	0,025 m <sup>2</sup> bvo per inwoner	
- Financiële dienstverlening	0,006 m <sup>2</sup> bvo per inwoner	
- Particuliere dienstverlening	0,016 m <sup>2</sup> bvo per inwoner	
- Overig	0,003 m <sup>2</sup> bvo per inwoner	
Dichtheid ambacht referentiegebied	0,048 m <sup>2</sup> bvo per inwoner	

Tabel 22: Aanbod en dichtheden diensten en ambacht referentiegebied Rijnenburg. Bron: Locatus, 2023.

Bovenstaande tabel geeft het aanbod in het referentiegebied voor Rijnenburg, te weten: de gemeente Utrecht exclusief de binnenstad van Utrecht.

## Behoefte

De behoefte aan detailhandel is opgesplitst in dagelijks en niet-dagelijks aanbod en berekend met behulp van een DPO en dichthedenanalyse. De behoefte aan diensten en ambacht is geanalyseerd vanuit een dichthedenanalyse. Ook voor de detailhandel, diensten en ambacht geldt dat de berekeningen een eerste beeld geven. Allerlei ontwikkelingen tussen nu en 2050 die nu nog onbekend zijn leiden tot een gewenste aanpassing van de behoefteberekeningen. Wel is rekening gehouden met de verwachte toename van online bestedingen.

### *Effect toename online bestedingen*

Uit de jaarlijkse omzetkengetallen<sup>44</sup> blijkt dat de bestedingen in winkels in de dagelijkse sector jaarlijkse met 1% tot 3% stijgen. Tussen de 2015 en 2021 was sprake van een groei van bijna 14%. De groei in 2020 en 2021 was in belangrijke mate te verklaren door corona. Consumenten besteden niet alleen meer in de fysieke winkels, ook online wordt steeds meer uitgegeven aan levensmiddelen. Online bezorgdiensten zijn sterk in opkomst net als maaltijdbezorging. Tot op heden leidt de exponentiele groei van online niet tot een afname van de fysieke bestedingen. Het is de verwachting dat online in de dagelijkse sector een groter aandeel zal uitmaken van de totale kooporiëntaties. Dit blijkt ook uit het KSO2021. Momenteel ligt dit aandeel rond de 6%. Om recht te doen aan de groeiende online bestedingen is ervoor gekozen de huidige winkelomzet per hoofd gelijk te laten in 2030. Voor de niet-dagelijkse sector verschilt de invloed van online bestedingen voor de recreatieve en doelgerichte sector, namelijk:

- *Recreatief*  
Voor de recreatieve sector wordt 2030 geschat dat een vermindering van 10% in uitgaven plaatsvindt. Opgemerkt moet worden dat de daling nog sterker is in de modische branches, zoals kleding en schoenen. Uit het Koopstromenonderzoek, 2021 blijkt dat het plafond van online afvloeiing nog niet is bereikt, en dat het online marktgedeelte naar alle waarschijnlijkheid stijgt.
- *Doelgericht*  
De doelgerichte sector is sterk conjunctuurgevoelig en hangt samen met de woningmarkt. In deze sector is online nog veel te winnen waardoor de verwachting is dat de online afvloeiing toeneemt en de bestedingen in de winkels stabiliseren. Voor 2030 worden de bestedingen gelijk gehouden aan het 5-jaarsgemiddelde uit de omzetkengetallen.

Op basis van het bovenstaande kan voor de gehele niet-dagelijkse detailhandelssector uit worden gegaan van een vermindering in uitgaven van 5% tot 2030. Wanneer deze trend zich doorzet tot 2050 is de totale afname in de niet-dagelijkse sector 15%.

De invloed van online aankopen speelt binnen de sectoren diensten en ambacht vooral op het gebied van financiële dienstverlening en kantoorgerelateerde diensten, zoals een makelaarskantoor. De overige aanbieders bieden veelal heel specifiek aanbod aan waar een fysiek bezoek voor nodig is.

### *Dagelijkse detailhandel*

Parameter	DPO	Dichthedenanalyse
Basisscenario behoefte dagelijkse detailhandel	15.500 m <sup>2</sup> wvo	13.800 m <sup>2</sup> wvo
Plusscenario behoefte dagelijkse detailhandel	17.600 m <sup>2</sup> wvo	15.700 m <sup>2</sup> wvo

Tabel 23: Indicatieve behoefte dagelijkse sector in Rijnenburg 2050

Het DPO geeft met een koopkrachtbinding van 85%, een toevloeiing van 15% en een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.025,- per m<sup>2</sup> wvo, een uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector in Rijnenburg tussen de 15.500 en 17.600 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo) (zie bijlage 3 voor de berekening).

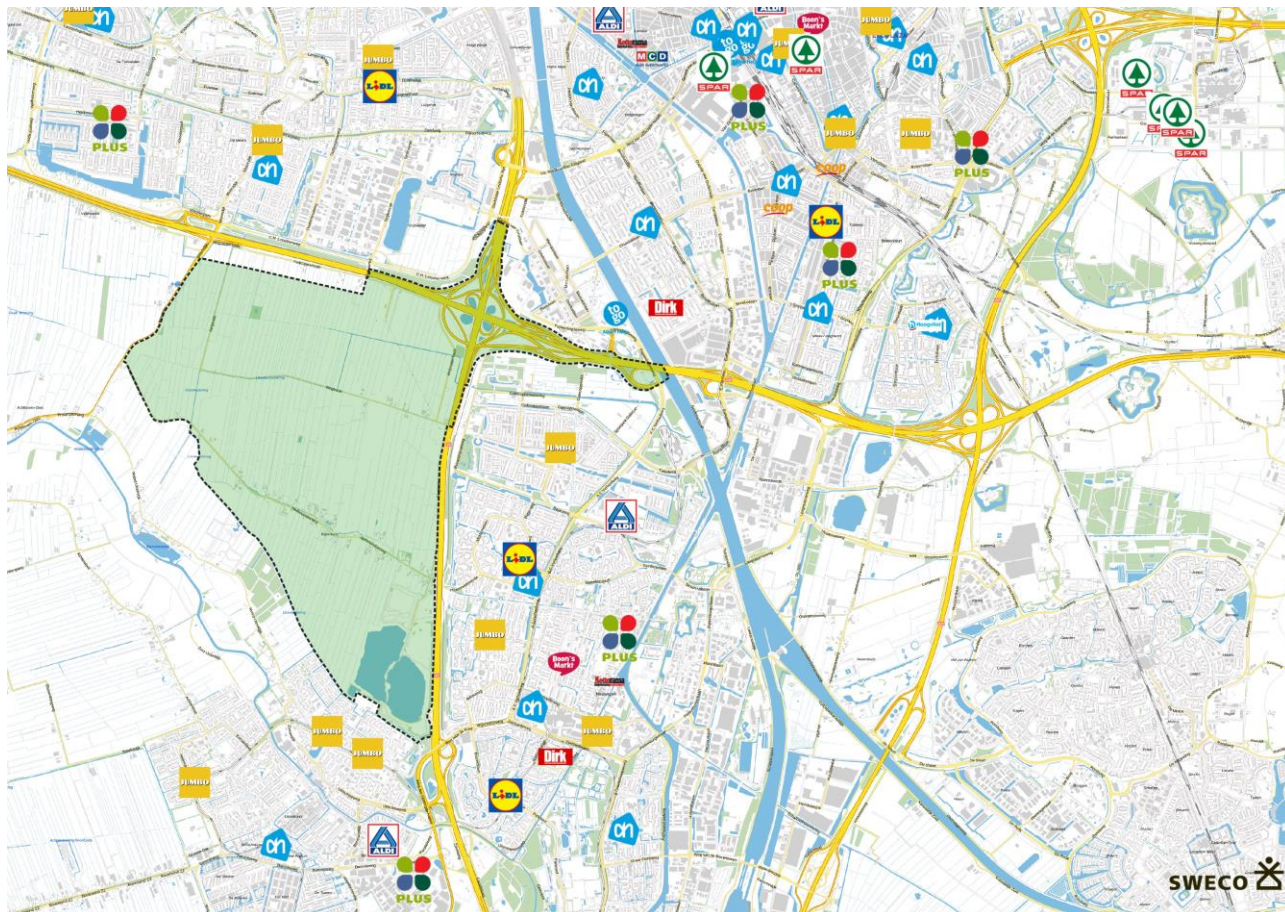
De behoefte naar dagelijkse detailhandel in Rijnenburg in 2050 kan ook worden berekend met behulp van een dichthedenanalyse. In de gemeente Utrecht is momenteel een dichtheid van 0,35 m<sup>2</sup> wvo per inwoner in

<sup>44</sup> Omzetkengetallen afkomstig vanuit samenwerking tussen INretail en statistische uitvoerder Panteia, 2023



de dagelijkse branchegroep. Om tot een representatieve dichtheid te komen voor Rijnenburg is het aantal dagelijkse detailhandelsvestigingen in de binnenstad van Utrecht afgetrokken van het totaal aantal vestigingen in de gemeente. In dit gebied bevindt zich 0,31 m<sup>2</sup> wvo dagelijkse detailhandel per inwoner. Vertaald naar Rijnenburg geeft deze dichtheid een totale uitbreidingsruimte van 13.800 tot 15.700 m<sup>2</sup> wvo (zie bijlage 3). Op basis van de berekeningen gaan we voor Rijnenburg uit van een behoefte van 13.800 tot 17.600 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijks aanbod in 2050.

### Supermarkt



Figuur 25: De huidige aanwezige supermarkten rond het toekomstige Rijnenburg  
Bron: Supermarktgidsonline, 2023, bewerkt door Sweco

Bovenstaande afbeelding laat zien dat rond Rijnenburg behoorlijk wat supermarkten aanwezig zijn. Het supermarktaanbod is divers.

Parameter	Waarde obv. DPO	Waarde obv dichthedenanalyse
Basisscenario behoefte supermarkt	11.000 m <sup>2</sup> wvo	10.000 m <sup>2</sup> wvo
Plusscenario behoefte supermarkt	12.500 m <sup>2</sup> wvo	11.500 m <sup>2</sup> wvo

Tabel 24: Indicatieve behoefte supermarktsector in Rijnenburg 2050

Uit bijlage 3 blijkt dat de behoefte aan supermarktaanbod in Rijnenburg in 2050 vanuit het DPO 11.000 tot 12.500 m<sup>2</sup> wvo bedraagt. De dichthedenanalyse laat een overeenkomstige uitkomst zien. We gaan uit van een supermarkt behoefte tussen de 10.000 en 12.500 m<sup>2</sup> wvo in Rijnenburg in 2050.

### Overig Dagelijkse detailhandel

Branche	Basisscenario	Plusscenario
Totaal overig dagelijks aanbod o.b.v. dichthedenanalyse	3.800 m <sup>2</sup> wvo	4.200 m <sup>2</sup> wvo
Totaal overig dagelijks aanbod o.b.v.. DPO <sup>45</sup>	3.900 m <sup>2</sup> wvo	5.100 m <sup>2</sup> wvo

Tabel 25: Indicatieve behoefte overig dagelijks aanbod in Rijnenburg 2050

Onder overig-dagelijks aanbod vallen foodspeciaalzaken, zoals een groenteboer, slager, delicatessenzaak, tabakszaak en een apotheek en een drogisterij. De behoefte aan overig dagelijks aanbod bedraagt op basis van de dichthedenanalyse 3.800 tot 4.200 m<sup>2</sup> wvo. Het DPO komt uit op een ruimte tussen de 3.900 en 5.100 m<sup>2</sup> wvo. We gaan op basis van deze uitkomsten uit van een behoefte van 3.800 tot 5.100 m<sup>2</sup> wvo aan overige dagelijkse artikelen in Rijnenburg in 2050.

### Niet-Dagelijkse detailhandel

De niet-dagelijkse sector is sterk heterogeen met branches die sterk onder druk staan. Als gevolg van de toename van online aankopen blijft de sector onder druk staan. Het is hierdoor niet meer vanzelfsprekend om hoge aandelen recreatieve branches toe te voegen in centrumgebieden. Goed functionerende toekomstgerichte centrumgebieden hebben de volgende verhouding aan dagelijks versus niet-dagelijks aanbod : 80% : 20%. Deze verhouding vormt de basis voor de behoefte aan niet-dagelijks aanbod in Rijnenburg. Uit de berekening blijkt dat in 2050 in Rijnenburg behoefte is aan 3.450 tot 4.410 m<sup>2</sup> wvo aan niet-dagelijks aanbod.

Sector	Nederland	Basisscenario	Plusscenario
Dagelijks	Haalbaar aanbod (80%) in m <sup>2</sup> wvo	13.800 m <sup>2</sup> wvo	17.640 m <sup>2</sup> wvo
Niet dagelijks	Haalbaar aanbod (20%) in m <sup>2</sup> wvo	3.450 m <sup>2</sup> wvo	4.410 m <sup>2</sup> wvo
TOTAAL	Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	17.250 m <sup>2</sup> wvo	22.050 m <sup>2</sup> wvo

Tabel 26: Indicatieve marktruimte niet-dagelijkse sector in Rijnenburg 2050

### Detailhandel totaal

De totale behoefte aan detailhandel komt uit op 17.300 tot 22.100 m<sup>2</sup> wvo, oftewel 21.600 tot 27.600 m<sup>2</sup> bvo. Dit metrage komt sterk overeen met het aanbod in de naburige wijk Leidsche Rijn.

### Diensten en ambacht

Parameter	Aantal vestigingen	M <sup>2</sup> wvo	M <sup>2</sup> bvo
Behoeftediensten basisscenario	26 vestigingen	1.100	1.375
Behoeftediensten plusscenario	29 vestigingen	1.300	1.625
Behoeftediensten ambacht basisscenario	42 vestigingen	2.100	2.625
Behoeftediensten ambacht plusscenario	48 vestigingen	2.400	3.000

Tabel 27: Behoeftediensten en ambacht in Rijnenburg, 2050

Onderstaande tabel geeft een verdere uitwerking van enkele subbranches binnen de diensten en ambacht.

Diensten	Aantal basisscenario	Aantal plusscenario
Financiële dienstverlening	5	5
Particuliere dienstverlening	18	21

<sup>45</sup> Uitgegaan van 85% binding en 15% toevloeiing tot Rijnenburg. In bijlage 3 worden de omzetkengetallen getoond.

Ambachten <sup>46</sup>		
Kapsalon fysiek	10	12
Schoonheidssalon	25	28
Fietsenmaker	7	8

Tabel 28: Behoeftte aan de subbranches binnen de sectoren diensten en ambachten in Rijnenburg in 2050

In totaal komen we voor de retail (detailhandel plus diensten en ambachten) uit op 25.600 tot 32.230 m<sup>2</sup> bvo.

Banen	Waarde
Ontwikkeling banen in detailhandel totaal basis- en plusscenario	360 – 460 banen <sup>47</sup>
Ontwikkeling banen in diensten en ambachten basis- en plusscenario	67 – 78 banen

Tabel 29: Aantal mogelijke banen in de retail in Rijnenburg 2050 in aantal fte

Gebruikmakend van het uitgangspunt van 48 m<sup>2</sup> bvo per werknemer in de commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn in toekomstig Rijnenburg 530 tot 670 arbeidsplaatsen in de retail beschikbaar.

## Kwalitatieve verdieping

### Onzekere toekomst voor de retail

De retail heeft een onzekere toekomst. Steeds meer producten worden online aangekocht. Ook beïnvloeden andere ontwikkelingen de toekomst van de retail, waaronder technologische ontwikkelingen met online passpiegels, nieuwe betalingssystemen en bezorgsystemen, duurzaamheid en gezondheid wat mensen steeds bewuster maakt in de aankoop van producten en de ontwikkeling van autoluwe wijken wat de vraag oproept hoe consumenten in de toekomst bulkaankopen gaan doen in supermarkten, tuincentra en bouwmarkten. Hoe de retail zich gaat ontwikkelen is onzeker. Dit vereist een voorzichtigheid en flexibiliteit in het reserveren van ruimte voor retail.

Rekening houdend met de trends en ontwikkelingen kan worden uitgegaan van de volgende insteek van detailhandel in Rijnenburg:

- Voor het realiseren van een optimale structuur raden wij de ontwikkeling van een centraal gelegen centrumgebied aan. Naast de detailhandel is belangrijk dat hier alle overige publieksgerichte functies met een wijkverzorgend karakter samenkomen inclusief sport en onderwijs. Het centrumgebied moet een aantrekkelijk gebied worden wat betreft architectuur en invulling van de openbare ruimte. Het moet levendigheid uitstralen en naast een boodschappenfunctie ook een ontmoetings- en belevingsfunctie krijgen. Zo ontstaat een echt hart van de wijk waar de inwoners van Rijnenburg zich mee kunnen identificeren. Het centrumgebied draagt in sterke mate bij aan het welbevinden van de toekomstige inwoners en gebruikers en hun trotsheid op de wijk.
- Naast het centrumgebied zien we mogelijkheden voor een a twee satellietcentra om te komen tot de 10 minutenstad waar de gemeente naar streeft. De satellieten krijgen een functie als economische hub in de wijk met op detailhandelsgebied een supermarkt waar bewoners terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen. Daarnaast bevinden zich in de hub maatschappelijke buurtgerichte voorzieningen, zoals een huisartsenpost, fysiotherapeut, tandarts, een buurthuis, afhaalplek van online bestelde artikelen en overige economische functies, zoals een kleinschalig kantoor of atelierruimte.
- De supermarkten vormen de trekkers van het centrumgebied en de satellieten. De overige winkels in het centrumgebied vormen een aanvulling op de supermarkten met enkele subtrekkers.

<sup>47</sup> Het uitgangspunt is hier 22 m<sup>2</sup> bvo per kantoorgebruiker, 58 m<sup>2</sup> per werknemer in bedrijfsruimte en 48 m<sup>2</sup> 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'.



- Flexibiliteit moet in het centrumgebied en satellieten voorop staan (zie bovenstaand kader). Bij de inrichting van de clusterunits is belangrijk dat de units heel gemakkelijk getransformeerd kunnen worden naar andere functies indien de tijd daarom vraagt.
- Recreatief aanbod blijft beperkt in Rijnenburg. Utrecht, Nieuwegein en IJsselstein hebben al behoorlijk wat recreatief aanbod. Deze branchegroep is geen groeisector.
- Grootschalige detailhandel is ook in ruime mate te vinden in de gebieden rond Rijnenburg, zoals Woonboulevard Kanaleneiland en The Wall. Voor de woonboulevard zijn al jaren plannen voor upgrading in voorbereiding. Na jaren van leegstand is The Wall eindelijk goed gevuld met grootschalige retail en leisure. Vooralsnog zien wij geen mogelijkheden voor een nieuw cluster in Rijnenburg. Een doe het zelf aanbieder, woninginrichter en/of tuincentrum met een wijkfunctie is een mogelijkheid. Er ontstaan steeds meer cityconcepts en showrooms op het gebied van woninginrichting. Dergelijke concepten passen in het centrumgebied. Grotere units kunnen onderdeel uitmaken van de satellieten. Ook op dit gebied weten we echter niet wat de tijd met zich mee gaat brengen en is een flexibele insteek nodig om in te kunnen spelen op de toekomstige veranderende behoefte (zie bovenstaand kader).

#### Leidsche Rijn Centrum in Utrecht

Leidsche Rijn Centrum is een goed voorbeeld van een multifunctioneel centrumgebied. In het gebied wordt gewoond, gewerkt, gewinkeld en gerecreëerd. Naast de detailhandel bevinden zich in de plinten allerlei andere consumentgerichte voorzieningen. Horeca is een groot goed in het centrum dat samen met de hoogwaardige architectuur en inrichting van de openbare ruimte inclusief de bijzondere inrichtingselementen (fontein/bedriegertjes en Rijntje het klimbeest) de nodige beleving tot stand brengt.



Bron: Duic, 2023

#### The Wooden Orchid in China

Dit energiebewuste centrumgebied geeft een antwoord op de vervuilde drukke stad. Het biedt een combinatie van publieke met privéruimten. Horeca is een belangrijke verbinder in het centrumgebied.



Bron: ArchDaily, 2023

#### The Grove te Los Angeles in de Verenigde Staten

Dit centrum van circa 15 jaar oud is een mooi voorbeeld van een compact, open, groen, multifunctioneel, sfeer- en belevenisvol centrumgebied. De retailinvulling richt zich voornamelijk op recreatief aanbod met veel horeca. De horeca mag blijven voor Rijnenburg, het recreatieve aanbod moet plaatsmaken voor dagelijks aanbod.



### Bijzondere belevingselementen in Printemps te Shanghai in China

In de Chinese mall Printemps is een achttien meter hoge glijbaan ontwikkeld genaamd de Happy Slide. Deze glijbaan zorgt voor extra vermaak tijdens het winkelen. In slechts zestien seconden roetsjen de bezoekers van de vijfde verdieping naar de begane grond. Ze overbruggen daarmee een afstand van 53 meter. Een mooi voorbeeld van bijzondere beleving in een centrumgebied.



Bron: Nationalgeographic, 2017

Figuur 26: Referenties retailclusters




## 4.8 Sport en leisure

Deze paragraaf gaat in op de sport- en leisuremogelijkheden voor Rijnenburg in 2050. Wat betreft sport richten we ons op de volgende typen:


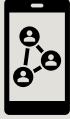


- Commerciële sportvoorzieningen: dit zijn sportvoorzieningen die worden aangeboden door private bedrijven, zoals fitnesscentra en klimhallen en dergelijke.
- Niet commerciële sportvoorzieningen waarbij we het volgende onderscheid aanhouden:
  - Sporten en bewegen in de buitenruimte: De openbare ruimte waaronder parken, fiets- en wandelpaden en (hardloop)rondjes. De openbare ruimte leent zich als (sport)school. Accommodatie voor informeel en georganiseerd sporten, bijvoorbeeld voor fitness (bootcamp) en conditietraining, wandelen, hardlopen, skaten, urban sports.
  - Buitensportaccommodaties: Voor het beoefenen van buitensporten zijn bijvoorbeeld voetbal- en hockeyvelden, tennis, meerdere veldsporten en atletiekbanen gewenst.
  - Binnensportaccommodaties: Voor het uitoefenen van binnensporten (zaalsporten zoals basketbal, badminton en volleybal) zijn een sporthal (inclusief horeca, tribunes en opslagruimte) en gymzalen ten behoeve van bewegingsonderwijs op scholen gewenst.
  - Zwembad: een plaats waar mensen, voor hun plezier, voor de sport, zwemles of als therapie kunnen zwemmen. Er zijn zowel binnen- als buitenzwembaden.

De leisure met een wijkfunctie zijn samengenomen onder de term 'cultuur en ontspanning'. Hieronder vallen voorzieningen op het gebied van cultuur, spel en ontspanning zoals een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, kookstudio, muziekschool, museum, wellness, speelautomatenhal, theater en bioscoop. De maatschappelijke culturele functies vallen niet in deze categorie en zijn uitgewerkt in de volgende paragraaf. Leisurevoorzieningen met een wijkoverstijgende functie zijn ook kwantitatief meegenomen.

## Trends en ontwikkelingen

TRENDS SPORT	
 <p><b>Gezondheid centraal</b></p> <p>Sport en beweging worden een op een geassocieerd met gezondheid. Door de toenemende aandacht voor gezondheid is sport een groeisector.</p>	 <p><b>Totaalbeleving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mensen willen een 'totaalbeleving' als ze sporten. Sportevenementen zoals colour- en mud-runs, toertochten en marathons worden belangrijker. Ook dit vraagt iets van de manier waarop sportverenigingen hun aanbod organiseren.</li> </ul>
 <p><b>Flexibel sporten</b></p> <p>Mensen sporten vaker individueel of in zelfgeformde groepen en op niet-traditionele locaties. Dat is een uitdaging voor de meer traditioneel georganiseerde sportclubs en -accommodaties.</p>	

## TRENDS LEISURE

 <p><b>Diversiteit en inclusie</b></p> <p>Ook in de leisure sector is steeds meer aandacht voor diversiteit en inclusie. Dat uit zich in het aanbod en programma's en in de werving van personeel. Steeds meer aandacht wordt besteed aan de representatie en inclusie van verschillende culturele achtergronden, genderidentiteiten, seksualiteit, leeftijden en meer.</p>	 <p><b>Online en digitalisering</b></p> <p>Online media is voor het onder de aandacht brengen van leisure niet meer weg te denken. Influencers, storytelling, podcasts en filmpjes op TikTok zijn een must geworden. Kort is daarbij de leidraad: korte teksten, korte filmpjes en gesproken woord. Ook in het aanbod is online een mooie aanvulling of alternatief voor een live ervaring.</p>
 <p><b>Hybride concepten</b></p> <p>Vanuit hybride concepten kunnen online en offline activiteiten, aanbod en verdienmodellen worden gecombineerd. Ondernemers staan zo sterker. Niet alleen op artistiek en creatief vlak, maar ook op het gebied van organisatie, marketing en financiën.</p>	 <p><b>Duurzaamheid</b></p> <p>Verduurzaming staat hoog op de agenda van de leisure sector. Duurzaamheid blijft de komende decennia een steeds belangrijker thema. Hoe kan de sector inspelen op duurzaamheid, wat kunnen de gevolgen zijn voor de sector?</p>

## Vraag

Rijnenburg wordt beschouwd als het primaire verzorgingsgebied. In paragraaf 3.1.2. zijn de kenmerken van de inwoners van de wijk uitgewerkt.

## Aanbod

Om tot een behoeferaming te komen voor commerciële sport en leisure is het huidige commerciële sport- en leisure-aanbod bekeken van de wijken in Utrecht met uitzondering van de binnenstad, het zogenaamde 'referentiegebied'. Voor de behoeferaming van de niet-commerciële functies dient de gemeentelijke BAR-code als uitgangspunt. Voor de bovenwijkse functies zijn ervaringscijfers gebruikt.

Parameter	Waarde	
Aanbod commerciële sport referentiegebied	77 vestigingen	41.700 m <sup>2</sup> vvo
Aanbod cultuur en ontspanning referentiegebied	148 vestigingen	58.700 m <sup>2</sup> vvo
Dichtheid commerciële sport referentiegebied	0,063 m <sup>2</sup> vvo per inwoner	
Dichtheid cultuur en ontspanning referentiegebied	0,122 m <sup>2</sup> vvo per inwoner	

Tabel 30: Wijkgericht sport en leisure aanbod en dichtheid gemeente Utrecht. Bron: Locatus, 2023

De commerciële wijkgerichte sportvoorzieningen, waar locaties als een kunstbaan, fitnesscentrum en vechtsportclub onder vallen zijn met 88 vestigingen gesitueerd in de hele gemeente Utrecht. 77 van deze vestigingen bevinden zich buiten de binnenstad. Daarnaast kent de gemeente 211 vestigingen binnen de branchegroep Cultuur en Ontspanning. In het referentiegebied van de Gemeente Utrecht waar de binnenstad vanaf is getrokken zijn 148 vestigingen met een totale metrage van 58.700 m<sup>2</sup> vvo gesitueerd.

## Behoefte

Parameter	Aantal functies	M <sup>2</sup> vvo	M <sup>2</sup> bvo
Behoefte commerciële sport basisscenario	10	2.800	3.500
Behoefte commerciële sport plusscenario	11	3.100	3.875
Behoefte cultuur en ontspanning basisscenario	19	5.400	6.750
Behoefte cultuur en ontspanning plusscenario	22	6.100	7.625

Tabel 31: Behoefte Rijnenburg aan wijkgerichte commerciële sport- en leisurevoorzieningen in 2050

Op basis van de dichtheid van commerciële sport in relatie tot het beoogde inwonertal in Rijnenburg van 44.000 tot 50.000 inwoners, is in het toekomstige Rijnenburg behoefte aan 10 tot 11 vestigingen met een metrage van 3.500 tot 3.900 m<sup>2</sup> bvo. Op het gebied van cultuur en ontspanning is in Rijnenburg in 2050 behoefte aan 19 tot 22 vestigingen met een metrage tussen de 6.800 en 7.600 m<sup>2</sup> bvo.



Subdomein niet-commerciële sport	Behoefte	Aantal functies	M <sup>2</sup> vvo	M <sup>2</sup> bvo
Sporten en bewegen in de buitenruimte	Basis		22.000	27.500
	Plus		25.000	31.250
Buitensport-accommodaties	Basis	2 sportparken	154.000	192.500
	Plus	3 sportparken	175.000	218.750
Binnensport-accommodaties (Zaalsport) <sup>48</sup>	Basis	3 sporthallen	8.800	11.000
	Plus	3/4 sporthallen	10.000	12.500
Zwembad <sup>49</sup>	Basis	0 zwembad	1.600	2.000 (Stipo 2021)
	Plus	1 zwembad	1.840	2.300 (Stipo 2012)

Tabel 32: Behoefte Rijnenburg op het gebied van niet-commerciële sportvoorzieningen

Bovenstaande tabel geeft een beeld van de mogelijkheden van niet-commerciële sportvoorzieningen op basis van de Utrechtse Barcode. Dit komt neer op een metrage van 233.000 tot 264.800 m<sup>2</sup> bvo.

Bovenwijkse sport en leisurevoorzieningen kunnen een bijdrage leveren aan de gemeentelijke / regionale behoefte. Op de schaal van de gemeente Utrecht en regio moet zowel de behoefte als locatie verder worden bepaald. Naast Rijnenburg kan de gemeentelijke / regionale behoefte bijvoorbeeld ook in de A12 zone terecht komen. De komst van bovenwijkse functies brengt voor Rijnenburg met zich mee dat ze mede de wijk op de kaart kunnen zetten. De overige functies in Rijnenburg profiteren hiervan. Als deze functies er komen is een goede bereikbaarheid van deze functies vanuit de stad / regio van groot belang. De volgende bovenwijkse functies kunnen eventueel landen in Rijnenburg:

- Sportvelden en overige niet-commerciële sportvoorzieningen. In Utrecht is een groot tekort aan sportvelden, bijvoorbeeld op het gebied van hockey en tennis. Alleen al voor de opvang van die functies in minimaal 230.000 m<sup>2</sup> aan ruimte nodig. Op gemeentelijk niveau moet worden bekeken op welke beschikbare locaties in Utrecht de gemeentelijke behoefte terecht kan komen. Vooralsnog is er van uitgegaan dat 25% van de behoefte aan Rijnenburg wordt toegewezen.
- Roeiwater. De gemeente is op zoek naar een locatie voor roeiwater. In Rijnenburg kan roeiwater samen gaan met recreatie en horeca. Bij voorkeur wordt het roeiwater gecombineerd met andere (groen)voorzieningen zodat gekomen kan worden tot een aantrekkelijk recreatiegebied. Uitgegaan is van een metrage van 10.000 m<sup>2</sup> bvo.
- Evenemententerrein. De gemeente Utrecht heeft zich uitgesproken over het feit dat evenementen van grote waarde zijn voor de stad Utrecht. Inwoners beleven plezier aan evenementen. Daarnaast zorgen ze voor de nodige levendigheid. Evenementen dragen bij aan de creatie van Utrecht als aantrekkelijke plek om te leven. Op evenementen doen mensen nieuwe contacten op, verbreden ze hun horizon en ontplooiën mensen zichzelf. Daarnaast bieden evenementen een podium aan performers voor hun creaties. Kortom, evenementen inspireren, zorgen voor talentontwikkeling en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn evenementen belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van de Utrechtse inwoners. Het streven van de gemeente is komen tot een divers aanbod dat voor iedereen toegankelijk is. Daarbij wordt de balans gezocht wordt tussen levendigheid en leefbaarheid, Het streven is om evenementen te spreiden over de stad. Op dit moment heeft de stad vooral veel kleinschalige locaties. Veel pleinen en parken hebben een evenementenbestemming. De ruimte voor grote evenementen is beperkt. Rijnenburg is een goede uitvalsbasis voor juist de grote evenementen waar nu te weinig ruimte voor is in Utrecht. Daarmee wordt tevens tegemoetgekomen aan het spreidingsbeleid en wens om in iedere wijk evenementen te laten plaatsvinden. Belangrijk is dat een evenemententerrein ook aantrekkelijk is als geen evenement plaatsvindt. Dubbelgebruik en flexibiliteit kan hiervoor zorgen bijvoorbeeld een combinatie met een park,

<sup>48</sup> Afkomstig uit advies om binnensportnorm van 1 hal op 15.000 of minder inwoners aan te passen.

<sup>49</sup> De norm op basis van de BAR-code is 0,2 zwembaden per 10.000 woningen. Naar m<sup>2</sup> bvo vertaald is uitgegaan van 45 m<sup>2</sup> bvo per 1.000 inwoners (bron: Stipo 2012).

recreatieterrein en/of sport. De locatie Rijnenburg is vooral interessant omdat een nieuwe nog te ontwikkelen locatie kansen biedt om optimaal in te spelen op vlakken als geluid, duurzaamheid, bereikbaarheid (fiets, OV) en toegankelijkheid. Uitgegaan wordt van een evenemententerrein voor 40.000 bezoekers. Dit staat gelijk aan een omvang van circa 20.000 m<sup>2</sup> bvo wat ter referentie de omvang is van Park Transwijk.

Parameter	M <sup>2</sup> bvo
Reservering bovenwijkse sportvoorzieningen	57.500
Roeiwater	10.000
Evenemententerrein	20.000
<b>TOTAAL</b>	<b>87.500</b>

Tabel 33: Reservering behoefte Rijnenburg aan bovenwijkse sport- en leisuurevoorzieningen in 2050

Op basis van 96 m<sup>2</sup> per fte<sup>50</sup>, waarbij voor niet-commerciële sport en bovenwijkse functies 2,5 tot 5% van dit uitgangspunt is genomen op grond van de aanwezigheid van een enorm metrage aan grond en feit dat er niet full time mensen actief zijn, komen we tot de volgende werkgelegenheid voor sport- en leisuurefuncties.

Banen	Omvang in m <sup>2</sup> bvo	Banen in fte
Ontwikkeling banen in commerciële sport	3.500 – 3.875	36 – 40
Ontwikkeling banen in niet-commerciële sport <sup>51</sup>	233.000 – 264.800	60 – 140
Ontwikkeling banen in de cultuur en ontspanning totaal	6.750 – 7.625	70 – 80
Reservering voor bovenwijkse sport- en leisuurevoorzieningen	87.500	34 – 46
<b>TOTAAL</b>	<b>330.750 – 363.800</b>	<b>200 - 306</b>

Tabel 34: Aantal mogelijke banen in de sport en leisure in Rijnenburg 2050 in aantal fte

Gebruikmakend van de verschillende uitgangspunten in de sport & leisure voorzieningen zijn in toekomstig Rijnenburg 200 tot 306 arbeidsplaatsen beschikbaar.

## Kwalitatieve verdieping

Sport en leisure voorzieningen verlevendigen Rijnenburg. Vanuit het streven naar gezonde wijken vormt sport een belangrijk thema. Zowel op het gebied van bewegen als ontmoeting. Leisurevoorzieningen dragen bij aan de geestelijke ontwikkeling, maar hebben ook een ontmoetingsfunctie. De kwalitatieve insteek zien wij als volgt:

- Daar waar het mogelijk is commerciële sport en leisure onderdeel maken van het centrale cluster. Ze zorgen voor combinatiebezoek en de nodige levendigheid. In de ontwerpfase kan rekening worden gehouden met de ontwikkeling van sportbanen, sportvelden en sportaccommodaties rond, in of bovenop het centrale cluster. Zichtbaarheid van de sportfunctie bevordert sporten en geeft het centrum meer levendigheid. Uiteraard moet er wel voor gezorgd worden dat de sporters andere bezoekers niet hinderen en andersom.
- Naast het centrale cluster zien we vooral op het gebied van commerciële sportmogelijkheden in de satellieten. Daarbij raden we aan om zo veel mogelijk in te spelen op de ontwikkeling van multifunctionele sportaccommodaties.
- De ruimtevragende niet commerciële sportvoorzieningen (sportparken) kunnen aan de rand van Rijnenburg worden ontwikkeld.

<sup>50</sup> De functies cultuur & ontspanning en (niet)-commerciële sport hebben een relatief groot bedrijfsoppervlak wat niet gelijk staat aan het aantal banen dat hieruit voortvloeit vanuit de norm van 48 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de norm verteenvoudigd op basis van ervaringscijfers.

<sup>51</sup> Een sportpark kent gemiddeld vijf kantines met een gemiddelde grootte van 700 m<sup>2</sup>. Hiermee is per sportpark ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> bvo aan kantine gewenst waar werknemers vereist zijn.

### Sportcentrum Morinomiya Mall in Japan

Boven de twee verdiepingen tellende Morinomiya Mall dat in 2015 opende, is een 300 meter ren- en wandelbaan ontwikkeld. Daarnaast is op het dag een openlucht voetbalveld te vinden en een veld met een overkapping. In het winkelcentrum zelf bevinden zich een klimmuur.



Bron: Gigazine, 2023

### Hardloop- en wandelpad rond shoppingcenter Megabangna in Thailand

Tegen de overdekte mall is een park verzezen wat zorgt voor een langere verblijfsduur. De verbinding tussen de mall en het park is bijzonder fraai neergelegd. Het spoort bezoekers aan om te gaan wandelen, sporten en recreëren (horeca en fonteinen). Bezoekers komen van de overdekte mall die met meer groen is ingericht dan een standaard mall in een oase van groen wat stimuleert om te sporten en elkaar te ontmoeten. Het park geeft het centrum aan de buitenkant een aantrekkelijke uitstraling. Naast een begane grond pand is er ook een skywalk van waar je een mooi uitzicht hebt over de omgeving.



Bron: Hoka, 2023

Figuur 27: Referenties sportconcepten als onderdeel van een retailcluster


## 4.9 Maatschappelijke voorzieningen

Deze paragraaf gaat in op de meest voor de hand liggende maatschappelijke voorzieningen voor Rijnenburg in 2050. Een uitwerking is gegeven aan de volgende groepen maatschappelijke voorzieningen:

- Onderwijs, waarbij een onderscheid wordt aangehouden tussen primair en voortgezet onderwijs. Daarnaast zijn kinderdagverblijven onder dit kopje geschaard.
- Zorg & Welzijn: deze categorie valt uiteen in:
  - Gezondheidscentra: dit zijn centra waar meerdere zorgaanbieders bij elkaar gehuisvest zijn, zoals een tandarts, huisarts, apotheek, fysiotherapie en dergelijke. De aanbieders kunnen bepaalde voorzieningen delen, zoals een receptie, apparaten en patiënten naar elkaar doorverwijzen. Het voordeel voor klanten is dat zij dicht bij huis in een gebouw meerdere samenwerkende aanbieders kunnen vinden.
  - Buurtteamlocaties: Een kantoor of spreekkamer waar professionele hulp geboden kan worden bij vragen over wonen, schulden, opvoeden, etc. Zichtbaar en toegankelijk in elke wijk, sterk afhankelijk van de sociaal economische situatie. Deze buurtteamlocatie kan ook in gezondheidscentra plaatsvinden.
  - Dagbestedingslocaties: zijn plekken waar mensen die zorg behoeven overdag naar toe kunnen. Onder begeleiding van zorgprofessionals worden in een groep activiteiten aangeboden.
  - Overige zorgvoorzieningen: Onder de overige zorgvoorzieningen valt de maatschappelijke opvang waarbij ondersteuning wordt geboden aan daklozen, de jeugd gezondheidszorg (consultatiebureau) en buurtgerichte specialistische hulp waarbij ondersteuning aangeboden kan worden op het buurtteam. Ook deze specialistische hulp kan in het gezondheidscentrum plaatsvinden.
- Cultuur. Hieronder vallen de volgende gesubsidieerde onderdelen:
  - Cultuurhuizen: een open artistiek huis met stevige funderingen in een gemeente of regio gericht op ontmoeting en beheerd wordt door een gemeente om cultuurparticipatie, gemeenschapsvorming en cultuurspreiding mogelijk te maken voor de lokale bevolking.
  - Bibliotheek: een locatie met een verzameling boeken en andere documenten, of de plaats waar een dergelijke verzameling beheerd wordt. Vandaag de dag zijn bibliotheken uitgegroeid tot ontmoetingscentra waar mensen kunnen lezen, maar ook een hapje kunnen eten en drinken en elkaar kunnen ontmoeten.

Natuurspeelplaats (Griftsteede): een plek waar kinderen vrij kunnen spelen in de natuur.

## Trends en ontwikkelingen en doorkijk naar 2050

TRENDS MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
 <p><b>Economische en sociale impact</b></p> <p>Situering van maatschappelijke voorzieningen bij publieksgerichte voorzieningen zorgt voor combinatiebezoek en de ontwikkeling van een hart van de wijk. Nu de maatschappij steeds sneller gaat en tijd een kostbaar bezit is vragen consumenten om locaties waar alle voorzieningen bij elkaar liggen.</p>	 <p><b>Onderdeel van totaalontwikkeling</b></p> <p>De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen verschilt sterk per doelgroep. Waar maatschappelijke voorzieningen voorheen vooral bedacht werden vanuit het huisvestingsplan voor scholen, vastgoedbeleid en woonvisie is steeds meer een totaalontwikkeling noodzakelijk met betrekking tot sport, zorg, welzijn, cultuur en wonen.</p>

### Vraag

De wijk Rijnenburg vormt het primaire verzorgingsgebied voor de maatschappelijke voorzieningen. De kenmerken worden aangegeven in paragraaf 3.1.2.

### Aanbod

In Rijnenburg zijn momenteel nog geen maatschappelijke voorzieningen

### Behoefte

Als uitgangspunt voor de behoefte is uitgegaan van normen van de Utrechtse Barcode en het (geupdate) Koersdocument. In principe is de Barcode leidend. Daar waar is afgewijkt van de Barcode is dat specifiek weergegeven.

Domein	Subdomein	Norm (Update) Koersdocument	Norm vanuit Barcode (10.000 woningen)	STIPO 2022 Norm	Verklaring
Onderwijs	Primair Onderwijs	1 school per 2.000 woningen. 2.800 m <sup>2</sup> bvo.	5 scholen	4,30 vestigingen per 1.000 4-11-jarigen	Barcode is leidend. Daarnaast zijn voor het plusscenario de uitgangspunten van Leidsche Rijn op verzoek van de gemeente aangehouden.
	Speciaal onderwijs	Primair: 2% van de doelgroep, 100 tot 150 leerlingen. 6,6 m <sup>2</sup> per leerling. <sup>52</sup>  Voortgezet: 2% van de doelgroep, 150 tot 200 leerlingen. 7,7 tot 15,3 m <sup>2</sup> per leerling.			Op verzoek van de gemeente is het gemiddelde in Utrecht als uitgangspunt aangehouden.
	Voortgezet Onderwijs	1 school per 15.000 woningen voor 1.600 leerlingen. 10.000 m <sup>2</sup> bvo.	0,7 scholen	1,17 vestigingen per 1.000 12-18-jarigen	Gemeente heeft aangegeven dat barcode leidend is.
	Kinderdagverblijf	Per 2.000 woningen: 1.350 m <sup>2</sup> binnenruimte, 700 m <sup>2</sup> buitenruimte	X	X	Norm alleen bepaald in Koersdocument
Zorg & Welzijn	Gezondheidscentra	2095 patiënten per full time huisarts	3 centra	0,43 fte / 56 m <sup>2</sup> huisarts per 1.000 inwoners (Stipo 2012)	Barcode is leidend

<sup>52</sup> Maatvoering afkomstig uit Uitvoeringsbesluit voorzieningen in de huisvesting PO/VO (2022).

	Buurtteamlocatie <sup>53</sup>	X	1 locaties 600 m <sup>2</sup> per locatie <sup>34</sup>	X	Barcode is leidend
	Dagbesteding <sup>54</sup>	"Divers aanbod"	12 m <sup>2</sup> per 1.000 woningen <sup>35</sup>  100 – 400 m <sup>2</sup> per locatie	X	Barcode is leidend
	Overige zorg voorzieningen	X	1.500 m <sup>2</sup> 200 m <sup>2</sup> per locatie (Stipo, 2012)	X	Barcode is leidend
Cultuur	Cultuurhuizen (Wijkniveau) <sup>55</sup>	0,25 bvo per 1 woning	4,2 cultuurhuizen 60 m <sup>2</sup> per 1.000 woningen <sup>36</sup>	X	Barcode is leidend
	Bibliotheek	X	X	0,07 bibliotheek vestiging per 1.000 inwoners; 60 m <sup>2</sup> per 1000 inwoners (Stipo, 2012).	Norm alleen bepaald bij STIPO
	Natuurspeelplaats (Griftsteede)	X	2,2 locaties	X	Barcode is leidend

Tabel 35: De normen per maatschappelijke voorziening. Bron: Koersdocument 2020, Utrechtse Barcode uit RSU 2040, STIPO 2012 en 2022 norm.

Domein	Subdomein	Uitwerking Basis	Uitwerking Plus
Onderwijs	Primair Onderwijs	11 basisscholen 30.800 m <sup>2</sup> bvo	15 basisscholen 34.800 m <sup>2</sup> bvo <sup>56</sup>
	Voortgezet Onderwijs	1 middelbare school 10.000 m <sup>2</sup> bvo	2 middelbare scholen 20.000 m <sup>2</sup> bvo
	Speciaal onderwijs	3 schoolgebouwen  6.125 m <sup>2</sup> bvo <sup>57</sup>	3 schoolgebouwen  6.125 m <sup>2</sup> bvo
	Kinderdagverblijf	11 verblijven 14.900 m <sup>2</sup> bvo binnenruimte 7.700 m <sup>2</sup> bvo buitenruimte	13 verblijven 17.600 m <sup>2</sup> bvo binnenruimte 9.100 m <sup>2</sup> bvo buitenruimte
	Opvang gemeentelijke behoefte beroeps / vervolgonderwijs (ROC e.d.)	0 scholen	1 school 10.000 m <sup>2</sup> bvo <sup>58</sup>
Zorg & Welzijn	Gezondheidscentra	7 centra 2.500 m <sup>2</sup> bvo	8 centra 2.800 m <sup>2</sup> bvo

<sup>53</sup> Maatvoering afkomstig vanuit Haagse Referentienormen maatschappelijke voorzieningen. Club- en buurthuis bedraagt gemiddeld 600 m<sup>2</sup>

<sup>54</sup> Maatvoering afkomstig uit Maatschappelijke voorzieningen kengetallen Almere. Dagbesteding bedraagt 12 m<sup>2</sup> bvo per 1.000 woningen.

<sup>55</sup> Maatvoering afkomstig vanuit Haagse Referentienormen maatschappelijke voorzieningen. Cultuurankers bedragen 60 m<sup>2</sup> per 1.000 woningen.

<sup>56</sup> Berekening gemeente: 55.000 inwoners betekent vanuit Leidsche Rijn als referentie (47.100 inwoners betekent 5.274 leerlingen en 29.785 m<sup>2</sup> bvo aan schoolomvang) 6.160 leerlingen, oftewel 15 scholen met een totale omvang van 34.800 m<sup>2</sup> bvo.

<sup>57</sup> 55.000 extra inwoners betekent 7.425 leerlingen waarvan 412 tot 444 in het speciaal onderwijs, oftewel 6.125 aan extra meters. Uitgaande van een gemiddelde schoolgrootte van 2.150 m<sup>2</sup> betekent dit 3 schoolgebouwen.

<sup>58</sup> De omvang van een school voor beroeps/vervolgonderwijs staat gelijk aan de omvang van voortgezetonderwijs.

	Buurtteamlocatie	2 locaties 1.200 m <sup>2</sup> bvo	3 locaties 1.800 m <sup>2</sup> bvo
	Dagbesteding	260 m <sup>2</sup> bvo 1 locatie	300 m <sup>2</sup> bvo 1 locatie
	Overige zorg voorzieningen	3.300 m <sup>2</sup> bvo 17 voorzieningen	3.800 m <sup>2</sup> bvo 19 voorzieningen
<b>Cultuur</b>	Cultuurhuizen	9 huizen 1.320 m <sup>2</sup>	11 huizen 1.500 m <sup>2</sup>
	Bibliotheek	3 bibliotheken 2.640 m <sup>2</sup>	4 bibliotheken 3.000 m <sup>2</sup>
	Natuurspeelplaats (Griftsteede)	5 plaatsen (10.000 m <sup>2</sup> )	6 plaatsen (12.000 m <sup>2</sup> )
<b>Totaal</b>		<b>90.620 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>191.100 m<sup>2</sup> bvo</b>
	Overige maatschappelijke functies <sup>59</sup>	10%	10%
<b>TOTAAL</b>		<b>100.000 m<sup>2</sup> bvo</b>	<b>210.000 m<sup>2</sup> bvo</b>

Tabel 36: Uitwerking mogelijke maatschappelijke voorzieningen Rijnenburg 2050

<b>Banen</b>	<b>Waarde</b>
Ontwikkeling banen in onderwijstotaal basis- en plusscenario	1.290 – 1.840 banen <sup>60</sup>
Ontwikkeling banen in zorg & welzijn totaal basis- en plusscenario	150 – 180 banen
Ontwikkeling banen in cultuur totaal basis- en plusscenario <sup>61</sup>	40 – 50 banen
<b>Totaal</b>	<b>1.480 – 2.070</b>
Overige maatschappelijke voorzieningen	10%
<b>TOTAAL</b>	<b>1.630 – 2.280</b>

Tabel 37: Aantal mogelijke banen in de horeca in Rijnenburg 2050 in aantal fte

Gebruikmakend van het uitgangspunt van 48 m<sup>2</sup> per werknemer in de commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn in toekomstig Rijnenburg 1.600 tot 2.300 arbeidsplaatsen in de maatschappelijke sector beschikbaar.

## Kwalitatieve verdieping

Maatschappelijke voorzieningen voorzien in een belangrijke behoefte van de toekomstige inwoners en gebruikers van Rijnenburg en verlevendigen de wijk. De volgende kwalitatieve insteek kan worden aangehouden:

- Situering van de maatschappelijke voorzieningen in of bij het centrale cluster. Zo ontstaat in het centrumgebied combinatiebezoek tussen functies en een optimale levendigheid.

<sup>59</sup> Het gaat om maatschappelijke functies waar vanuit de gemeentelijke behoefte ruimte voor nodig is (bijvoorbeeld: opvang van dak- en thuislozen, blijf van mijn lijfhuizen) en wijkfuncties (bijvoorbeeld: religieuze gebouwen, begraafplaatsen, brandweerkazerne en politiebureau). Op basis van ervaringscijfers van de gemeente Utrecht gaan we uit van 10% van de geduide maatschappelijke functies.

<sup>60</sup> Het uitgangspunt is hier 22 m<sup>2</sup> bvo per kantoorgebruiker, 58 m<sup>2</sup> per werknemer in bedrijfsruimte en 48 m<sup>2</sup> 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'.

<sup>61</sup> Exclusief natuurspeelplaats vanwege beperkte toevoeging aan arbeidsplaatsen. De functie bibliotheek heeft een relatief groot bedrijfsoppervlak wat niet gelijk staat aan het aantal banen dat hieruit voortvloeit vanuit de norm van 48 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de norm verviervoudigd op basis van ervaringscijfers.



- In de satellieten zijn mogelijkheden voor buurtverzorgende maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurthuis, gezondheidscentrum, onderwijs en kinderopvang.
- Een cultuurhuis biedt de mogelijkheid om op laagdrempelige wijze een fysieke plek in de wijk te bieden aan kunst en cultuur. Deze cultuur moet flexibel kunnen worden ingericht op locaties in zowel de centrumgebieden als de satellieten waarbij combinaties gezocht kunnen worden met andere maatschappelijke of commerciële voorzieningen.
- De basisschool, buitenschoolse opvang, voorschoolse educatie en kinderopvang kunnen gecombineerd worden in kindercentra. Hiermee kan flexibel en efficiënt met ruimte omgegaan worden.
- Op gemeenteniveau moet worden bekeken of Rijnenburg als opvanglocatie kan dienen voor beroepsonderwijs. In de plusvariant is vanuit een reservering een instelling meegenomen.
- De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is wispelturig. Vandaar dat van belang is om te komen tot flexibel in te richten units.

#### Bibliotheek/wijkbureau Leidsche Rijn Centrum

De bibliotheek annex wijkbureau aan het Brusselplein midden in het hart van Leidsche Rijn centrum is een goed voorbeeld hoe maatschappelijke voorzieningen geïntegreerd toegevoegd zijn aan een centrumgebied. Op deze plek vormt de bibliotheek een bijzondere functie voor heel Leidsche Rijn. Door de ligging stimuleert de bibliotheek een bezoek. De combinatie met horeca en het wijkcentrum zorgt voor een extra boost.

Ook een uniek concept in Leidsche Rijn Centrum is 'In de Kern Gezond'. EDiit is een wijkplatform en ontmoetingsplek in het centrum, opgezet vanuit de inwoners bestemd voor en door de buurt.



Bron: Architectura et Amicitia, 2023

#### Community Center te Nasma in Verenigde Arabisch Emiraten

Het community center huisvest naast winkels en horeca verschillende maatschappelijke voorzieningen, zoals een gezondheidscentrum en kinderdagverblijf, geheel geïntegreerd in het centrum. Het centrum is vanuit een duurzaam karakter ontwikkeld met innovaties op het gebied van water, isolatie, geluid en groen.



Bron: Soprema, 2023

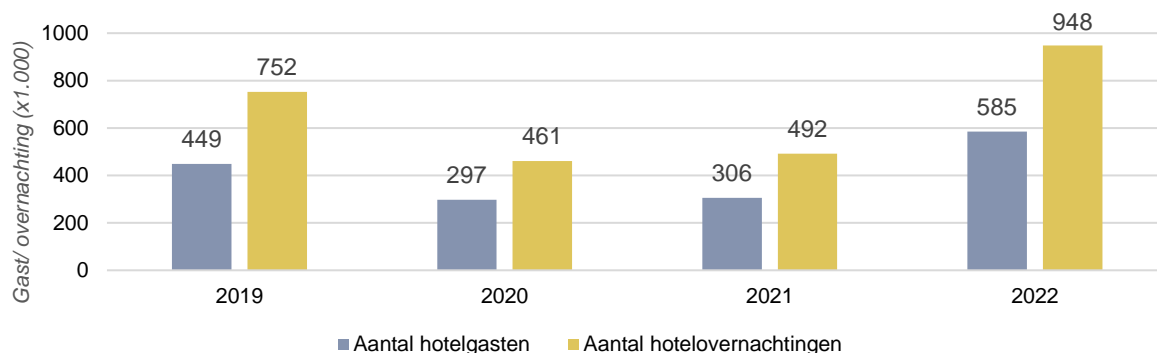
Figuur 28: Referenties maatschappelijke voorzieningen

## 4.10 Hotels

Deze paragraaf gaat in op de behoefte aan hotels in Rijnenburg in 2050. Parallel aan dit onderzoek heeft een actualisatie plaatsgevonden van het Hotelonderzoek en beleidsadvies van de gemeente Utrecht. Dit onderzoek is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als dat onderzoek.

### Trends en ontwikkelingen en doorkijk naar 2050

Huidige trends verblijfsaccommodaties	
€	<b>Belang van economie</b> Tussen 2010 en 2019 groeide het belang van toerisme voor het bruto binnenlands product van 3% naar 4%. Door de coronacrisis daalde dit naar 2,3% in 2020 en 2,5% in 2021. Naar verwachting neemt dit percentage de komende jaar weer toe. Daarnaast is de toeristische sector goed voor 552.000 banen in Nederland (CBS, 2021).
📈	<b>Toerisme is een groeisector</b> Het toerisme zit al enige jaren in de lift. Het aantal toeristische overnachtingen nam voor de coronacrisis (2012-2019) toe van ca. 93 miljoen naar 123 miljoen. Dit is een stijging van 32%. <sup>62</sup> Daarbij was vooral een grote stijging waar te nemen in het aantal buitenlandse toeristische overnachtingen. Dit nam in dezelfde periode toe met 73%. Uiteraard liet de Coronaperiode een dip zien. Onderstaande figuur laat zien dat het aantal overnachtingen in 2022 in Utrecht al weer hoger lag dan in 2019, voor de Coronaperiode.
🏨	<b>Vernieuwing en blurring</b> De sterke groei van het toerisme jaagt ook vernieuwing in de hotelsector aan. Populair zijn nieuwe concepten die in staat zijn eigen vraag te genereren. Ook zien we steeds meer hybride vormen met horeca, short stay, werken en overnachten. Het hotel dient als ontmoetingsplek voor hotelbezoekers en niet-hotelbezoekers. Voorbeelden zijn Zoku in Amsterdam en het Bunk hotel in Utrecht.



Figuur 29: Ontwikkeling hotelovernachtingen in gemeente Utrecht, bron: Utrecht Monitor, 2023; CBS, NBTC-NIPO

### Vraag

Het aantal overnachtingen in Utrecht in 2022 is hersteld na de coronacrisis. Naar verwachting zet de groei de komende jaar door. We hanteren een groeiprognose gebaseerd op de ontwikkeling van hotels afgelopen jaren. Wij gaan uit van het minimum groeiscenario voor overnachtingen van 2,7% (NBTC, Perspectief 2030, 2018). Dit percentage heeft Sweco in samenspraak met het NBTC afgestemd en hanteren wij in diverse beleidsvisies, marktonderzoeken en onderbouwingen voor hotelontwikkelingen. Het NBTC beschouwt dit percentage als een voorzichtige groeiverwachting tot 2030.

### Aanbod

In de stad Utrecht bevonden zich in 2022 40 hotels met in totaal 2.907 kamers. Het gaat om een divers aanbod. Qua omvang zijn er 22 kleine hotels met 0-50 kamers, 9 middelgrote hotels met 50 tot 125 kamers

<sup>62</sup> CBS Statline, Logiesaccommodaties; gasten, nachten, woonland, logiesvorm, regio, 2021

en 9 grote hotels met 125 of meer kamers. De kleine hotels bevinden zich voornamelijk in de binnenstad van Utrecht; de grote hotels zijn rondom het stationsgebied gesitueerd. De bezettingsgraad van de hotels bedroeg in 2022 66%<sup>63</sup>.

## Behoeft

Voor de behoefte raming gaan we uit van de genoemde jaarlijkse groei van de vraag van 2,7%. Dit is een voorzichtige inschatting. Daarnaast gaan we voor de huidige situatie uit van een bezettingsgraad van 65% en de toekomst ook van 65%. Dit percentage is de minimale bezettingsgraad van een hotel om economisch gezond te zijn. <sup>64</sup>. De behouden jaarlijkse groei van 2,7% extrapoleren wij tot 2035. Hierna verzwakken wij het jaarlijkse groeipercentage naar 1,4% omdat de groei van de hotelsector sterk afhankelijk is van factoren die momenteel nog onbekend zijn. Hiermee maken wij een zeer behouden raming op extra aantal hotelkamers in 2050.

De huidige en toekomstige behoefte aan hotels in Rijnenburg is afhankelijk van de volgende indicatoren:

- De vervangingsvraag als gevolg van veroudering (en onvoldoende mogelijkheden voor vernieuwing), faillissement, opvolgingsproblematiek en transformatie naar andere functies zoals bijvoorbeeld migrantenhuisvesting.

Vervangingsvraag nieuwe kamer capaciteit 2022-2050 = 1%	800 kamers
---	------------

- De plan capaciteit. Volgens de richtlijnen van de Ladder nemen we alleen de harde plan capaciteit mee in de berekeningen.

Plan capaciteit	937 kamers
-----------------	------------

- De autonome vraag naar hotelkamers. Deze is bepaald op basis van het huidige aanbod in het onderzoeksgebied (2.907 kamers), een huidige bezettingsgraad van 65% in 2022, een gezonde toekomstige bezettingsgraad van 65% en een jaarlijkse groei van de vraag van 2,7%. De jaarlijkse groei van 2,7% is een behouden scenario. Op basis van ervaringscijfers beslaat een gemiddelde hotelkamer 45 m<sup>2</sup> bvo in het basisscenario en 50 m<sup>2</sup> in het plusscenario. In dit oppervlakte is zowel de hotelkamer als openbaar toegankelijke ruimtes in het hotel opgenomen. Een eventueel hotel-restaurant valt niet binnen het gemiddelde van deze metrage.

Totaal benodigde extra kamer capaciteit inclusief plan capaciteit tot 2050	800 kamers
Metrage basisscenario	36.000 m <sup>2</sup> bvo
Metrage plusscenario	40.000 m <sup>2</sup> bvo

Tabel 38: Totaal benodigde kamer capaciteit gemeente Utrecht. 2035.

Op basis van de genoemde uitgangspunten komen we uit op een extra behoefte aan hotelkamers in Utrecht van 800. Dit komt neer op 36.000 tot 40.000 m<sup>2</sup> bvo.

## Kwalitatieve verdieping

Naast de kwantitatieve behoefte dient ook de kwalitatieve behoefte aannemelijk te worden gemaakt. Hotelgasten kiezen hun hotel op basis van de locatie, functie en (unieke) concept. De kwalitatieve behoefte wordt getoetst aan de hand van verschillende voorwaarden die aan hotels kunnen worden gesteld. Bij de beoordeling is de ambitie van de gemeente Utrecht meegenomen.

<sup>63</sup> Bron: Visitordata 2018-2022

<sup>64</sup> Marktruimtebepaling Utrecht, Horwarth HTL, 2010.

Voorwaarden	Score hotel Rijnenburg	Toelichting score
1. Maakt de locatie onderdeel uit van een verstedelijkingsgebied?	✓ ✓ ✓	Het toekomstige Rijnenburg komt in de stad Utrecht te liggen. Daarbij wordt in het gebied een hoge woningdichtheid geambieerd in combinatie met alle voorzieningen in de nabijheid van de woningen.
2. Is de locatie gelegen in een business district?	✗	In het toekomstige Rijnenburg krijgen werkfuncties voldoende ruimte. Echter vormt het gebied geen business district.
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?	✓ ✓ ✓	Rijnenburg wordt in de toekomst zeer goed ontsloten op het bestaande openbaar vervoersnetwerk. Daarnaast is de nabije ligging tot de binnenstad een gunstig aspect voor de locatiekeuze van hotels.
4. Past het hotel bij de identiteit en woonsfeer van de stadswijk?	✓	Rijnenburg beoogt een gemengde wijk te worden waar alle voorzieningen en functies van een stedelijk gebied aanwezig zijn. Hotels in combinatie met horeca bieden levendigheid en reuring aan Rijnenburg wat de identiteit en woonsfeer ten gunste komt.
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?	✓	Rijnenburg ambieert een groen gebied te worden waar ruimte is voor recreatie. Ook de mogelijke komst van roeiwater zorgt voor vraag naar hotelovernachtingen.

Tabel 40: Kwalitatieve beoordeling behoefte aan hotels in Rijnenburg in 2050 op basis van hotelvoorwaarden

Uit de beoordeling vanuit de voorwaarden die hotels stellen kan worden geconcludeerd dat Rijnenburg een redelijk aantrekkelijk gebied is voor hotels. De enige voorwaarde waar Rijnenburg niet aan voldoet is dat er sprake is van een 'business district'. Op het moment dat het hotel in het centrumgebied komt te liggen of een bijzondere voorziening, zoals bij het roeiwater, verwachten we dat er zeker vraag is naar hotelkamers.

Buiten de vraag naar hotelkamers vanuit de bezoekers, moet ook het perspectief van de gemeente belicht worden. In Utrecht is enige tijd sprake geweest van een hotelstop. Dit maakte het niet mogelijk hotelconcepten tot 1 januari 2023 toe te voegen, met uitzondering van bijzondere concept-hotels met een maximale grootte van 50 kamers. De "pas-op-de-plaats" was in werking gesteld omdat de afgelopen jaren een grote capaciteitsuitbreiding van hotels heeft plaatsgevonden. Eerst moest bezien worden hoe de bestaande hotels functioneerden<sup>65</sup>. De gemeente heeft een hotelonderzoek op laten stellen op basis waarvan de toekomst van de hotelmarkt besloten wordt.

Ervan uitgaande dat de hotelstop wordt opgeheven kan van de in totaal 800 hotelkamers waar marktruimte voor bestaat in de gemeente Utrecht een gedeelte geplaatst worden in het toekomstige Rijnenburg. Uitgegaan wordt van 10% tot 20% van de behoefte, oftewel 80 tot 160 hotelkamers van 3.600 tot 8.000 m<sup>2</sup> bvo. Een short-stay concept past goed in een gebied als Rijnenburg. Daarnaast kan het ook gaan om een zakenhotel of goedkoop concept voor toeristen. Belangrijk is dat de hotelkamers aan een OV-knooppunt komen te liggen met een rechtstreekse verbinding met het centrum van Utrecht.

Het aantal hotelkamers in 2050 is sterk afhankelijk van toekomstige factoren die wellicht nu nog onbekend zijn. Daarom is het zaak om de toekomstige vraag naar hotelkamers te blijven bestuderen en flexibel in te richten zodat toekomstige panden verandert kunnen worden van functie.

<sup>65</sup> <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/thematisch-beleid/horeca/>

Banen	Aantal m <sup>2</sup> per fte <sup>66</sup>	Waarde
Ontwikkeling banen in hotels basis- en plusscenario	192 m <sup>2</sup>	19 –42 banen <sup>67</sup>

Tabel 39: Aantal mogelijke banen in de horeca in Rijnenburg 2050 in aantal fte

Gebruikmakend van het uitgangspunt van 48 m<sup>2</sup> per werknemer in de commerciële en maatschappelijke voorzieningen zullen in toekomstig Rijnenburg 19 tot 42 arbeidsplaatsen in de hotel sector beschikbaar zijn.

**Bunk Café Utrecht**

In het centrum van Utrecht is in een voormalige kerk een café, restaurant en hotel gevestigd. Ook is het mogelijk om overdag in het cafégedeelte te flexwerken. Deze combinatie van werkplek en horeca maakt de locatie geschikt voor (creatieve) zelfstandigen<sup>68</sup>.



Bron: [wearebunk.com](http://wearebunk.com)

**Zoku Amsterdam**

Zoku Amsterdam biedt een thuis aan zakenmensen die tussen enkele dagen en enkele maanden in Amsterdam willen verblijven. Zoku is een nieuw type zakenhotel dat zich richt op ontspanning. Gasten kunnen er leven, werken en ontmoeten vanuit een sterke verbondenheid met de buurt en stad.



Bron: [hotelspecials.nl](http://hotelspecials.nl), Ewout Huibers

Figuur 30: Referenties hotels

<sup>66</sup> De functie hotel heeft een relatief groot bedrijfsoppervlak wat niet gelijk staat aan het aantal banen dat hieruit voortvloeit vanuit de norm van 48 m<sup>2</sup>. Hierdoor is de norm verviervoudigd op basis van ervaringscijfers.

<sup>67</sup> Het uitgangspunt is hier 22 m<sup>2</sup> bvo per kantoorgebruiker, 58 m<sup>2</sup> per werknemer in bedrijfsruimte en 48 m<sup>2</sup> 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'. Er wordt uitgegaan van 3.600 m<sup>2</sup> tot 8.000 m<sup>2</sup> bvo hotel; zie kwalitatieve verdieping.

<sup>68</sup> <https://wearebunk.com/utrecht/>



## Bijlage 1: Horeca categorieën en hinderprofielen

Type	Globale Beschrijving Activiteiten	Hinderprofiel
<b>Lichte horeca</b> (Categorie D2)	Daghoreca waarbij de bedrijfsactiviteit is gericht op het al dan niet ter plaatse verstrekken van etenswaren en dranken en is gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel, conform de winkeltijdenwet en de gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden.	<b>Weinig hinder verwacht</b>  Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt.
<b>Lichte horeca plus</b> (Categorie D3)	Dag- en avondhoreca voor consumptie ter plaatse, waarbij de sluitingstijd om 23.00 uur is.	<b>Weinig hinder verwacht</b>  Horeca die zich richt op verstrekken van eten en drinken gedurende de dag en/of avond en daarmee weinig overlast veroorzaakt. Doordat deze een uur later sluit dan de normale lichte horeca (D2) is de overlast groter dan normale lichte horeca.
<b>Middelzware horeca</b> (Categorie D1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden, en serveren van dranken en kleine consumpties voor consumptie ter plaatse. Geen activiteiten na restauranttijden*.	<b>Enige hinder verwacht</b>  Enige hinder door piek van komende bezoekers aan het begin van de avond. Gaande bezoekers vertrekken in het algemeen gespreid aan het eind van de avond.
<b>Snelle horeca</b> (Categorie C)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Geen actieve bediening aan tafel, het eten kan snel bereid worden en de gast verblijft gemiddeld 30 minuten in deze horecagelegenheid. .	<b>Hinder verwacht</b> Hinder door hoge frequentie van komende en gaande gasten en klanten (afhaal) inclusief verkeers- en parkeerbewegingen.  Buiten het centrum en doorgaande wegen neemt overlast in de nacht af door lagere frequentie van bezoekers.
<b>Zware horeca</b> (Categorie B)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden. Mogelijkheid tot dansen in het weekend. .	<b>Hinder verwacht</b> Hinder door hoge re frequentie van komende en gaande bezoekers, ook 's nachts. Door consumptie van alcohol kan overlast hoger zijn dan snelle horeca.
<b>Grootschalige zware horeca</b> (Categorie A2)	Een horecabedrijf dat voorziet in zaalverhuur voor grootschalige, besloten feesten, zoals bruiloften. Al dan niet met muziek, verstrekking van dranken en etenswaren.	<b>Veel hinder verwacht</b>  Grote aantallen van bezoekers, inclusief verkeersbewegingen en (fiets)parkeren met veel dynamiek, ook de nachtelijke uren.
<b>Grootschalige zware horeca</b> (Categorie A1)	Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het bedrijfsmatig ten gehore brengen van muziek en het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren, alsmede de verstrekking van dranken ter plaatse, al dan niet met levende muziek en al dan niet met kleine etenswaren. Het accent ligt op het ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.	<b>veel hinder verwacht</b>  Grote aantallen van bezoekers, inclusief (fiets)parkeren met veel dynamiek, vooral in de nachtelijke uren.

Bron: Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, Gemeente Utrecht, 2018

## Bijlage 2: Behoefteraming horeca

### Dichthedenanalyse

Aanbod	Gebied	Inwoners	Aantal m <sup>2</sup> wvo	Aantal vkp	Horecadichtheid (in vkp per 1.000 inwoners)
	Binnenstad Utrecht	19.070	52.051	496	26,01
	Gemeente Utrecht	361.570	102.691	1.063	2,94
	<b>Gemeente zonder binnenstad</b>	<b>342.500</b>	<b>50.640</b>	<b>567</b>	<b>1,66</b>
	<b>Leidsche Rijn</b>	<b>47.100</b>	-	<b>50</b>	<b>1,06</b>

Vraag	Scenario	Horecadichtheid	Inwoners	Aantal horecavestigingen
	Basisscenario	1,06 vkp per 1.000 inwoners	44.000	47
	Plusscenario	1,06 vkp per 1.000 inwoners	50.000	53

### DPO

	Rijenburg		Gemeente Utrecht	
	Basisscenario	Plusscenario	Huidige situatie	Situatie 2050
<b>Inwoners (CBS Statline &amp; )</b>	44.000	50.000	368.024	505.000
Bestedingen per hoofd in € (Omzetkengetallen, 2023)	€ 652	€ 652	€ 652	€ 652
Bestedingspotentieel in € mln	€ 29	€ 33	€ 240	€ 329
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie <sup>69</sup>	€ 31	€ 35	€ 120	€ 165
Koopkrachtbinding (KSO)	50%	50%	81%	81%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 15	€ 17	€ 97	€ 134
Koopkrachttoevoeiing (KSO)	5%	5%	39%	39%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 1	€ 1	€ 62	€ 85
Totale bestedingen in € mln	€ 16	€ 18	€ 160	€ 219
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo (Omzetkengetallen)	<b>€ 1.544</b>	<b>€ 1.544</b>	<b>€ 1.544</b>	<b>€ 1.544</b>
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	<b>€ 1.544</b>	<b>€ 2.132</b>
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	10.464	11.891	103.350	141.816
Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> wvo (Locatus)	0	0	102.691	102.691
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>10.464</b>	<b>11.891</b>	<b>659</b>	<b>39.125</b>
<b>Aantal horecavestigingen<sup>70</sup></b>	51	58	3	190
Inkomensindex (CBS Statline) <sup>71</sup>	110			

<sup>69</sup> 0,7 van de inkomensindex.

<sup>70</sup> Gemiddelde grootte van horecavestiging in Nederland bedraagt 206 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>71</sup> Gemiddeld inkomen per inwoner in Gemeente Utrecht ten opzichte van het landelijk gemiddelde

## Bijlage 3: Behoefteraming detailhandel

### Dichthedenanalyse

Aanbod	Gebied	Inwoners	Aantal wvo	Aantal vkp	Horecadichtheid (in vkp per 1000 inwoners)
	Binnenstad Utrecht	19070	52051	496	26,01
	Gemeente Utrecht	361570	102691	1063	2,94
	<b>Gemeente - binnenstad</b>	<b>342500</b>	<b>50640</b>	<b>567</b>	<b>1,66</b>

Vraag	Scenario	Horecadichtheid	Inwoners	Aantal horecavestigingen
	Basisscenario	1,66 vkp per 1000 inwoners	44.000	73
	Plusscenario	1,66 vkp per 1000 inwoners	50.000	83

### Dagelijks - DPO

Parameter	Rijnenburg		Gemeente Utrecht	
	Basisscenario	Plusscenario	Huidige situatie	Situatie 2050
<b>Inwoners (CBS Statline)</b>	44.000	50.000	368.024	505.000
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723	€ 2.723
Bestedingspotentieel in € mln	€ 120	€ 136	€ 1.002	€ 1.375
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie <sup>72</sup>	€ 125	€ 142	€ 1.042	€ 1.430
Koopkrachtbinding (KSO)	85%	85%	95%	95%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 106	€ 120	€ 986	€ 1.353
Koopkrachttoevoeiing (KSO)	15%	15%	6%	6%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 19	€ 21	€ 63	€ 86
Totale bestedingen in € mln	€ 125	€ 142	€ 1.049	€ 1.440
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo (HBD)	<b>€ 8.025</b>	<b>€ 8.025</b>	<b>€ 8.025</b>	<b>€ 8.025</b>
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	€ 8.327	€ 11.427
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	15.527	17.644	130.733	179.390
Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> wvo (Locatus)	0	0	125.986	125.986
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>15.527</b>	<b>17.644</b>	<b>4.747</b>	<b>53.404</b>
Inkomensindex (CBS Statline) <sup>73</sup>	110			

<sup>72</sup> 0,7 van de inkomensindex.

<sup>73</sup> Gemiddeld inkomen per inwoner in Gemeente Utrecht ten opzichte van het landelijk gemiddelde

## Dichthedenanalyse

Aanbod	Gebied	Inwoners	Aantal wvo	Aantal vkp	Dichtheid branchegroep "Dagelijks" (in m <sup>2</sup> per inwoner)	
	Binnenstad Utrecht		19070	18.602	116	0,98
	Gemeente Utrecht		361570	125.986	544	0,35
	<b>Gemeente – Binnenstad</b>		<b>342500</b>	<b>107.384</b>	<b>428</b>	<b>0,31</b>
	Landelijk					0,33

Vraag	Scenario	Dichtheid branchegroep "Dagelijks" (in m <sup>2</sup> per inwoner) o.b.v.	Inwoners	Aantal m <sup>2</sup> dagelijks aanbod
	Basisscenario	0,31 m <sup>2</sup> per inwoner	44.000	13.800
	Plusscenario	0,31 m <sup>2</sup> per inwoner	50.000	15.700

## Supermarkt – DPO

Parameter	Rijnenburg		Gemeente Utrecht	
	Basisscenario	Plusscenario	Huidig	2050
<b>Inwoners (CBS Statline of andere bron)</b>	44.000	50.000	368.024	505.000
Bestedingen per hoofd in € (HBD)	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183	€ 2.183
Bestedingspotentieel in € mln	€ 96	€ 109	€ 803	€ 1.102
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 100	€ 114	€ 836	€ 1.147
Koopkrachtbinding (KSO)	85%	85%	95%	95%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 85	€ 96	€ 791	€ 1.085
Koopkrachttoevoeiing (KSO)	10%	10%	6%	6%
Omzet door toevoeiing in € mln	€ 9	€ 11	€ 50	€ 69
Totale bestedingen in € mln	€ 94	€ 107	€ 841	€ 1.154
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo (HBD)	<b>€ 8.589</b>	<b>€ 8.589</b>	<b>€ 8.589</b>	<b>€ 8.589</b>
Gerealiseerde vloerproductiviteit	-	-	€ 9.461	€ 12.982
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> wvo	10.984	12.482	97.925	134.372
Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> wvo (Locatus)	0	0	88.901	88.901
<b>Uitbreidingsruimte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>10.984</b>	<b>12.482</b>	<b>9.024</b>	<b>45.471</b>
Inkomensindex (CBS Statline)	110			

## Dichthedenanalyse

Aanbod	Gebied	Inwoners	Aantal wvo	Aantal vkp	Dichtheid branchegroep "Dagelijks" (in m <sup>2</sup> per inwoner)	
	Binnenstad Utrecht		19070	10.195	14	0,53
	Gemeente Utrecht		361570	88.901	97	0,25
	<b>Gemeente – Binnenstad</b>		<b>342500</b>	<b>78.706</b>	<b>83</b>	<b>0,23</b>
	Landelijk					0.27

Vraag	Scenario	Dichtheid branchegroep "Supermarkt" (in m <sup>2</sup> per inwoner) o.b.v.	Inwoners	Aantal m <sup>2</sup> supermarkt aanbod
	Basisscenario	0,23 m <sup>2</sup> per inwoner	44.000	10.100
	Plusscenario	0,23 m <sup>2</sup> per inwoner	50.000	11.500

## Overig dagelijks

Branche	Vraag (5jr gem) Winkelomzet per hoofd	Aanbod (5jr gem) Winkelomzet per m <sup>2</sup> wvo	Metrages basisscenario	Metrages plusscenario
<b>Overige levensmiddelen</b>	<b>309</b>	<b>6.918</b>	<b>2.044</b>	<b>2.323</b>
Buitenlandse levensmiddelen	18	4.608	179	203
Biologische winkels	14	4.335	148	168
AGF speciaalzaken	21	6.308	152	173
Brood- en banketzaken	13	3.545	168	191
Kaas- en delicatessenwinkels	13	6.849	87	99
Slagerijen	70	11.445	280	318
Poeliers	6	9.373	29	33
Viswinkels	18	7.294	113	128
Snoep en chocolaterieën	6	3.650	75	85
Slijterijen	52	8.538	279	317
Speciaalzaken in overige voedings- en genotmiddelen	39	6.312	283	321
Tabak- en gemak zaken	38	7.122	244	277
<b>Persoonlijke verzorging</b>	<b>232</b>	<b>5.705</b>	<b>1.861</b>	<b>2.115</b>
Drogisterijen	191	5.541	1.577	1.792
Parfumerieën	41	6.700	280	318
<b>Totaal overig dagelijks</b>	<b>541</b>	<b>-</b>	<b>3.905</b>	<b>4.437</b>

De volgende veronderstellingen zijn gedaan bij het berekenen van de metrages:

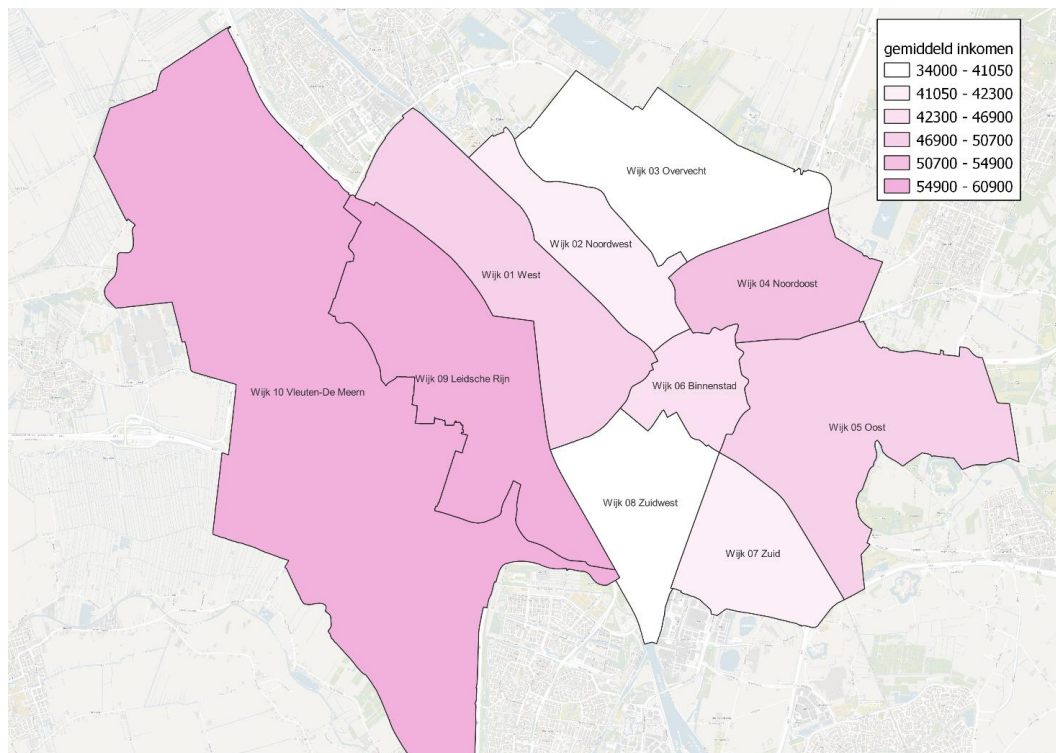
De koopkrachtbinding wordt geschat op 85% en de toevloeiing op 15%, zoals ook wordt uitgegaan bij de dagelijkse sector. Hierdoor kan van een totaal van 100% uitgegaan worden van de bestedingen. De inkomensindex voor Gemeente Utrecht is momenteel 110, de inkomenselasticiteit van 0,4 wordt hierop toegepast. Voor de berekening wordt eerst het winkelomzet per hoofd vermenigvuldigd met 1,04 waardoor het gecorrigeerd inkomen ontstaat. In het basisscenario wordt het inkomens gecorrigeerde winkelomzet per hoofd vermenigvuldigd met 44.000, in de plusscenario met 50.000. Dit jaarlijks besteedbaar bedrag per branche wordt gedeeld door de winkelomzet per m<sup>2</sup> wvo.



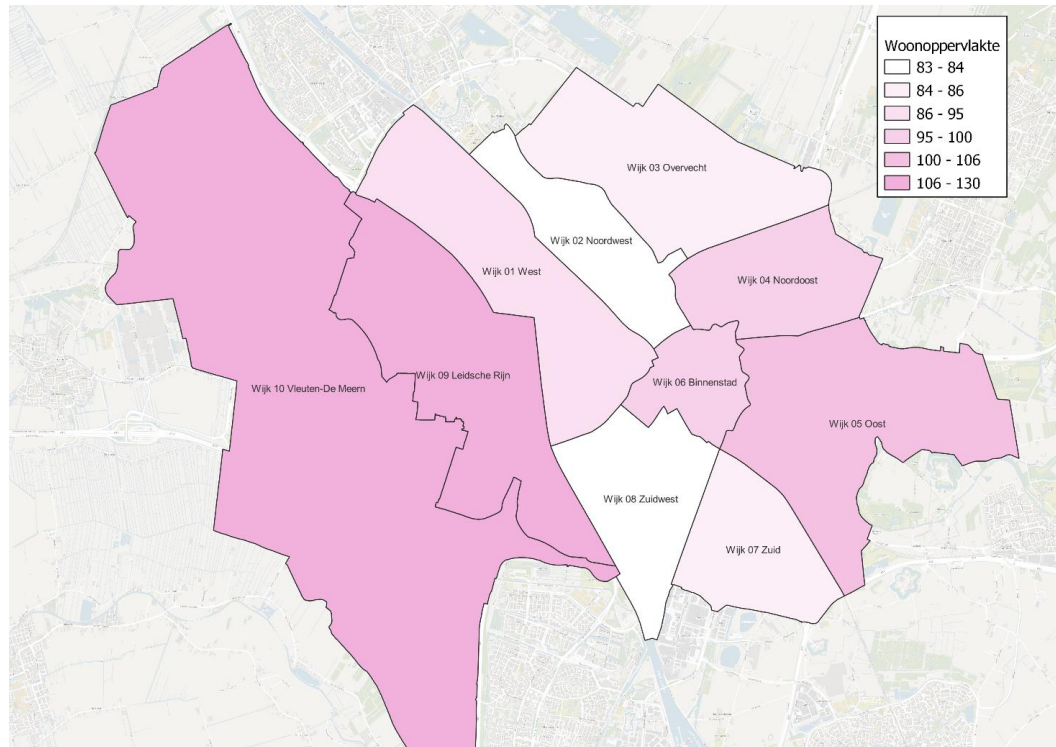
## Bijlage 4: Behoefteraming hotel

Parameter	Waarde
Kamers	2.907
Bezettingsgraad	66%
raming 2,7 % jaarlijkse groei	1,027
Huidige vraag (kamers*bezetting*365 dagen)	700.296
Toekomstige vraag 2035	1.476.571
Extra vraag 2022-2035	776.274
-waarvan op te vangen binnen bestaande capaciteit	-10.611
-waarvan extra capaciteit benodigd	786.885
Benodigde extra kamer capaciteit 2033	1.401
Vervangingsvraag nieuwe kamer capaciteit 2022-2033 1%	814
Benodigde extra kamer capaciteit 2023 excl plancapa	2.215
plan capaciteit	937
Totaal benodigde extra kamer capaciteit incl plancapa	1.278

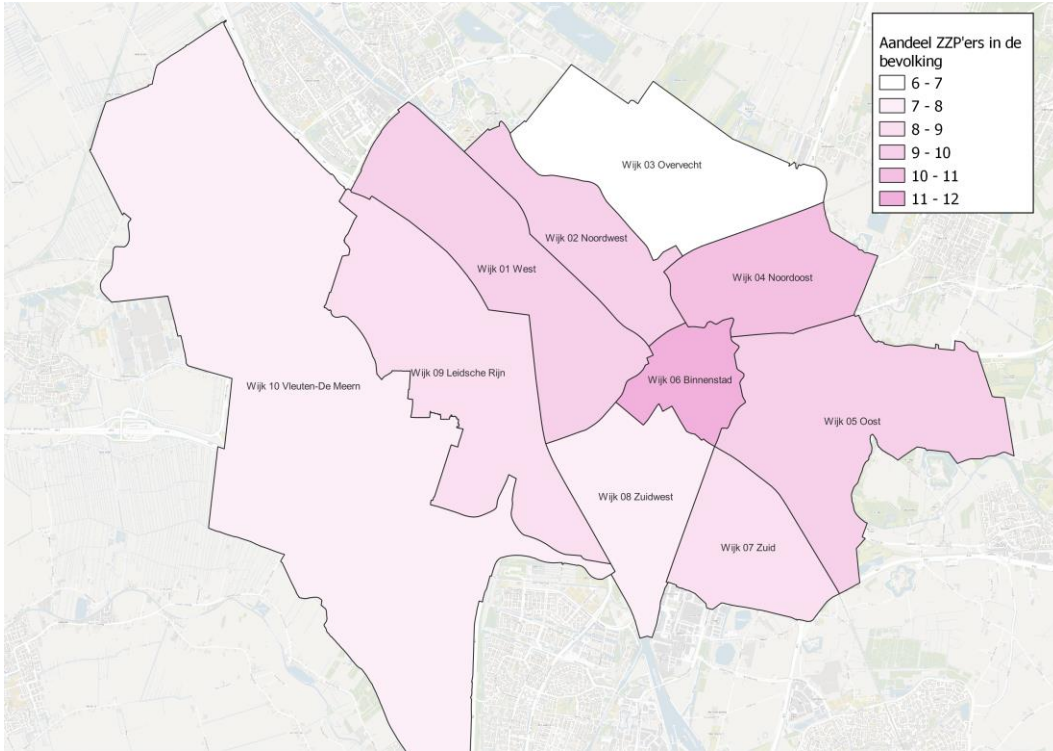
## Bijlage 5: Analyse zelfstandigen



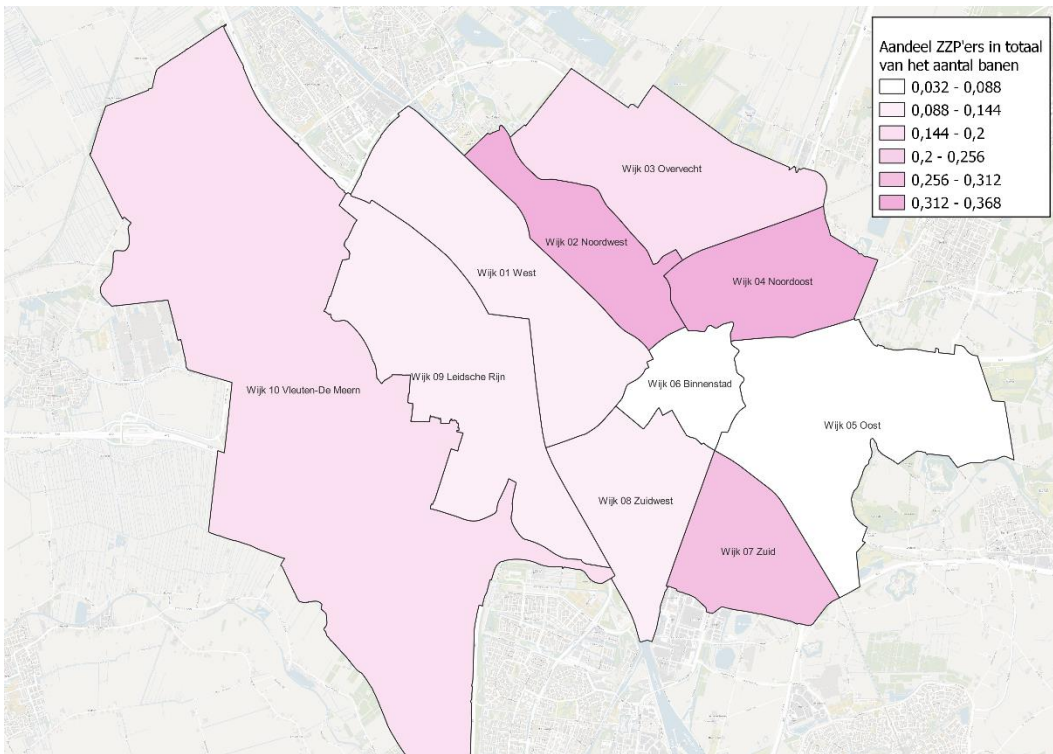
Gemiddelde inkomen per wijk



Gemiddeld woonoppervlak per wijk

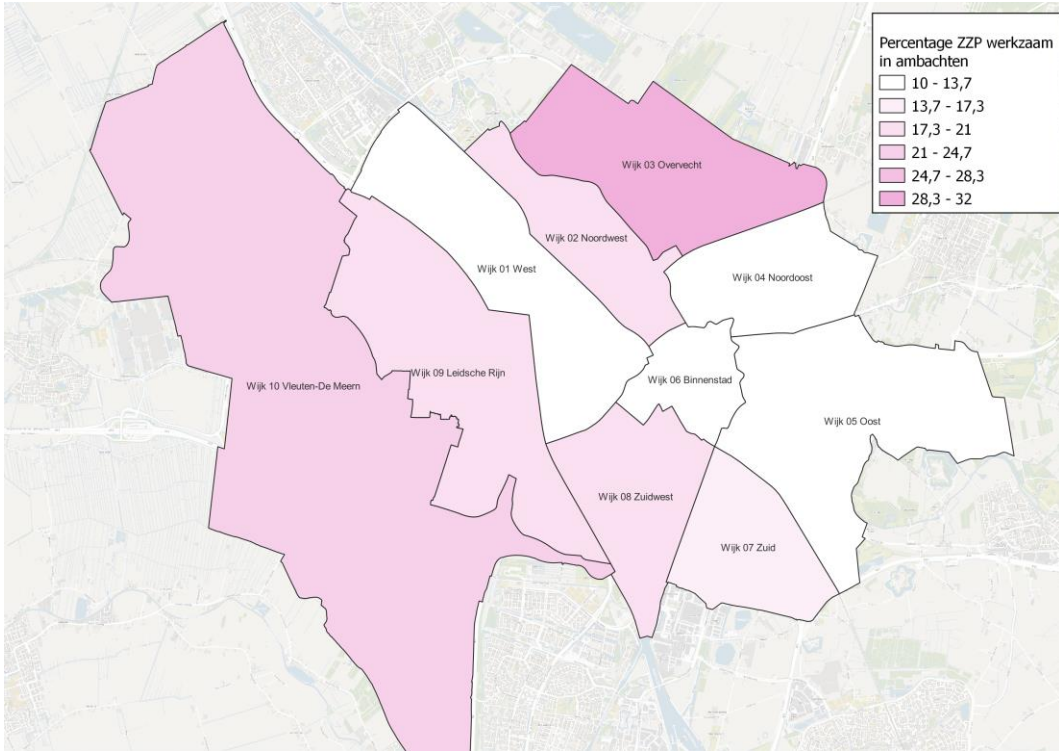


Aandeel ZP'ers in de bevolking per wijk

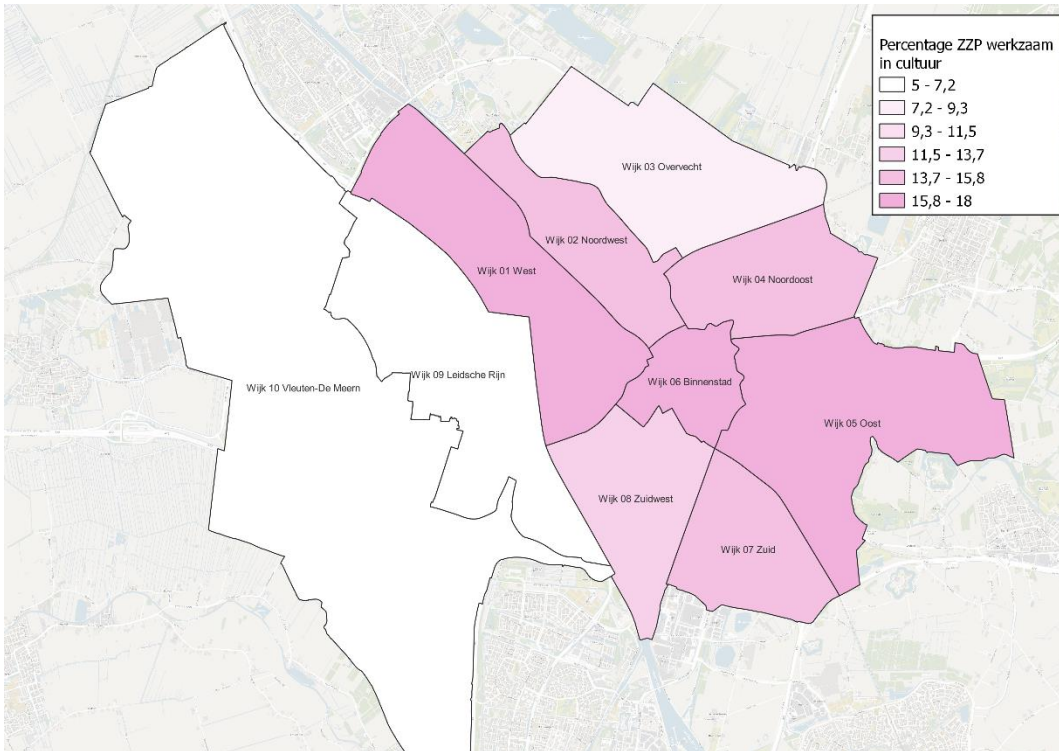


Aandeel ZP'ers in het aantal banen per wijk

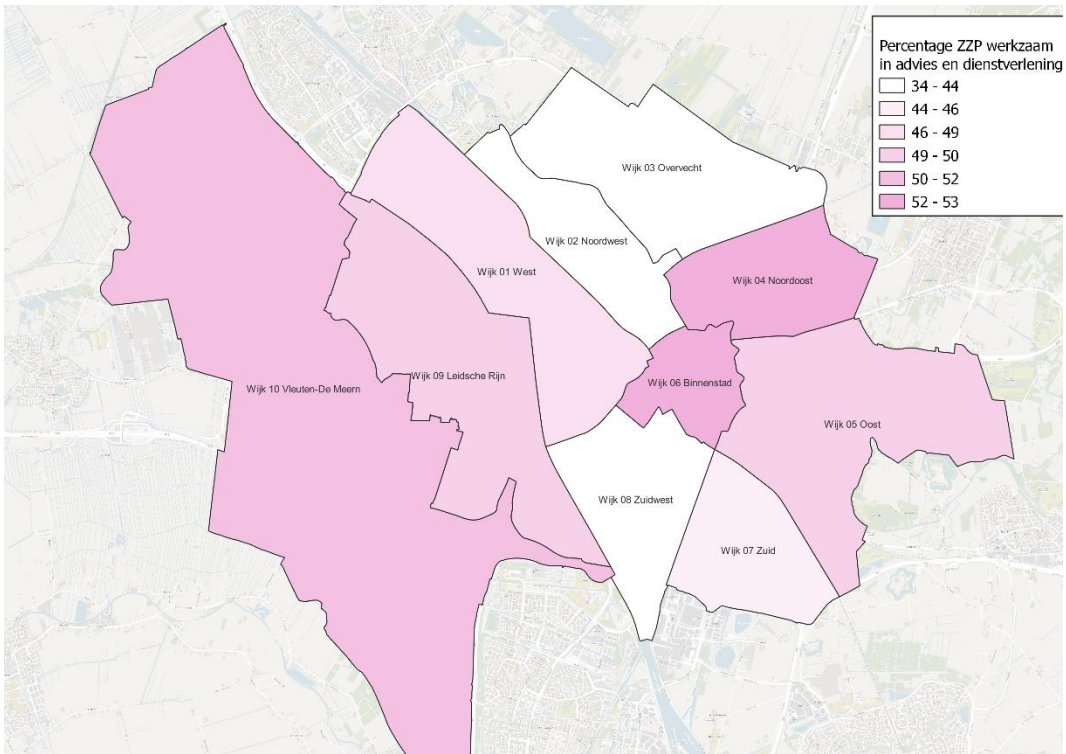




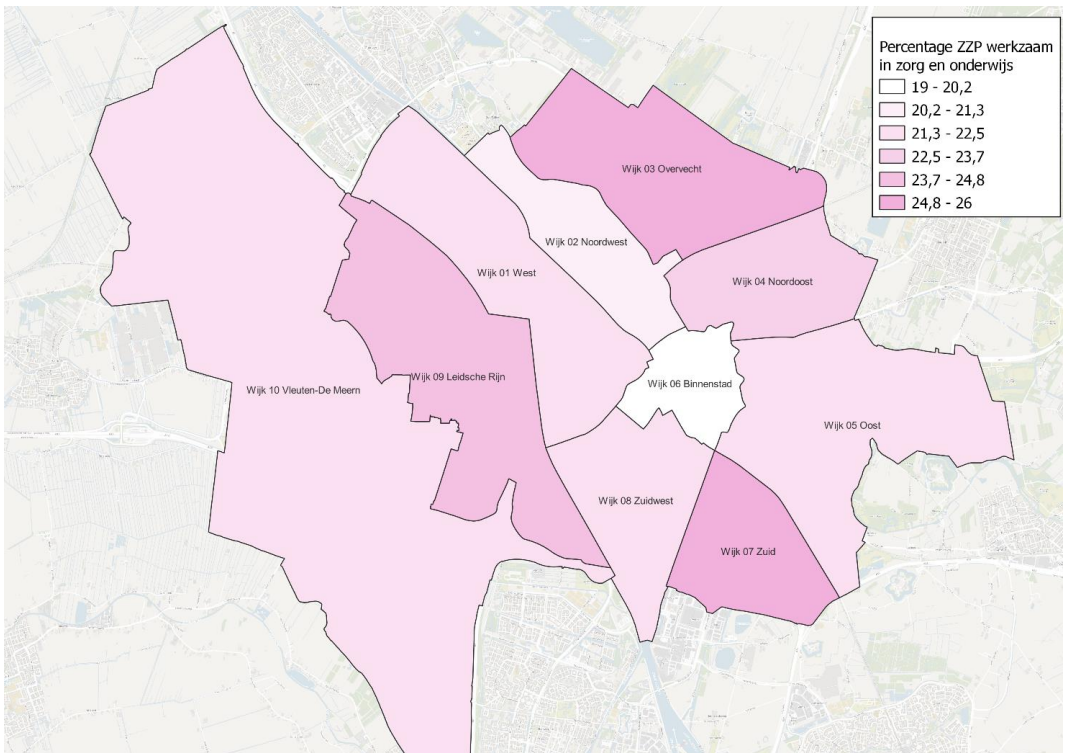
Aandeel ZPP'ers actief in Ambachten per wijk



Aandeel ZPP'ers actief in Cultuur per wijk



Aandeel ZPP'ers actief in Advies en Dienstverlening per wijk



Aandeel ZPP'ers actief in Zorg en Onderwijs per wijk

Wijk	1 ZZP'er per X woningen	Aandeel ZZP in de beroepsbevolking	Gemiddeld Inkomen per huishouden (€)	Gemiddeld woonoppervlakte (m2)
Overvecht	7,7	8,3%	34.000	86
Zuidwest	5,8	10,2%	41.000	83
Zuid	5,7	10,6%	42.300	85
Noordwest	5,0	11,6%	41.100	83
Leidsche Rijn	4,9	11,0%	57.000	110
Vleuten-De Meern	4,8	10,7%	60.900	130
Binnenstad	4,8	12,5%	46.200	100
Oost	4,7	11,2%	50.700	102
West	4,5	12,3%	47.600	90
Noordoost	4,3	12,9%	52.800	100
<b>Gemiddeld</b>	<b>5,1</b>	<b>11,1%</b>	<b>47.400</b>	<b>97</b>

Tabel 42 Overzicht zelfstandigen en woonwijken, bron: PAR en CBS