UTRECHT PAPENDORP VISIE VOORZIENINGEN

18 SEPTEMBER 2020

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

UTRECHT PAPENDORP VISIE VOORZIENINGEN

18 SEPTEMBER 2020

Status:
Definitief

Datum:
18 september 2020

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
Ellen Scholten MSc
Lieke Korthout MSc
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Ellen Scholten MSc, es@stedplan.nl

Review:
Dr. Aart Jan van Duren

In opdracht van:
Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht

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

Projectnummer: 20200179
Referentie: 20200179 Utrecht Papendorp voorzieningen

INLEIDING 7
MANAGEMENTSAMENVATTING 8
1 PAPENDORP IN ZIJN CONTEXT 13
1.1 SITUERING EN UITGANGSPUNTEN PAPENDORP
1.2 EEN MOBILITEITSHUB
1.3 (ONTWIKKELING) VAN DE VRAAG
1.4 AANBODSTRUCTUUR RONDOM PAPENDORP
1.5 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN
2 BEHOEFTE AAN (COMMERCIËLE) VOORZIENINGEN....29
2.1 BEHOEFTE DETAILHANDELSFUNCTIES
2.2 BEHOEFTE HORECA EN HOTELS
2.3 BEHOEFTE DIENSTVERLENING
2.4 BEHOEFTE LEISURE (SPORT)
2.5 VOORZIENINGEN VOOR DE MOBILITEITSHUB
2.6 BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN
2.7 CONCLUSIE: KWANTITATIEVE KANTELPUNTEN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN
3 ADVIES RUIMTELIJK FUNCTIONEEL PROGRAMMA PAPENDORP 44
3.1 SCENARIO OVERSTIJGENDE RANDVOORWAARDEN EN ADVIES
3.2 UITWERKING MINIMUM SCENARIO
3.3 UITWERKING MIDDEN SCENARIO
3.4 UITWERKING MAXIMALE PROGRAMMA SCENARIO
3.5 RUIMTELIJK FUNCTIONELE UITWERKING
3.6 ADVIES
BIJLAGE 1 DEFINITIES
BIJLAGE 2 VERWACHTE BEZETTING MOBILITEITSHUB
BIJLAGE 3 BEREKENINGEN BEHOEFTE
BIJLAGE 4 BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN WERKSESSIE LOCATIE

INLEIDING

Utrecht staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Daarbij is er door de centrale ligging van de stad een grote vraag naar bedrijfslocaties in Utrecht. Een van die locaties waar de twee functies, mogelijk in combinatie met een grote Mobiliteitshub samen komen, is Papendorp. De groei van het aantal inwoners, maar ook de toename van kantoorpersoneel en een Mobiliteitshub, genereert een vraag naar commerciële publieksvoorzieningen.

De gemeente Utrecht heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken hoeveel, welke, waar en in welke vorm commerciële voorzieningen in Papendorp mogelijk zijn. De gemeente wenst in het kader van het formuleren van een nieuwe strategie voor commerciële publieksvoorzieningen in het gebied een onderbouwd antwoord te geven op een aantal cruciale vragen. Deze hebben betrekking op de omvang, de locatie(s) en de vormgeving van de commerciële publieksvoorzieningen in het gebied. Specifiek speelt daarbij ook de vraag hoe de locaties voor het commerciële aanbod scoren op criteria als centraliteit, optimale binding, verbinding met de bestaande wijken en haalbaarheid. En hoe deze een impuls kunnen geven aan de gewenste Mobiliteitshub.

FIGUUR 1 INIDCATIEVE SITUERING WONINGBOUW TEN OPZICHTE VAN BESTAANDE KANTOREN PAPENDORP (LINKS) EN IMPRESSIE KANTOREN LANGS ORTELIUSLAAN (RECHTS)
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

MANAGEMENTSAMENVATTING

Papendorp is momenteel een monofunctioneel kantoorgebied met slechts twee commerciële voorzieningen: de Albert Heijn to go en Brasserie de Steiger. Met de woningbouwwensen van de gemeente Utrecht kan het gebied een gemixt woon-werkgebied worden, en daardoor met meer mogelijkheden voor voorzieningen.

In het onderzoek zijn drie verschillende woningbouwscenario's onderzocht:
1. **Minimum scenario:** realisatie van 2.340 woningen → 4.446 inwoners;
2. **Midden scenario:** realisatie van 3.100 woningen → 5.890 inwoners;
3. **Maximum scenario:** realisatie van 3.800 woningen → 7.220 inwoners.

Tevens zijn er naar verwachting circa 21.500 werknemers in de toekomst werkzaam in Papendorp. Papendorp kan daarnaast profiteren van verblijvers in de vorm van Mobiliteitshub gebruikers, toeristen (hotels) en andere bezoekers. Dit vergroot het draagvlak voor voorzieningen.

KWANITATIEVE BEHOEFTE AAN VOORZIENINGEN

De **kwantitatieve behoefte** aan voorzieningen verschilt per woningbouwscenario. In het maximum scenario is het draagvlak groot genoeg om bijna elke voorziening (op hotel en niet-dagelijks specifiek aanbod na) een plek te geven in Papendorp. In het minimum scenario is het draagvlak echter te klein voor een groot aanbod aan commerciële voorzieningen.

Er is tevens een kwantitatieve kantelpunt bepaald en opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is gekeken welk aanbod gewenst is voor een modern en volwaardig buurtaanbod (afgewogen aan de blauwe kolom).

Uit de vergelijking tussen de kwantitatieve behoefte en de kantelpunten blijkt dat er met name voor supermarkten, de niet-dagelijkse detailhandel en dienstensector dat er niet in alle scenario's kansen zijn. Doordat andere buurtvoorzieningen (m.u.v. deel horeca) **sterk leunen op de supermarkt, zijn de kansen voor enkele voorzieningen beperkter dan op basis van de kwantitatieve behoefte zichtbaar is**. Voor de uiteindelijke visie op het programma van elk scenario is daarom een kwalitatieve afweging gemaakt, waarin rekening is gehouden met trends, ontwikkelingen, kenmerken Papendorp en omgeving.

	FUNCTIE	GEWENST BUURT	MINIMUM VARIANT	MIDDEN VARIANT	MAXIMUM VARIANT
	Supermarkt	**1.000 m² wvo**	700 m² wvo mogelijk	960 m² wvo mogelijk	1.270 m² wvo mogelijk
	Overig dagelijks	**200 m² wvo**	400 m² wvo mogelijk	550 m² wvo mogelijk	650 m² wvo mogelijk
	Frequent niet-dagelijks	**100 m² wvo**	50 m² wvo	75 m² wvo	100 m² wvo
	Niet-dagelijks specifiek	**n.v.t.**	0 – 150 m²	0 -150	0 - 150
	Horeca	**4 vestigingen**	6-7 vestigingen	7-10 vestigingen	9-12 vestigingen
	Hotel	**n.v.t.**	Kwantitatief niet mogelijk	Kwantitatief niet mogelijk	Kwantitatief niet mogelijk
	Diensten	**4**	3-4 vestigingen	4-5 vestigingen	5-6 vestigingen
	Sport	**1 vestiging**	1 vestiging / 300 m²	1-2 vestigingen	1-2 vestigingen
LEGENDA KWANTITATIEVE MOGELIJKHEID					
	Onmogelijk		Waarschijnlijk onmogelijk/ alleen onder kwalitatieve voorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 3)	Mogelijk	Goed mogelijk

TABEL 1 SAMENVATTING KWANTITATIEF KANTELPUNT PER FUNCTIE

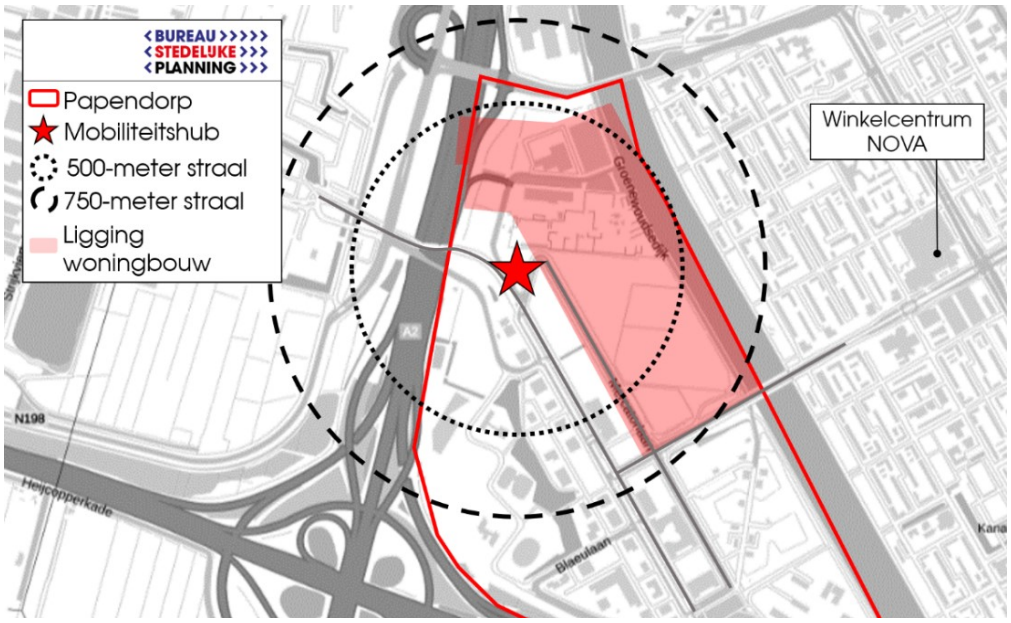
MOGELIJKHEDEN PER SCENARIO

De uiteindelijke mogelijkheden per scenario zijn dus niet een-op-een over te nemen uit bovenstaande kwantitatieve behoefte. Immers, wanneer bijvoorbeeld de supermarkt te klein is, zullen de mogelijkheden voor overig commercieel aanbod ook beperkt zijn. Daarbij zijn diverse branches (sterk) onder druk. De programmering per woningbouwscenario is als volgt:

SECTOR	FUNCTIE	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM
Detailhandel	Supermarkten	700	1.000	1.200
	Overig dagelijks	0-100	100 - 200	150 – 250
	Niet-dagelijks frequent	0	0 - 75	0 – 100
	Niet-dagelijks specifiek	0	0 – 50	0 – 50
Horeca	Exclusief hotel	600 - 700	700 – 850	850 – 1.000
Diensten en services	Diensten (wijk)	0 - 100	50 – 200	100 – 250
	Services (hub)	+/- 150	+/- 150	+/- 150
Vrije Tijd	Sport	150 - 300	300 - 450	300 - 450
Totaal		**1.600 – 2.050**	**2.300 – 2.975**	**2.750 – 3.450**

TABEL 2 ADVIES PROGRAMMERING IN M² WVO PER SCENARIO

Clustering van het gros van de voorzieningen vindt, in ieder scenario, zoveel mogelijk plaats rondom de Mobiliteitshub. Deze hub is centraal gelegen in de wijk, waardoor alle toekomstige inwoners binnen maximaal 750 meter van het cluster wonen. Daarnaast is de ligging ook gunstig voor inwoners van Rijnvliet die geen commerciële voorzieningen hebben, de hub is goed bereikbaar en kan een connectie maken met het Hallenplein. Daarbij zijn de effecten op omliggend aanbod beperkt doordat de afstand tot bijvoorbeeld NOVA groot is.



FIGUUR 2 MOBILITEITSHUB MET AFSTANDSSTRALEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijk Planning

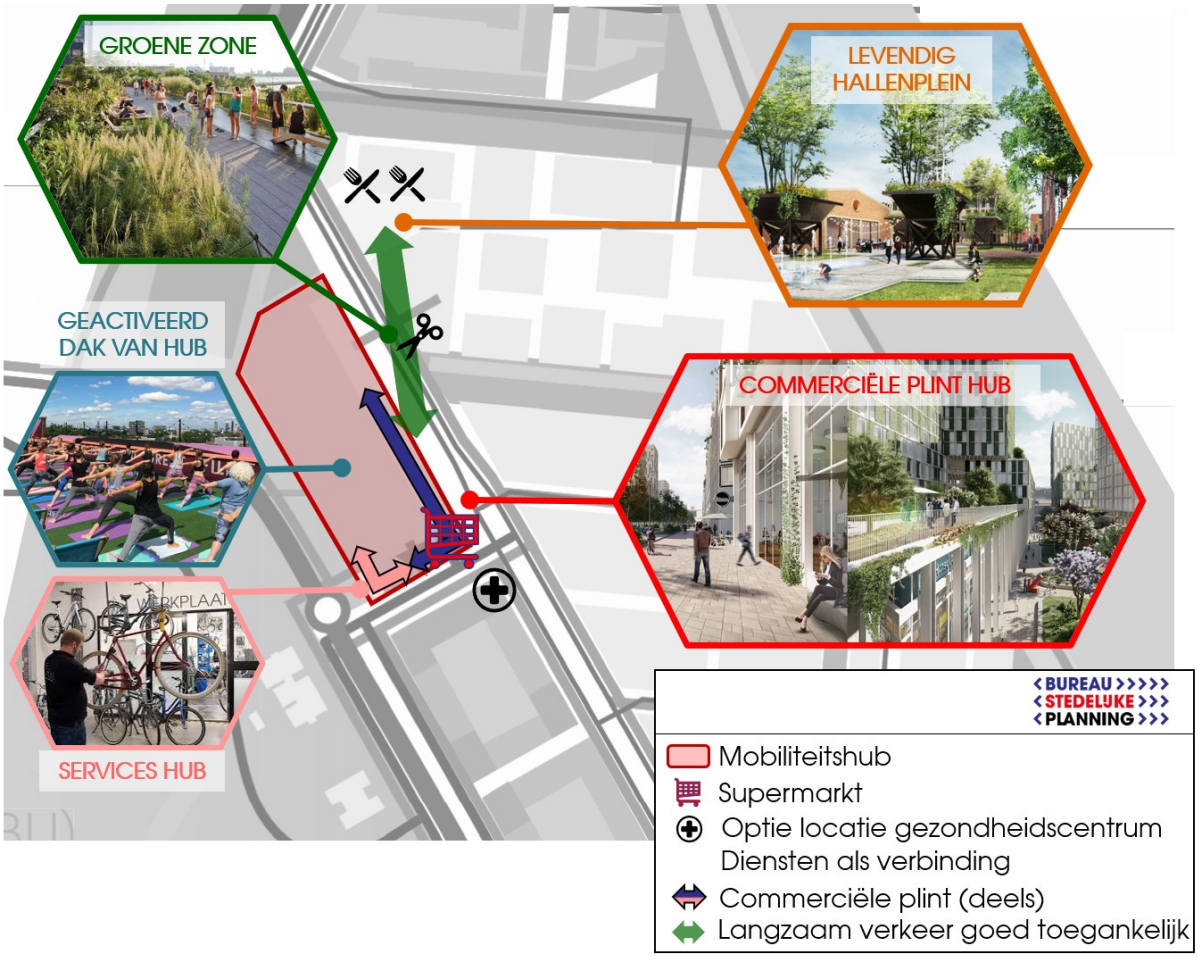
Het **Hallenplein en het Taatsenplein zijn de overige twee locaties** waar meer voorzieningen geclusterd kunnen worden, voornamelijk gefocust op horeca. Tevens kan er in het midden en maximale scenario verspreid in de wijk op unieke plekken ook nog horeca aanbod worden gefaciliteerd.

RUIMTELIJK FUNCTIONELE UITWERKING HUB, HALLENPLEIN EN TAATSENPLEIN

De ruimtelijk-functionele uitwerking is in ieder scenario nagenoeg hetzelfde, enkel de maatvoering van het programma en daarmee de mate van invulling van de plint is verschillend. Clustering van voorzieningen vindt plaats rondom de Mobiliteitshub. Ruimtelijk functioneel is voor deze hub het volgende van belang:

- Supermarkt gesitueerd op de hoek, dit verhoogt de zichtbaarheid en daarmee de aantrekkingskracht, kansen en attractiviteit van de supermarkt en het cluster als geheel;
- Direct naast de supermarkt ruimte voor overige detailhandel, en daarnaast aan de flanken kunnen diensten, horeca en sportvoorzieningen landen;
- Connectie creëren met het Hallenplein, bijvoorbeeld door een aantrekkelijke groene zone;

- Services ten behoeve van de hub op de zuidhoek van de hub. Zo is er een connectie met het overige commerciële aanbod, en met de bushalte.



FIGUUR 3 RUIMTELIJK FUNCTIONELE OPZET RONDOM MOBILITEITSHUB EN HALLENPLEIN

Het Hallenplein is, met de karakteristieke oude gebouwen, de perfecte plek om een aantrekkelijk verblijfsgebied te creëren met horeca en terrassen. Het Taatsenplein heeft een zakelijkere uitstraling, maar wel aantrekkelijke en groene sfeer die meer gericht op werknemers en verblijvers. Bijzondere plekken binnen Papendorp (bijvoorbeeld aan het water), zijn geschikt voor verspreide horeca in het gebied (midden en maximale scenario).

ADVIES EN SCENARIO OVERSTIJGENDE RANDVOORWAARDEN >>

Het advies is om qua woningbouw **minimaal in te zetten op het midden of maximum scenario**. In het minimum scenario is het draagvlak te klein om een voorzieningenpakket te realiseren wat bijdraagt aan een aantrekkelijke buurt. Daarbij zal het aanbod in het minimale scenario kwetsbaar zijn.

Om van Papendorp een aantrekkelijk gebied te maken, zijn er daarnaast een aantal algemene randvoorwaarden en adviezen geformuleerd. Deze zijn, onafhankelijk van de scenariokeuze, van groot belang:

- De Mobiliteitshub heeft alleen kans van slagen wanneer de architectuur aantrekkelijk is en de hub goed toegankelijk is. Het moet een veilige plek worden voor iedere gebruiker.
- De maatschappelijke voorzieningen kunnen zowel geclusterd als verspreid door de wijk gesitueerd worden. Dit is afhankelijk van het type voorziening. De basisschool en kinderopvang kunnen in de wijk worden gerealiseerd (veilige omgeving). Overige maatschappelijke voorzieningen als een buurtcentrum en zorgclusters kunnen eventueel gecombineerd worden bij commerciële voorzieningen (kunnen elkaar versterken).
- De voorzieningen in Papendorp moeten in eerste instantie gericht zijn op de toekomstige bewoners.
- Er moet verbinding worden gezocht, zowel tussen verschillende doelgroepen, als tussen de mensen en de voorzieningen.
- Blurring van voorzieningen is passend in een wijk als Papendorp waar zowel inwoners, werknemers als verblijvers samen komen.
- De plinten van de Taats kunnen niet volledig met commerciële voorzieningen worden ingevuld. Er moet aan alternatieve invullingen worden gedacht, als woningen met tuin.
- De karakteristieke hallen in Papendorp kunnen een positieve impuls geven aan het ‘op de kaart zetten’ van het gebied (placemaking).
- Flexibiliteit in de plannen is gewenst.
- Er moet niet te lang worden gewacht met het realiseren van de basisvoorzieningen in Papendorp. Daarnaast is de aanbeveling om de woningbouw zo dicht mogelijk bij de toekomstige locatie van de supermarkt (Mobiliteitshub) te laten beginnen.
- Door de stadsstraten in Papendorp door middel van commerciële voorzieningen te verbinden met de openbare ruimte (zoals pleinen), ontstaat er een aantrekkelijke omgeving voor zowel de ondernemer als de klant.

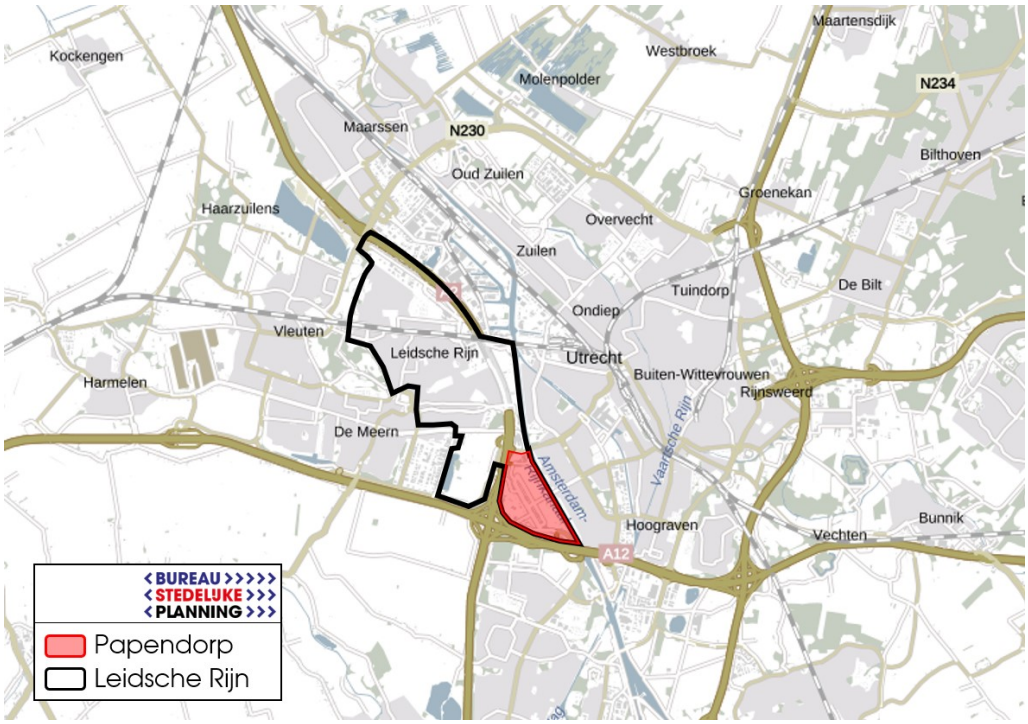
1 PAPENDORP IN ZIJN CONTEXT

In dit hoofdstuk is het kader waarbinnen de commerciële voorzieningen in Papendorp ontwikkeld kunnen worden beschreven. Als eerste is ingegaan op het gebied Papendorp, waarbij de ligging en de visie voor het gebied zijn geanalyseerd. Ook de ligging van de mogelijke Mobiliteitshub als belangrijke voorziening in Papendorp komt aan bod in dit hoofdstuk. De vraag- en aanbodverhoudingen in en rondom het gebied en de algemene trends en ontwikkelingen worden ook in dit hoofdstuk beschreven.

1.1 SITUERING EN UITGANGSPUNTEN PAPENDORP

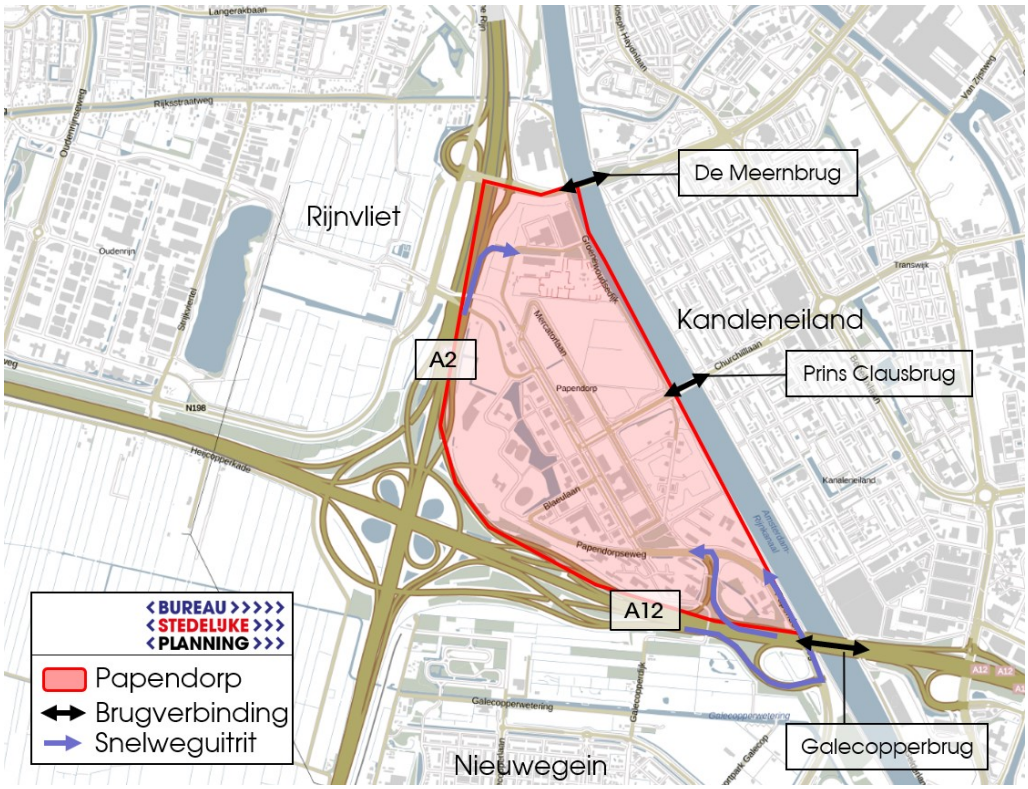
DE LIGGING >>

Papendorp is gelegen in het zuidwesten van Utrecht en maakt onderdeel uit van het grote uitleggebied Leidsche Rijn. Papendorp wordt begrensd door twee belangrijke snelwegen: de A2 ten westen van het gebied en de A12 ten zuiden van het gebied. Ten oosten van het gebied is het Amsterdam-Rijnkanaal gelegen.



FIGUUR 4 PAPENDORP TEN OPZICHTE VAN (WIJK > VINEX LEIDSCHE RIJN OMVAT OOK DELEN DE MEERN EN VLEUTEN) LEIDSCHE RIJN EN UTRECHT
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De ligging tussen de A2 en A12 maakt Papendorp uitstekend bereikbaar per auto. Er zijn drie snelweguitritten die de verbinding leggen met het gebied. Drie bruggen zorgen voor de verbinding tussen Utrecht Centrum en Papendorp. De meest zuidelijke Galecopperbrug is enkel onderdeel van de A12 en dus niet voor langzaam verkeer toegankelijk. De middelste brug (de Prins Clausbrug) is de verbinding tussen wijk Kanaleneiland en Papendorp en is toegankelijk voor zowel langzaam- als snelverkeer. De brug is van groot belang voor stads- en streekbusvervoer, maar sowieso voor het verkeer tussen de binnenstad van Utrecht en Papendorp.



FIGUUR 5 BEREIKBAARHEID PAPENDORP
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De meest noordelijke brug, de De Meernbrug, is toegankelijk voor langzaam- en snelverkeer. Voor langzaam verkeer is er momenteel enkel aan de noordzijde van de brug een fiets-/looppad, waardoor de verbinding met Papendorp vooralsnog ontbreekt (fietsers moeten omfietsen rond de Nedal Aluminium fabriek ten noorden van Papendorp). Het is wel de wens van de gemeente om ook een fietsverbinding te maken aan de zuidzijde van de brug.

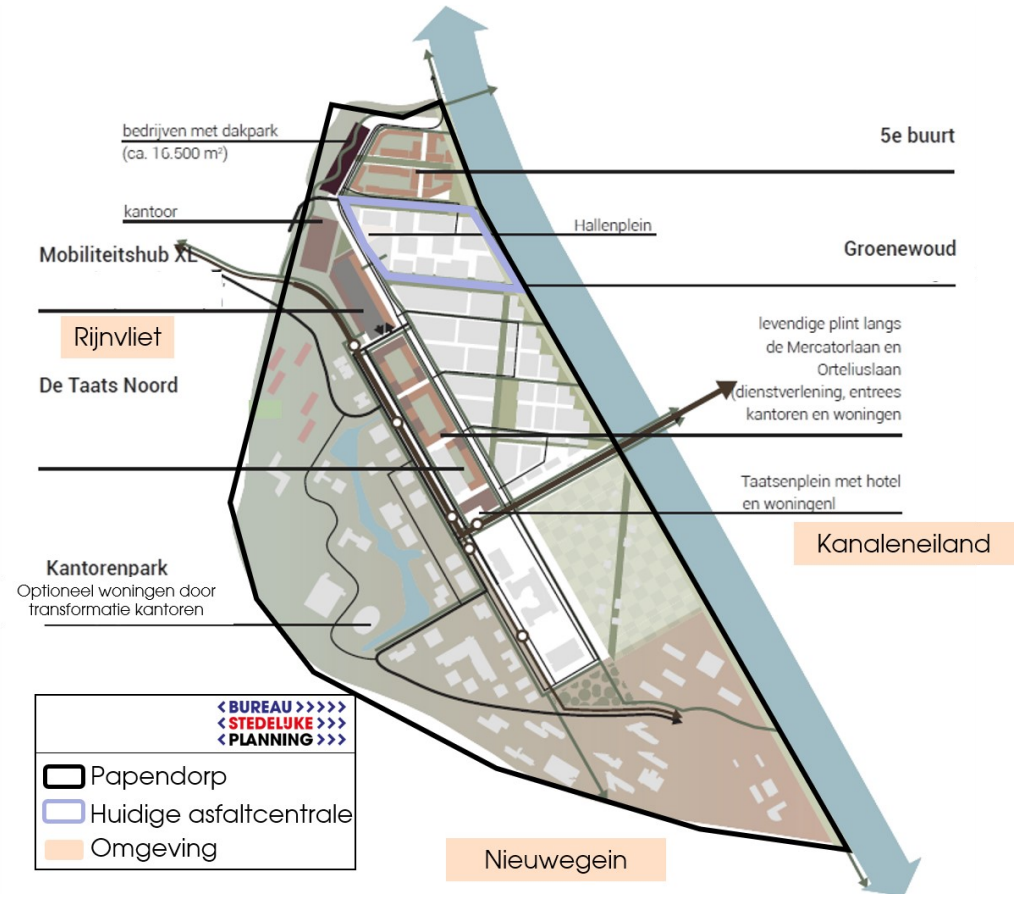
Papendorp wordt momenteel gekenmerkt door bedrijvigheid. De zuid- en zuidwestflank van het gebied zijn nagenoeg voltooid met kantoren.

VISIE VOOR PAPENDORP

De gemeente Utrecht heeft plannen om Papendorp de komende jaren te verkleuren van monofunctioneel kantoor- en bedrijfsgebied naar een gemengd gebied waar ruimte is voor de invulling van thema's als Rust, Reuring en Verbinding. Er worden dan woningen toegevoegd, maar ook andere functies om de levendigheid te vergroten. De grootste transformaties kunnen plaatsvinden in het noorden van het gebied en rondom het Taatsenplein. Onderdeel van deze transformatie is de bouw van de wijk Groenewoud, hier zullen de meeste woningen worden gebouwd. De asfaltcentrale heeft realisatie van woningen lang belemmerd vanwege de forse milieuhinder. Inmiddels is een intentieovereenkomst getekend over de verplaatsing van de asfaltcentrale en de realisatie van woningbouw.

FIGUUR 6 SFEERIMPRESSIE RUST, REURING EN VERBINDING IN PAPENDORP
Bron: Gemeente Utrecht: Presentatie Papendorp Groenewoud

Het meest noordelijk deel van Papendorp kan door de gemeente getransformeerd naar diverse woningen (5e Buurt). Ten westen van de 5e Buurt wordt bedrijvigheid gerealiseerd van circa 16.500 m² met een dakpark. Op het Taatsenplein wordt een hotel gerealiseerd en ten noorden van het Taatsenplein (de Taats Noord) worden tevens woningen gerealiseerd.



FIGUUR 7 GROENEWOUD IN PAPENDORP
Bron: Leidsche Rijn – studie programma; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1.2 EEN MOBILITEITSHUB

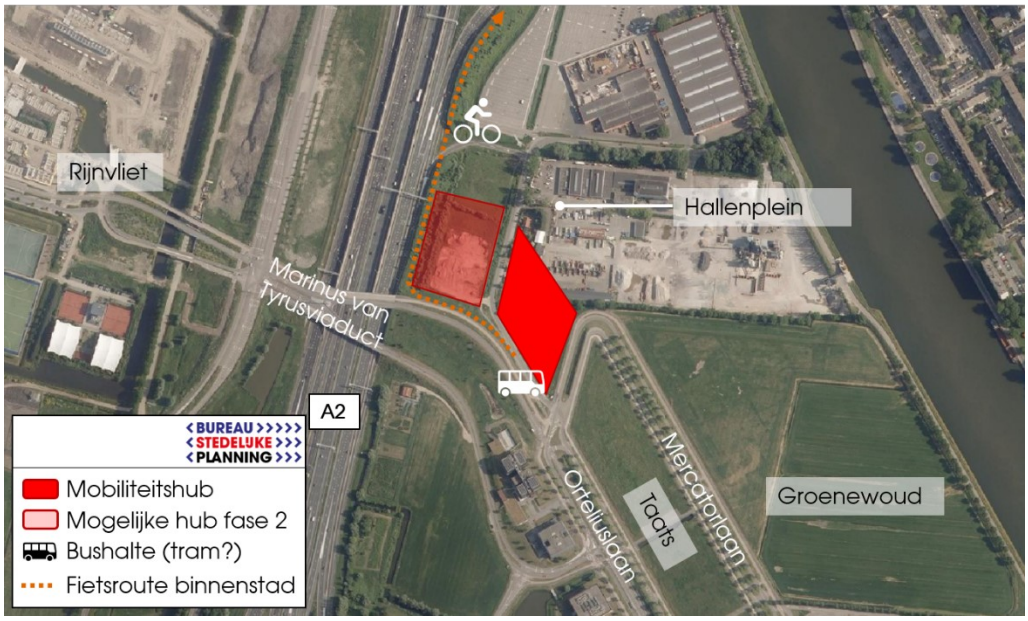
De gemeente Utrecht heeft daarnaast het voornemen om in Papendorp een Mobiliteitshub te realiseren. De woningbouwopgave in Utrecht zorgt voor mobiliteitsgroei. De gemeente Utrecht wil dat dit niet ten koste gaat van de fysieke ruimte in de stad, waardoor een verschuiving van autogebruik naar andere manieren van vervoer moet worden gerealiseerd. Een Mobiliteitshub kan hierin een oplossing bieden.

Doe toekomst van (multi-)mobiliteit te zoeken in Mobiliteitshubs?
In de toekomst is het streven veel mobiliteitsvormen te combineren in hubs (van de fiets overstap in auto, vanuit de auto in het OV, etc.). De hubs vormen daarmee uitgebreidere varianten van de centrale treinstations die we nu al kennen. Hubs hebben een aantrekkende werking door vraag en aanbod van functies en voorzieningen samen te brengen en kunnen gaan functioneren als (sociaal)economische knooppunten. Gebruik van deze hubs wordt aantrekkelijker als mobiliteit samenkomt met maatschappelijke en commerciële voorzieningen die

aansluiten bij de behoeften van de reiziger (werkplekken, winkels, gezondheidscentra, ontmoetingsplekken, pick-up punten voor pakketjes en boodschappen, etc.). Hiermee wordt aangesloten op het Deltaplan van de Mobiliteitsalliantie.

FIGUUR 8 VORMEN VAN HUBS MET LINKS BINNENSTEDELIJK EN RECHTS RAND VAN STAD
Bron: Mobiliteitsalliantie, Deltaplan 2030 – hoog tijd voor mobiliteit

Met name voor de wijken Merwedekanaalzone en het Beurskwartier moet hier dan in parkeermogelijkheden worden voorzien. Deze wijken staan voor grote verdichtingsopgaves, maar kennen onder andere door de ligging een lage parkeernorm. In de hub komen in principe minimaal 2.000 parkeerplekken voor deze bewoners. In de Mobiliteitshub is de wens om verschillende mobiliteiten samen (fiets, auto, openbaar vervoer). Naast het combineren van mobiliteiten kunnen voorzieningen hier mogelijk bijdragen aan een aantrekkelijkere en veiligere hub.



FIGUUR 9 INDICATIEVE TOEKOMSTIGE SITUATIE MOBILITEITSHUB
Bron: PDOK Achtergrondluchtfoto, input gemeente Utrecht: Bewerking Bureau Stedelijke Planning

1.3 (ONTWIKKELING) VAN DE VRAAG

HUIDIGE VRAAG

De huidige vraag binnen Papendorp bestaat uit:

- **Bewoners:** Papendorp is momenteel hoofdzakelijk kantoorgebied waardoor er slechts 10 mensen woonachtig zijn in het gebied[1].
- **Werknemers:** In Papendorp zijn momenteel 444 bedrijven gevestigd. Er zijn in 2019 ruim 14.500 banen[2]. De meeste banen bevinden zich in de zakelijke dienstverlening, transport en communicatie en handel.
- **Verblijvers:** Het hotel Holiday Inn Express is gevestigd in Papendorp en heeft 118 kamers. Dit hotel is met name gericht op zakelijke klanten.

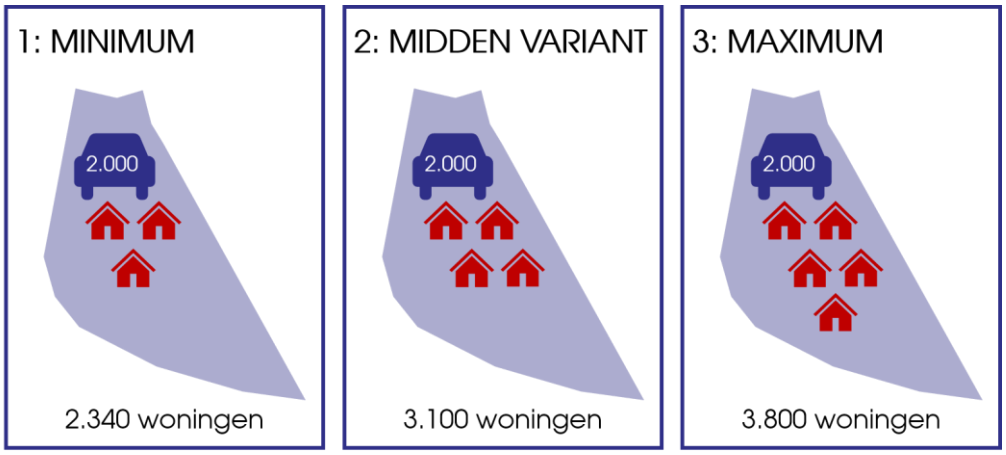
ONTWIKKELING VRAAG: DE DRIE SCENARIO'S

Voor de ontwikkeling van het gebied Papendorp zijn drie scenario's onderzocht :

4. **Minimum scenario:** realisatie van 2.340 woningen;
5. **Midden scenario:** realisatie van 3.100 woningen;
6. **Maximum scenario:** realisatie van 3.800 woningen.

Ongeacht het scenario worden er 2.000 parkeerplekken in de Mobiliteitshub gerealiseerd..

[1] CBS Statline 2019 (CBS-buurt Bedrijvengebied Papendorp)
[2] Bron: Utrecht in Cijfers, banen zijn uitgedrukt in het aantal fulltime en parttime werkzame personen, inclusief uitzendkrachten bij bedrijven en instellingen.



FIGUUR 10 DE DRIE SCENARIO'S VAN DRAAGVLAK ABSTRACT WEERGEGEVEN (WONINGEN EN PLEKKEN HUB)

De drie scenario's worden gebruikt als uitgangspunt voor het toekomstig draagvlak in Papendorp. Het draagvlak wordt berekend op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte van de gemeente Utrecht: 1,9[3]. Doordat er een mix van eengezinswoningen en appartementen komt, is dit een realistische aanname. Dit resulteert in het volgende draagvlak van bewoners per scenario[4]:

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3
Aantal inwoners	4.446	5.890	7.220

TABEL 3 TOEKOMSTIG DRAAGVLAK BEWONERS IN PAPENDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In principe komen er 2.000 autoparkeerplekken in de Mobiliteitshub. Het is echter denkbaar dat er in variant 2 en 3 meer parkeerplekken komen (maximaal 3.000). Deze parkeerplekken zijn dan ten behoeve van de bewoners van Papendorp zelf en zorgen niet direct voor een groter draagvlak.

Aan de andere kant van de A2 wordt de wijk Rijnvliet gerealiseerd. In Rijnvliet worden circa 1.050 woningen gerealiseerd en wordt tevens een basisschool gebouwd[5]. Fase 1, 2 en 3 (152 woningen en 24 appartementen) van Rijnvliet Zuid zijn inmiddels opgeleverd. Rijnvliet Midden is in aanbouw. Rijnvliet krijgt, op de basisschool na, geen eigen (commerciële) voorzieningen, waardoor de inwoners van Rijnvliet in de toekomst mogelijk ook gebruik kunnen maken van de voorzieningen in Papendorp.

TOEKOMSTIGE AANVULLENDE VRAAG WERKNEMERS EN VERBLIJVERS

Naast de toekomstige bewoners zijn er nog enkele doelgroepen die voor extra draagvlak in Papendorp kunnen zorgen.

[3] CBS Statline 2019
[4] . Bij verandering van de verhouding van woningtypes kan deze gemiddelde huishoudensgrootte echter wijzigen (en daarmee het toekomstige potentieel)
[5] Bron: Stedenbouwkundig plan Rijnvliet 17 april 2012

Werknemers: In het noorden van Papendorp wordt een bedrijventerrein met dakpark gerealiseerd. Hier wordt circa 16.500 m² creatieve bedrijfsruimtes gerealiseerd. Daarnaast is er plancapaciteit in Papendorp voor maximaal 138.000 m² kantoorruimte. Het aantal werknemers in het gebied zal toenemen.

Onder invloed van 'het nieuwe werken' is het kantoormetrage per werknemer de afgelopen jaren flink gedaald. Dit komt allereerst omdat veel organisaties het nieuwe werken al hebben geïntroduceerd, maar ook omdat het nieuwe werken in de crisis is gebruikt als bezuinigingsmaatregel. De huidige coronacrisis maakt de toekomst onzeker. Het nieuwe werken heeft een nóg belangrijkere rol gekregen maar daarnaast is 'afstand bewaren' (de 1,5 meter regel) belangrijker geworden. Wij gaan in deze studie uit van een gelijkblijvend quotiënt van 20 m² per werknemer voor kantoren en 75 – 125 m² per werknemer voor creatieve bedrijvigheid (marge i.v.m. zeer diverse sector). Samen met de als 14.500 werknemers in het gebied komt het totaal aantal werknemers op maximaal ca. 21.500 (ervan uitgaande dat er ook enkele banen zullen verdwijnen ten noorden van het gebied, o.a. Asfaltcentrale).

	AANTAL M² BVO PER WERKNEMER	AANTAL WERKNEMERS
Huidige werknemers	n.v.t.	14.500
16.500 m² bedrijfsruimte extra	75 - 125 m² per werknemer	220 - 132
138.000 m² kantoorruimte extra	20 m² per werknemer	6.900
Totaal		**Ca. 21.620 - 21-532**

TABEL 4 (TOEKOMSTIGE) WERKNEMERS PAPENDORP
Bron: Gemeente Utrecht; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

FIGUUR 11 EEN AANTAL VAN DE AANWEZIGE KANTOORGEBOUWEN OP PAPENDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Naast de werknemers zijn er ook **verblijvers** in de vorm van:

- Er wordt een nieuw hotel gerealiseerd aan het Taatsenplein met maximaal 200 kamers. Dit resulteert in een toename van het aantal verblijvers. Daarbij is er al een hotel in Papendorp aanwezig.
- Ook de bezoekers van de kantoren zijn tijdelijke verblijvers in het gebied.
- Daarnaast komt er een tijdelijke Internationale school voor voortgezet onderwijs in Papendorp, die ook zal zorgen voor een toename van het aantal verblijvers.

Tot slot kunnen ook **de gebruikers van de Mobiliteitshub** voor extra vraag naar voorzieningen zorgen. De hub is o.a. bedoeld voor parkeren op afstand voor de toekomstige inwoners van de Merwedekanaalzone en Beurskwartier (nieuwbouwwijken met een zeer lage parkeernorm). Daarnaast wordt er overdag ook gebruik van gemaakt door de werknemers en bezoekers van bedrijven en daarmee is er dubbelgebruik. De hub heeft in fase 1 capaciteit voor 2.000 auto's. In fase 2 kan de capaciteit eventueel worden opgeschaald naar 3.000 auto's. De verwachte bezetting op verschillende momenten in de week is opgenomen in Bijlage 2. Omdat het parkeren op afstand echter nog zeer nieuw is, is het nog onzeker in welke mate de Mobiliteitshub daadwerkelijk wordt gebruikt voor dit doel.

DOELGROEP	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM	OPMERKINGEN
Bewoners	4.446	5.890	7.220	Uitgaande van huishoudensgrootte van 1,9.
Werknemers	Ca. 21.500	Ca. 21.500	Ca. 21.500	
Mobiliteitshub	2.000	2.000 +	2.000 +	Er is sprake van dubbelgebruik van de plekken, door zowel gebruik van werknemers en parkeren op afstand. In het midden en maximum scenario mogelijk uitbreiding tot maximaal 3.000 plekken.
Hotelkamers	318	318	318	In de toekomst 318 hotelkamers in Papendorp (200 Taatsenplein, 118 Holiday Inn Express).

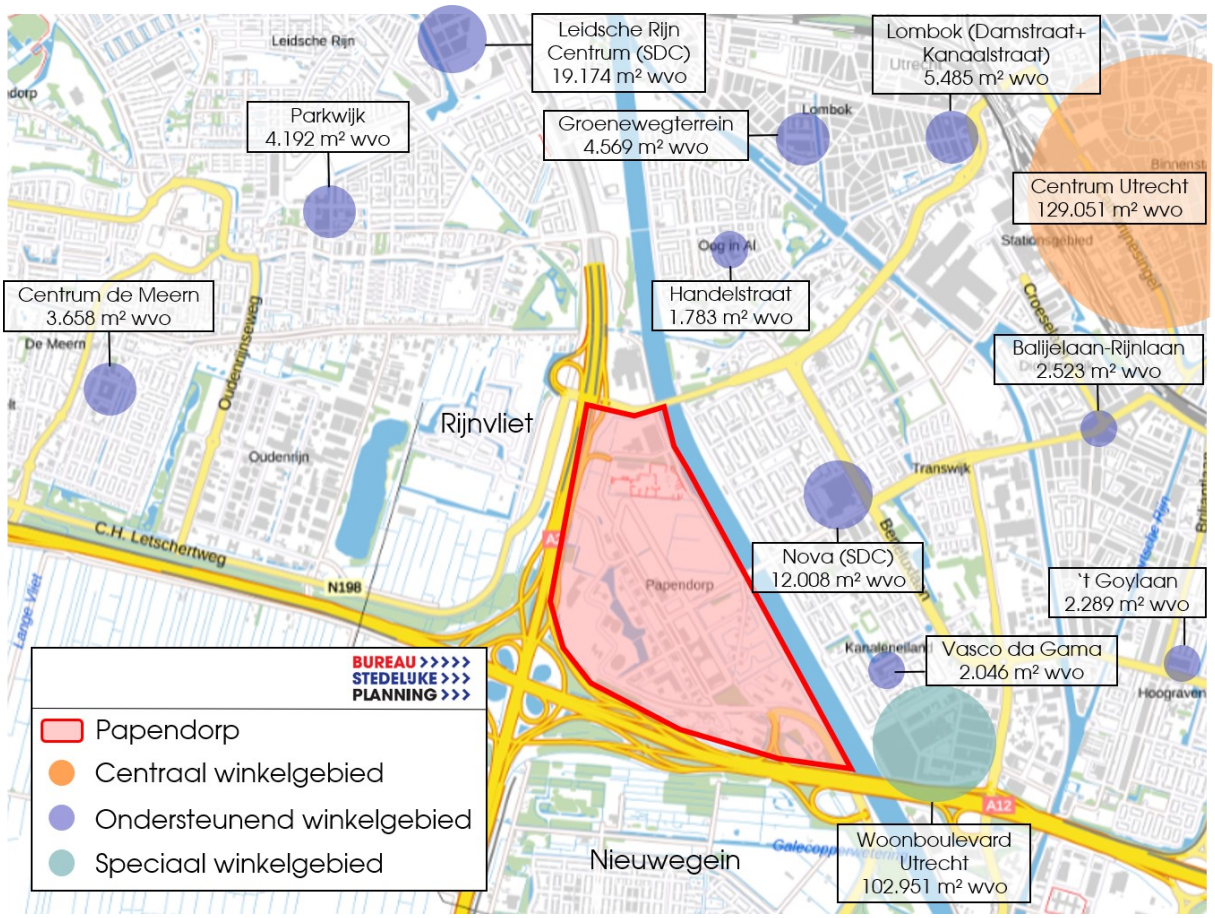
TABEL 5 BELANGRIJKSTE DOELGROEPEN DRAAGVLAK IN PAPENDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

1.4 AANBODSTRUCTUUR RONDOM PAPENDORP

Het huidige aanbod aan voorzieningen is, vanwege het hoofdzakelijk bedrijfsmatige karakter van Papendorp, gering. In de nabijheid van Papendorp zijn er echter wel voorzieningen(clusters) aanwezig.

HUIDIG AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL >>

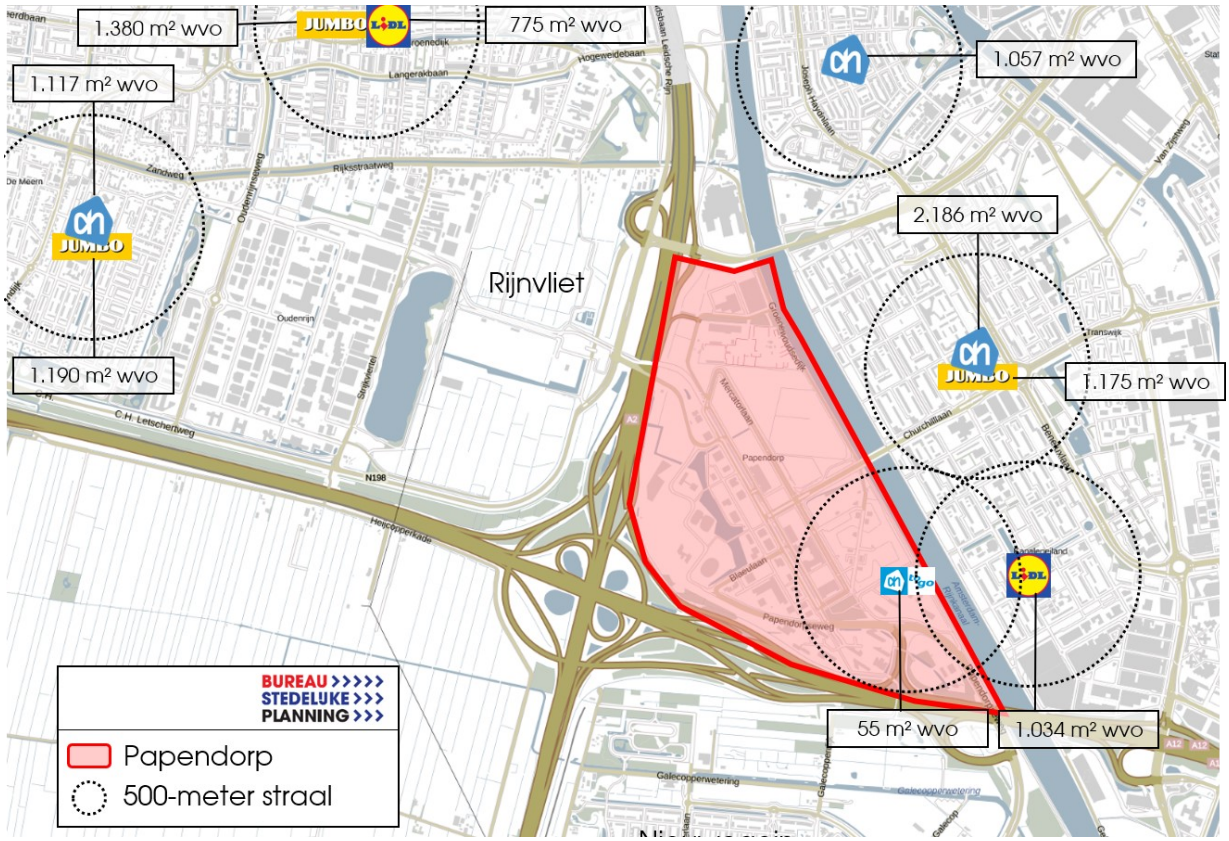
- In **Papendorp** is de Albert Heijn to go het enige verkooppunt. Deze Albert Heijn bevindt zich in het pand waar o.a. het hoofdkantoor van Bol.com is gevestigd. De winkel is 55 m² wvo groot. De Albert Heijn to go in Papendorp is voornamelijk gericht op werknemers en voldoet, met 55 m² wvo, niet aan een moderne supermarkt voor bewoners. Voor de bewoners in Papendorp is er geen volwaardige supermarkt in bereik binnen 500 meter.



FIGUUR 12 DETAILHANDELSAANBOD RONDOM PAPENDORP (METRAGE BETREFT ENKEL DE LOCATUS GROEPEN VAN DETAILHANDEL)
Bron: BRT Achtergrondkaart; Informatie: Locatus 2020, Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- **Winkelcentrum Nova (Kanaleneiland)** is het dichtst bij Papendorp gelegen. Winkelcentrum Nova ligt aan de oostkant van het Amsterdam-Rijnkanaal en is goed bereikbaar via de Prins Clausbrug. Er is een drietal supermarkten (Albert Heijn, Jumbo en Meltem Plaza) gevestigd in het winkelcentrum en daarnaast is er aanvullend dagelijks en niet-dagelijks aanbod gevestigd. De meest dominante supermarkt qua oppervlakte is de Albert Heijn. De supermarkt is circa 2.200 m² wvo groot. De leegstand in het winkelcentrum is hoog: 16% van het winkelvloeroppervlak staat leeg (26% van het aantal verkooppunten). De afgelopen jaren zijn er al veel veranderingen doorgevoerd in het centrum; winkels die op de eerste verdieping zaten zijn naar de begane grond gehaald, het aantal meters is verkleind en de indeling is aangepast[6].
- Leidsche Rijn heeft een eigen stadsdeelcentrum gekregen: **Leidsche Rijn Centrum (LRC).** LRC en Nova zijn, na de binnenstad, de grootste winkelgebieden rondom Papendorp. Er is hier een ruim aanbod van niet-dagelijkse winkels, horeca en o.a. de Jumbo Foodmarkt.

[6] Bron: https://ondernamen.nl/heropleving-voor-winkelcentrum-nova-in-kanaleneiland/

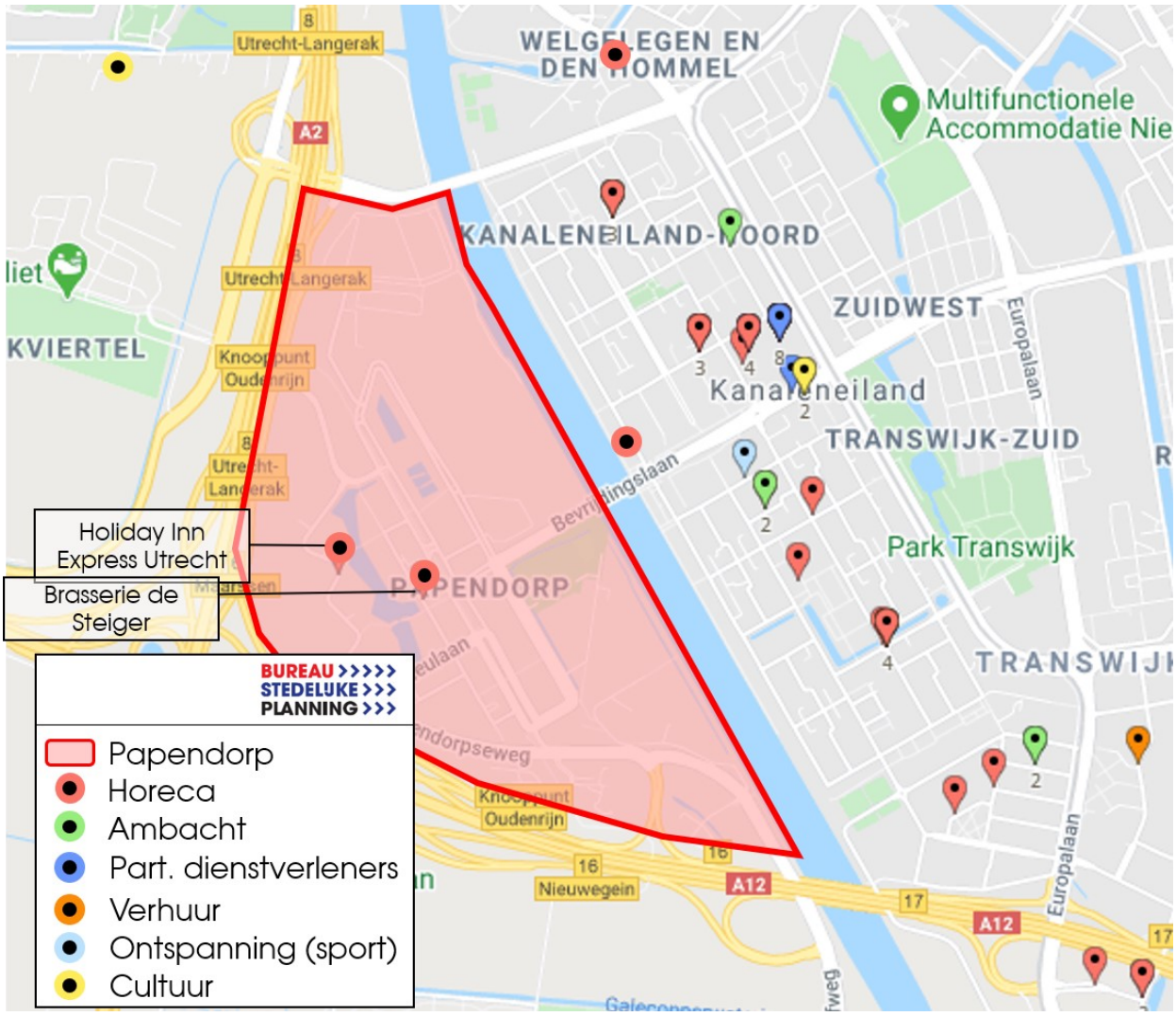


FIGUUR 13 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PAPENDORP (PARTICULIERE SUPERMARKTEN NIET MEEGENOMEN IN DE KAART)
Bron: BRT Achtergrondkaart; Informatie: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In Leidsche Rijn is tevens **winkelcentrum Parkwijk** gelegen. Hier zijn de supermarkten Jumbo en Lidl de grootste trekkers. In de wijk Oog in Al is winkelgebied **Händelstraat** met Albert Heijn als trekker gelegen.
- Ten oosten van het Amsterdam-Rijnkanaal, en tevens op korte afstand van Papendorp, is de **Woonboulevard van Utrecht** gelegen. Dit is het grootste PDV/GDV-cluster van Utrecht met ruim 60 verkooppunten, waaronder Ikea.
- Naast het aanbod in de reguliere clusters en bekende supermarktformules zoals hierboven beschreven, zijn er in Kanaleneiland ook nog diverse (solitaire) supermarkten die niet tot een (landelijke) keten horen. Meltem Plaza in winkelcentrum Nova (1.223 m² wvo), Akses Center (200 m² wvo) en Ozde Foodcenter (580 m² wvo) beide in het winkelgebied Vasco Da Gama, zijn hiervan de grootste.

OVERIGE VOORZIENINGEN (RONDOM) PAPENDORP

Naast detailhandel zijn er ook andere commerciële voorzieningen in Papendorp en rondom Papendorp gesitueerd.



FIGUUR 14 OVERIGE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN IN EN RONDOM PAPENDORP[7]
Bron: Locatus 2020; Batchgeo; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In Papendorp is het aanbod aan overige voorzieningen beperkt. Er zijn twee horecagelegenheden gesitueerd in het gebied, waaronder het hotel Holiday Inn Express en Brasserie de Steiger. Daarbij hebben veel (grotere) kantoorcomplexen tegenwoordig een flex- en serviced office concept, waarbij intern een bedrijfsrestaurant aanwezig is.
- Rondom Papendorp is het aanbod groter. In winkelcentrum Nova zijn verschillende horecagelegen gevestigd (met name fastfood en bezorg/afhaal restaurants). Daarbij is ook in Oog in Al en de centrumgebieden van Leidsche Rijn een divers aanbod horeca, ambacht en diensten aanwezig.
- Het aantal culturele en sportvoorzieningen rondom is beperkt. Culturele voorzieningen als een bioscoop en musea zijn gesitueerd in het stadscentrum. Voor overdekte sportvoorzieningen is het aanbod in

[7] De kaart is gebaseerd op de hoofdactiviteit van desbetreffende voorziening.

Kanaleneiland beperkt. Er zijn voornamelijk enkele grotere budgetsportscholen gevestigd.

1.5 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DE CORONACRISIS HEEFT GROOT EFFECT OP RETAIL

De afgelopen tijd heeft de Coronacrisis gezorgd voor veel onzekerheid in de wereld. Nederland zat in een intelligente lockdown en commerciële voorzieningen bleven gedurende lange tijd dicht. Inmiddels zijn de meeste commerciële voorzieningen weer geopend met aangepaste maatregelen, waardoor veel voorzieningen nog niet op 'volle kracht' functioneren.

LINKS: EXTRA DRUKTE IN DE ALBERT HEIJN IN UTRECHT, MIDDEN EN RECHTS CORONAMAATREGELEN IN DE BINNENSTAD VAN UTRECHT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het winkellandschap en de centrumgebieden geldt dat er al een overmaat aan fysieke winkelmeters was. De concurrentieslag met het online-aanbod krijgt een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen. Het maken van scherpe keuzes over de winkelstructuur (met oppervlakreductie, concentratie, transformatie) wordt nog urgenter evenals de relevantie van onderscheidende positionering en professionele marketing.

Binnen de retailsector is er overigens sprake van een gedifferentieerd beeld: een aantal branches presteert bovengemiddeld goed: supermarkten, foodsector, tuincentra en de bouwmarkten. Een aantal andere branches heeft het erg zwaar: modische sector, horeca en leisure. Het effect van de Coronacrisis op lange termijn is echter onzeker.

DE FOODSECTOR GROEIT EN WORDT DIVERSER

- **Food wint aan belang**. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden, ook (of juist) in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met een grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion") en leeft sterk bij de dag. Ook de drang om buiten de deur te eten past hierbij.
- Waar de **versspeciaalzaken** voor de coronacrisis nog sterk onder druk stonden, heeft de crisis ervoor gezorgd dat de versspeciaalzaken sinds lange tijd weer een beperkt marktaandeel hebben gewonnen[8]. We verwachten dat dit ook in normale omstandigheden beperkt blijft hangen: mensen zijn gewend geraakt aan de kwaliteit van versspeciaalzaken, maar zullen bij gebrek aan tijd ook weer sneller alles bij de supermarkt kopen.
- Er zijn ook **nieuwkomers binnen de foodsector.** Aanbieders als Stach richten zich op een specifieke markt en op de consument die zich bewust is van zijn eetgewoonten en identiteit.
- Daarnaast zijn er **nieuwkomers vanuit de horeca**. Restaurants bieden hun producten aan om thuis te consumeren (Deliveroo en Thuisbezorgd.nl) en er is een app waarbij je (vooraf) eten kunt bestellen op stations en deze op weg naar huis meeneemt (Foodsy).

Blurring in vorm en distributiekanalen – Jumbo-app en Picnic

Onder invloed van **omnichannel** breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden. Daarnaast zijn er diensten als Picnic (100% internetdienst), waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip met de typerende Picnic-busjes worden thuisbezorgd.

FIGUUR 15 BUSHOKJE UTRECHT TER PROMOTIE VAN JUMBO-APP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

[8] Bron: https://www.distrifood.nl/assortiment/nieuws/2020/08/corona-verswinkel-klopt-supermarkt-101136912

BUITENHUISCONSUMPTIE BLIJFT GROEIEN, MAAR KRIJGT MOMENTEEL EEN KLAP

- **Horeca is een groeisector**: Het aanbod en de diversiteit aan horeca in steden groeide de laatste jaren sterk. De consument besteedde, voor de coronacrisis, haar of zijn tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. De coronacrisis laat de kwetsbaarheid van deze sector zien.

Horeca in winkelgebieden

Horeca maakt steeds vaker een onderdeel uit van ondersteunende winkelgebieden. Zij bieden de kans om af te spreken binnen een cluster en zorgen dat de verblijfsduur vergroot. Veelal zijn het daghoreca formules die zich hier vestigen. Een voorbeeld is Anne&Max. Dit is een snelgroeiende koffie- en lunchroomketen die inmiddels een kleine twintig vestigingen heeft. Anne&Max heeft een dagrond aanbod voor ontbijt, koffie, lunch, high tea en borrel. Ze profileren zich als de huiskamer van het gebied. Andere voorbeelden zijn La Place, Bagels & Beans, Brownies & downieS, Barista Cafe, Backwerk en de Coffeecompany. Naast deze formules openen ook lokale ondernemers dergelijke concepten in ondersteunende clusters.

FIGUUR 16 IMPRESSIE ANNE & MAX
Bron: Instagram Anne & Max

- Daarbij zijn er steeds vaker **blurring concepten**. Het is de vervaging van grenzen tussen verschillende sectoren. Veelal wordt aan een winkel een

horecagelegenheid toegevoegd, echter in essentie zijn alle mengvormen denkbaar.

- Niet alleen horeca is steeds belangrijker centrumgebieden. Ook **ambachtelijke commerciële diensten** als de kapper en schoenmaker worden steeds belangrijker in centrumgebieden. Het wensbeeld is dat ook maatschappelijke diensten als de tandarts en het kinderdagverblijf zich in centrumgebieden vestigen, opdat publiekstrekkers bij elkaar zitten en elkaar versterken en daarmee centrumgebieden ook fungeren als ontmoetingsplekken.
- Voor de coronacrisis zat de **leisuresector in de lift**. Net als de horecasector krijgt ook de leisuresector een klap. Door het grote en nog steeds toenemende en diverse aanbod is het voor bedrijven van groot belang om zich te blijven onderscheiden. Klantbeleving, de juiste combinatie van prijs en kwaliteit en focus op de juiste doelgroep zijn doorslaggevend voor een succesvol business model. Het creëren van een bijzondere herinnering is een must voor herhaalbezoeken; dit kan door unieke concepten en nieuwe vormen van beleving te ontwikkelen.

MIX VAN VERSCHILLENDE VOORZIENINGEN >>

- Het combineren en **clusteren van voorzieningen** op een plek leidt tot dynamiek en meer veiligheid in een gebied. Dit kan bijdragen aan een positief imago, zowel van de commerciële voorzieningen als door de combinatie met maatschappelijke voorzieningen als een zorgcluster aan de randen van het cluster. Wanneer publiekstrekkers bij elkaar zitten, versterken zij elkaar en daarmee fungeren centrumgebieden ook als **ontmoetingsplekken**.
- De **ruimtelijke kwaliteit** van een gebied is van groot belang. Aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn belangrijk voor de sfeer van een gebied met een mix aan functies. Dit kan gecreëerd worden door voldoende groenvoorzieningen.

2 BEHOEFTE AAN (COMMERCIËLE) VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk is de kwantitatieve behoefte aan voorzieningen in Papendorp geanalyseerd. Deze kwantitatieve analyses geven een indicatie voor de markt(on)mogelijkheden in het gebied. Het uitgangspunt van de analyses zijn de drie scenario's met elk een ander inwoneraantal. Duidelijk zal worden wat het kwantitatieve kantelpunt is per voorziening en welke kwantitatieve (on)mogelijkheden er zijn voor commerciële voorzieningen in Papendorp.

De volgende voorzieningen komen aan bod:
1. Detailhandel (met een onderscheid in supermarkten, overige dagelijkse detailhandel, frequent benodigd niet-dagelijks en specifiek aan hub gelieerd niet-dagelijks aanbod);
2. Horeca en hotels;
3. Dienstverlening, onder andere ambachten;
4. Leisure;
5. Specifieke voorzieningen/services t.b.v. de Mobiliteitshub;
6. Maatschappelijk (o.b.v. input gemeente Utrecht).

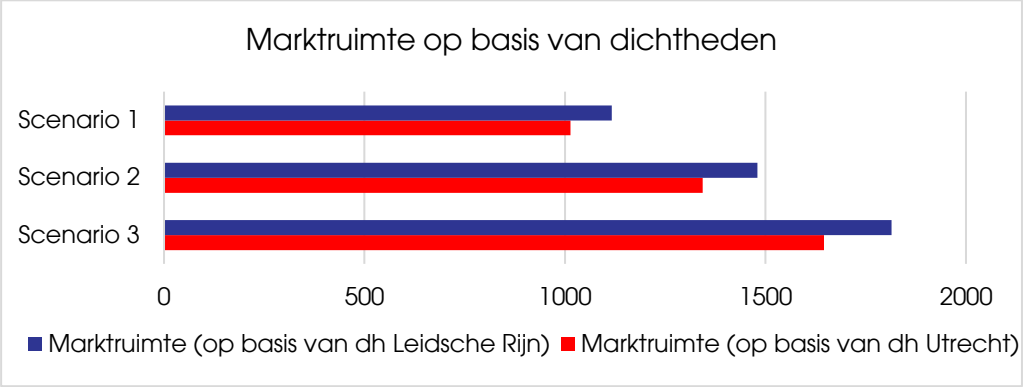
De uitkomsten van de analyses worden uiteindelijk vertaald naar een toekomstig haalbaar aanbod per scenario, hier gaan we in het volgende hoofdstuk op in. In dat hoofdstuk vindt ook de kwalitatieve vertaling van de behoefte plaats waarin rekening wordt gehouden met trends en ontwikkelingen. Wel zijn al kort per functie de kwalitatieve redenen gegeven waarom het wenselijk en/of verstandig is om af te wijken van de kwantitatieve behoefte, zowel in positieve als negatieve zin.

2.1 BEHOEFTE DETAILHANDELSFUNCTIES

De behoefte aan detailhandel wordt uitgesplitst in supermarkten, overig dagelijkse detailhandel, frequent niet-dagelijks (o.a. bloemist) en specifiek niet-dagelijks aanbod dat passend is bij de Mobiliteitshub (o.a. fietswinkel).

SUPERMARKT >>

- **Dichtheden.** Op basis van de dichtheden van de gehele gemeente Utrecht en van Leidsche Rijn is er in het minimum, midden en maximale scenario voor de bewoners behoefte aan respectievelijk 1.000 tot 1.100 m² wvo, 1.350 tot 1.500 m² wvo en 1.650 tot 1.800 m² wvo aan supermarktmeters.



FIGUUR 17 BEHOEFTE SUPERMARKTEN OP BASIS VAN DICHTHEDEN
Bron: Locatus juli 2020 en CBS 2019 (inwoners)

- **Distributieve toetsen.** Een distributieve toets is een berekening waarin we aan de hand van kengetallen en koopstromen een inzicht krijgen in de toekomstige behoefte voor Papendorp. Voor de distributieve toetsen is uitgegaan van een binding van 60% en een toevloeiing van 10%. In Bijlage 3 is de volledige berekening, en de verantwoording daarvan opgenomen. Voor de verschillende woningbouwscenario's geldt het volgende:
  - In het *minimum scenario* is er een behoefte aan maximaal ruim 700 m² wvo aan supermarkten. De bewoners kunnen hun 'vergeten' boodschappen in een stadssupermarkt in de wijk doen, maar wijken voor de rest uit naar bijvoorbeeld winkelcentrum Nova. Er is onvoldoende draagvlak voor een in maatvoering volwaardige supermarkt.
  - Als we het *midden scenario* aanhouden is er behoefte aan ruim 950 m² wvo aan supermarkten in het gebied. De inwoners en bezoekers kunnen al hun boodschappen binnen Papendorp doen. Het aanbod betreft echter een reguliere stadssupermarkt, kenmerkend voor steden. Hierdoor zal er nauwelijks trekkracht bestaan van buiten de wijk. Wel kunnen ook de werknemers er terecht voor een kleine boodschap of hun lunch.
  - In het *maximale scenario* is er behoefte aan circa 1.250 m² wvo supermarktmeters. Daarbinnen kan een moderne maat supermarkt worden gerealiseerd met een ruime opzet.

FIGUUR 18 INDICATIEVE DISTRIBUTIEVE BEHOEFTE AAN SUPERMARKTMETERS IN PAPENDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

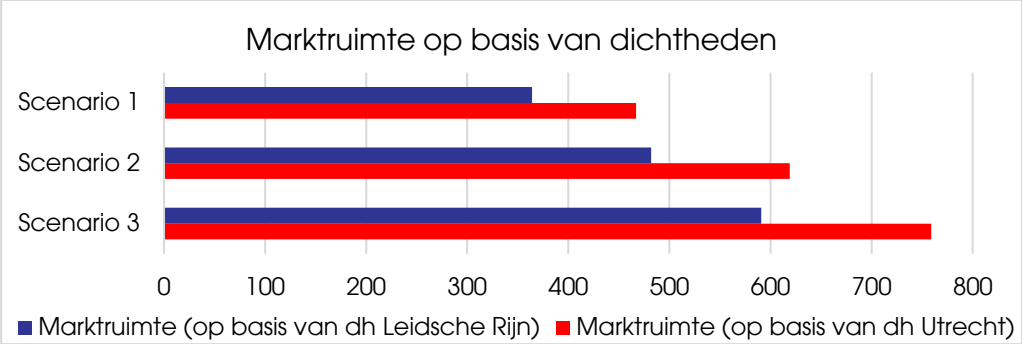
- **Nuancering kwantitatieve behoefte supermarkten.** Het supermarktaanbod is de belangrijkste drager van commercieel aanbod in de wijk. Er is de laatste jaren sprake van schaalvergroting en verdichting van het

supermarktaanbod. Daarbij neemt tot nu toe de totale omzet in fysieke supermarkten nog steeds toe, ondanks dat de online bestedingen ook een steeds groter aandeel innemen. Voor Papendorp is het belangrijk dat we er rekening mee houden dat de afstand tot overig aanbod voor een stad relatief groot is en dat de supermarkt ook een functie voor de inwoners van Rijnvliet kan vervullen. Daarbij zijn de supermarkten steeds belangrijkere ontmoetingsplekken. Anderzijds moet er ook worden ingezet op flexibiliteit, omdat de groeimogelijkheden van supermarkten niet eindeloos zijn, o.a. door de toename van online.

OVERIG DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Naast supermarkten bestaat de dagelijkse sector uit o.a. versspeciaalzaken als de slager en bakker, en uit drogisterijen. De kwantitatieve behoefte is als volgt:

- **Dichtheden.** De dichtheden van de overige dagelijkse sector verschillen per geografische afbakening. De dichtheden van de gehele stad Utrecht inclusief het centrum zijn duidelijk hoger dan bijvoorbeeld Leidsche Rijn[9]. Doordat de branche gemiddeld (voor de coronatijd) onder druk stond, is het wenselijker uit te gaan van de dichtheden van Leidsche Rijn. Op basis van deze data is er in het minimum scenario behoefte aan ca. 360 m² wvo, in het midden scenario ca. 480 m² wvo en in het maximale scenario bijna 600 m² wvo.

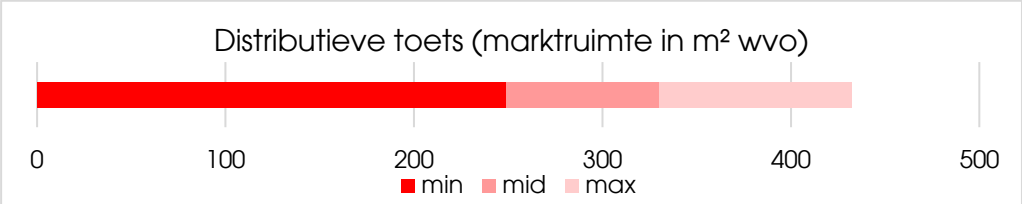


FIGUUR 19 BEHOEFTE OVERIG DAGELIJKS OP BASIS VAN DICHTHEDEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Distributieve toetsen.** Voor de distributieve toetsen zijn we net als voor de supermarkten uitgegaan van een binding van 60% en een toevloeiing van 10%. Voor het overig dagelijks aanbod is de indicatieve kwantitatieve behoefte per scenario als volgt:
  - In het *minimum scenario* is er behoefte aan ca. 250 m² wvo aan overig dagelijkse winkels. Uitgaande van een gemiddelde maat van een winkel in deze sector van ca. 80 m² wvo (81 m² wvo is gemiddelde maat in Utrecht) kunnen er ca. drie dagwinkels, zoals versspeciaalzaken of een drogisterij in het gebied landen.

[9] Uitgaande van de wijk Leidsche Rijn, dus exclusief Vleuten-De Meern

- In het *middenscenario* kennen de inwoners een kwantitatieve behoefte van ca. 330 m² wvo aan overige dagelijkse winkels. Op basis van de gemiddelde maatvoering betekent dit één vestiging meer dan in het minimum scenario.
- In het *maximale scenario* loopt de behoefte op tot ca. 430 m² wvo. Daarmee is er een mogelijkheid voor 5 tot 6 vestigingen in de dagelijkse sector, niet zijnde supermarkten.



FIGUUR 20 INDICATIEVE DISTRIBUTIEVE BEHOEFTE IN DE OVERIG DAGELIJKSE SECTOR IN PAPENDORP
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- **Nuancering kwantitatieve behoefte overig dagelijkse sector.** Net als voor de supermarktsector is ook bij de kwantitatieve behoefte van de overige dagelijkse winkels een nuancering noodzakelijk. Anders dan de supermarktsector staan de versspeciaalzaken en drogisterijen onder druk. Zij worden beconcurreerd door supermarkten, online en budgetketens als Action. Wel merken deze sectoren in de coronatijd een tijdelijke opleving. De vraag is of dit aanhoudt als mensen weer minder tijd hebben. Tot slot, het functioneren van de overig dagelijkse sector is erg afhankelijk van de kracht van de supermarkt. Bij een beperkte behoefte en maatvoering van de supermarkt, is het zeer raadzaam voorzichtig om te gaan met meters in de andere dagelijkse branches.

FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKS

Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte zou daarom als totaal zeer groot uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet (meer) wenselijk in de wijk.

Doordat de vraag naar niet-dagelijkse winkels in ondersteunende clusters afneemt, is er slechts een beperkt aantal en type van de niet-dagelijkse winkels binnen een buurtcluster en daarmee ook Papendorp mogelijk zijn. Dit zijn met name de niet-dagelijkse winkels die frequent bezocht worden[10].

[10] Als frequent bezochte niet-dagelijkse winkels wordt verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, Dibevo en telecom

WINKELTYPE	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM	CONCLUSIE
Optiek	0,3	0,5	0,6	In maximale scenario onder goede voorwaarden mogelijk
Huishoudelijk	0,4	0,5	0,6	In maximale scenario onder voorwaarden mogelijk
Boekhandel	0	0,1	0,1	Niet mogelijk
Boek/ kantoor	0,1	0,2	0,2	Niet mogelijk. Wellicht door kwalitatieve argumenten met aanwezigheid kantoren te verantwoorden.
Bloem/plant	0,6	0,8	0,9	Past binnen Papendorp. Zeker gezien extra behoefte werknemers en hub
Dibevo	0,2	0,2	0,3	Niet mogelijk
Telecom	0,2	0,3	0,4	Niet mogelijk

LEGENDA KWANTITATIEVE KANSRIJKHEID									
	Zeker niet mogelijk		Niet mogelijk		Misschien (onder voorwaarden) mogelijk		Kansrijk		Zeer kansrijk

TABEL 6 BEHOEFTE O.B.V. DICHTHEDEN (AANTAL VESTIGINGEN) FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL
Bron: Locatus juli 2020, CB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Uit de analyses blijkt dat in het minimum scenario bijna geen kwantitatieve ruimte is voor frequent niet-dagelijkse voorzieningen. Voor een opticien, huishoudelijk & luxe artikelen (o.a. cadeauwinkel of winkel in huishoudelijke artikelen) en een bloem- en plantenwinkel is in het maximum scenario kwantitatief mogelijk enige ruimte. Het gaat in alle gevallen om een kleine winkel.

Nuancering behoefte frequent niet-dagelijks. De kwantitatieve behoefte aan frequent niet-dagelijkse winkels moet zowel in positieve als negatieve zin worden genuanceerd. Clusters vergelijkbaar met het te ontwikkelen cluster in Papendorp, hebben tegenwoordig steeds minder niet-dagelijks aanbod. Mensen bestellen niet-dagelijkse artikelen online of gaan naar een cluster van hogere orde zoals winkelcentrum Nova. Er zal dus voorzichtig moeten worden opgesprongen met de meters in deze sector. Positief voor de branches is de aanwezigheid van het grote aantal kantoorpersoneel en de Mobiliteitshub. Dit biedt extra draagvlak. Daarin moet wel goed rekening worden gehouden met het type aanbod. Zo zal voor de werknemers bijvoorbeeld een boek-/kantoorzaak (mogelijk gecombineerd met een copyshop) aantrekkelijker zijn dan een opticien.

KWALITATIEVE BEHOEFTE DETAILHANDEL >>

Naast de kwantitatieve behoefte zijn er ook kwalitatieve argumenten die de realisatie van detailhandel in Papendorp wel of niet ondersteunen. Hier zijn de belangrijkste opgesomd.

- **Supermarkten zijn de belangrijkste trekkers en dragers in de wijk.** De branche is nog steeds aan het groeien en de supermarkten worden steeds groter.

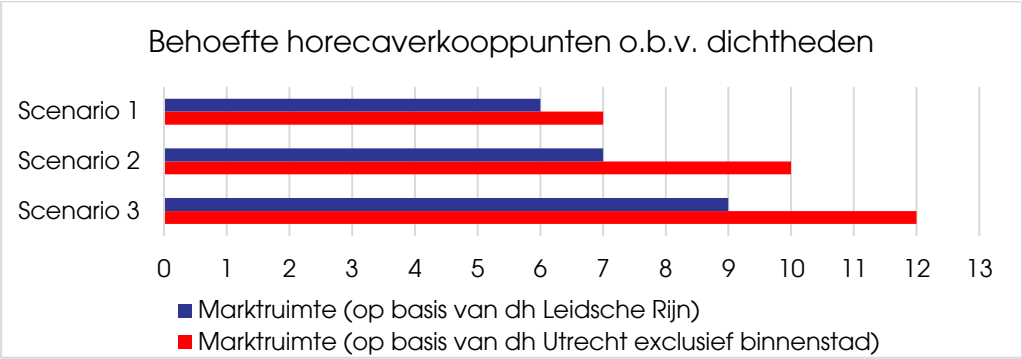
Afhankelijk van een volwaardig en sterk supermarktaanbod kan er ook ander aanbod gerealiseerd. Zo is in het minimum scenario het draagvlak te klein om een volwaardige supermarkt te realiseren. Doordat de trekkracht van de supermarkt hierdoor beperkt is, is het in dit scenario aan te raden voorzichtig te zijn met het overige dagelijkse detailhandelsaanbod én andere commerciële functies.

- De niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Zeker in buurt- en wijkcentra verdwijnen er steeds meer niet-dagelijkse winkels. Er moet **extra voorzichtig worden omgegaan met het realiseren van aanbod in de niet-dagelijkse sector** in het gebied. Het moet tot het minimum worden beperkt en sterk aansluiten op de eigen doelgroepen van Papendorp, met de bewoners voorop.

2.2 BEHOEFTE HORECA EN HOTELS

HORECA

De behoefte aan horeca is berekend op basis van dichtheden. Er is nagegaan hoeveel vraag de nieuwe inwoners van Papendorp generen op basis van dichtheden van de gemeente Utrecht (exclusief het centrum) en van Leidsche Rijn. Deze behoefte geeft een marge aan die we realistisch achten voor Papendorp. Dit omdat het enerzijds een gemengde wijk met zowel wonen als kantoren betreft, maar tegelijkertijd ook een nieuwbouwwijk is waarvan veel bewoners voor horecagelegenheden op de historische binnenstad of andere horecaclusters van hogere orde georiënteerd zullen zijn.



FIGUUR 21 BEHOEFTE AAN HORECAVERKOOPPUNTEN OP BASIS VAN DICHTHEDEN
Bron: Locatus juli 2020, CBS 2019; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bovenstaande dichtheden zijn vertaald naar een indicatieve behoefte in meters voor het horeca aanbod. Hierbij is de gemiddelde oppervlakte van een horecavoorziening in Utrecht als uitgangspunt gebruikt (95 m² wvo per vestiging[11]). Dit resulteert in de volgende meters:

[11] De gemiddelde maat voor horecavestigingen in Utrecht exclusief het centrum zijn 88 m² wvo en voor Leidsche Rijn is dit 161 m² wvo. Omdat er in Papendorp een gemixt aanbod passend is achten we de gemiddelde maat van Utrecht als een goed en gewenst uitgangspunt.

HORECA	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM
Verkooppunten	6 -7	7 - 10	9 - 12
Marge m² wvo (o.b.v. 95 m² wvo gemiddeld)	570 - 665	665 - 950	855 – 1.140

TABEL 7 MARKTRUIMTE HORECA IN VERKOOPPUNTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

HOTEL

Momenteel is er één hotel in Papendorp gevestigd (Holiday Inn Express 118 kamers, 3 sterren) en staat het tweede hotel op de planning aan het Taatsenplein met circa 200 kamers. Dit nieuwe hotel zal zich anders dan de al bestaande Holiday Inn-vestiging meer gaan focussen op de toeristische markt.

Uit de update van het hotelmarktonderzoek en het daarbij behorende beleidsadvies van Bureau Stedelijke Planning uit 2019 aan de gemeente Utrecht[12] blijkt dat het aantal hotelkamers in Utrecht de komende jaren fors gaat toenemen. Ook het plan aan het Taatsenplein, die meegenomen is in het onderzoek, draagt hier aan bij. Naar verwachting zal de vraag zich na 2020 meer richten op de toeristische markt dan de zakelijke markt. Tot 2022 is de aanbeveling: “een tijdelijke pas op de plaats te maken en voorlopig geen verdere hotelontwikkelingen in Utrecht meer toe te staan”.

Na 2023 wordt geadviseerd een restrictief beleid te voeren: ‘nee-tenzij’. De tijdelijke pas op de plaats betekent dat wij vooralsnog **geen marktruimte zien voor een extra hotel** (naast het reeds bestaande Holiday Inn Express en het toekomstige hotel aan het Taatsenplein). De huidige coronacrisis toont de kwetsbaarheid van de toeristische branche. Voorzichtigheid t.a.v. nieuwe plannen is daarom wenselijk.

KWALITATIEVE BEHOEFTE HORECA EN HOTEL

Papendorp krijgt door de woningbouw, realisatie van de Mobiliteitshub en de al aanwezige kantoren een divers en ruim draagvlak. Doordat de functie als werkgebied behouden blijft, zal de horeca ook functie een rol hebben voor deze doelgroep. De mix van doelgroepen in Papendorp vraagt ook een gemengd horeca aanbod. Daarbij draagt horeca bij aan de bekendheid en levendigheid van het gebied.

De zaken kunnen voor alle verschillende doelgroepen een functie hebben, maar wel op een bepaalde doelgroep georiënteerd zijn. Enkele concepten die passen bij Papendorp zijn:

- Een grotere horecavoorziening waar ook aparte vergaderruimtes aanwezig zijn. Een dergelijk concept past goed bij de kantoorfunctie die Papendorp

[12] Bron: update hotelmarktonderzoek en beleidsadvies Utrecht (1 februari 2019)

heeft (concepten als Bar Beton in Rijnsweerd). Momenteel is de enige horecazaak De Steiger vaak volgeboekt.

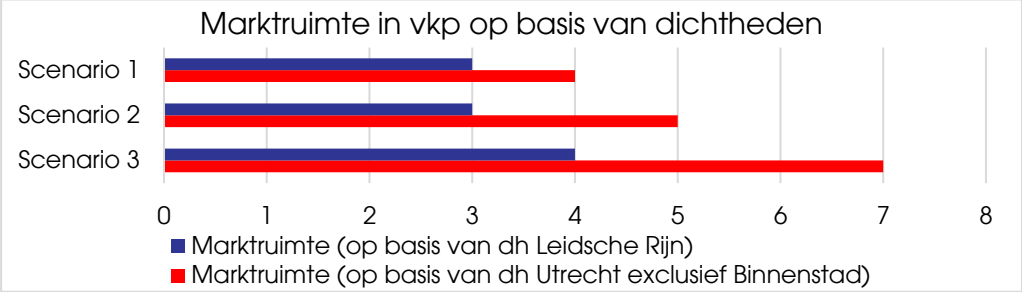
- Horeca ten behoeve van placemaking draagt bij aan de bekendheid van het gebied. Veelal hebben deze concepten een bovenwijkse functie. Hierdoor kan deze zaak ook aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld de bewoners van Rijnvliet (voorbeeld Noorderlicht Amsterdam).
- Koffie- en/of lunchzaakjes voor de buurt. Deze dragen bij aan de dynamiek en sociale cohesie van Papendorp. Daarbij zijn dit typische horecagelegenheden die zowel voor de bewoners als de werknemers een functie kunnen hebben, mits op de juiste plek gelegen

FIGUUR 22 MIX AAN HORECATYPES PASSEND EN GEWENST IN PAPENDORP
Bron: Barbeton.nl, iamsterdam.com, wander-lust.nl

2.3 BEHOEFTE DIENSTVERLENING

DIENSTEN

Commerciële dienstverlening is te onderscheiden in enerzijds ambachten (zoals de kapper, fietsenmaker, schoonheidsspecialist en stomerij) en anderzijds financiële en particuliere dienstverlening (zoals een bank, makelaarskantoor en een reisbureau). Voor Papendorp is enkel de behoefte aan ambacht berekend. De financiële en particuliere dienstverlening staan namelijk sterk onder druk en passen niet meer in de buurtcentra van de toekomst. Voor de ambachtelijke diensten geldt dat deze gemiddeld goed functioneren, maar wildgroei van deze voorzieningen komt ook voor. Daarom adviseren wij voorzichtig om te gaan met de marktruimte voor dienstverlening.



FIGUUR 23 BEHOEFTE AAN DIENSTVERLENING (AMBACHT) OP BASIS VAN DICHTHEDEN
Bron: Locatus juli 2020; CBS 2019; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De marge van de behoefte in het minimum scenario en maximum scenario loopt van 3 tot 7 vestigingen. Bovenstaande dichtheden zijn vertaald naar een indicatieve oppervlakte voor dienstverlening. Hierbij is de gemiddelde oppervlakte van een dienstverlener met een ambachtelijke zaak in Utrecht als uitgangspunt gebruikt. Dit betreft circa 60 m² wvo, en resulteert in de volgende meters voor Papendorp:

DIENSTEN	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM
Verkooppunten	3 - 4	3 - 5	4 - 7
M² wvo	180 - 240	180 - 300	240 – 420

TABEL 8 MARKTRUIMTE DIENSTEN IN VERKOOPPUNTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

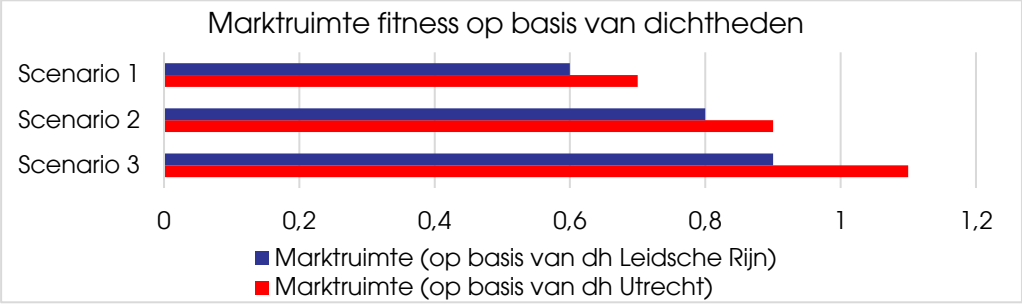
KWALITATIEVE BEHOEFTE DIENSTEN EN SERVICES

Er is binnen Papendorp ruimte voor enkele verkooppunten voor dienstverlening. Voorzichtigheid is gewenst bij het vestigen van dienstverleners, om wildgroei te voorkomen. De voorzieningen die frequent worden bezocht, zoals een kapper of een schoonheidsspecialist, zijn passend in dit gebied. Deze voorzieningen zijn met name gericht op de bewoners van Papendorp. Dienstverlening kan ook profiteren van de aanwezigheid van werknemers in Papendorp. De volgende diensten komen dan in beeld:

- Stomerij;
- Kleermaker;
- Copyshop;
- Services gerelateerd aan de Mobiliteitshub. Hier gaan wij in paragraaf 2.5 verder op in.

2.4 BEHOEFTE LEISURE (SPORT)

Voor de behoefte aan leisure is eerst gekeken naar voorzieningen die voornamelijk een functie hebben voor de eigen buurt of wijk. Veel leisurevoorzieningen hebben namelijk een (groot) wijkoverstijgend karakter en veelal neemt dit extra verkeersbewegingen en parkeerdruk met zich mee. Dit is gezien de reeds bestaande druk op parkeren en de hoeveelheid verkeersafwikkelingen ten behoeve van de Mobiliteitshub onwenselijk. Naast bibliotheken die veelal een wijkfunctie hebben geldt dit ook voor sport. Voor bibliotheken geldt dat er diverse (grotere) vestigingen rondom Papendorp aanwezig zijn. De meest nabije is de bibliotheek Kanaleneiland tegenover winkelcentrum Nova. De behoefte wordt daarom enkel berekend voor de gebouwde sportvoorzieningen gericht op inwoners en werknemers van Papendorp.



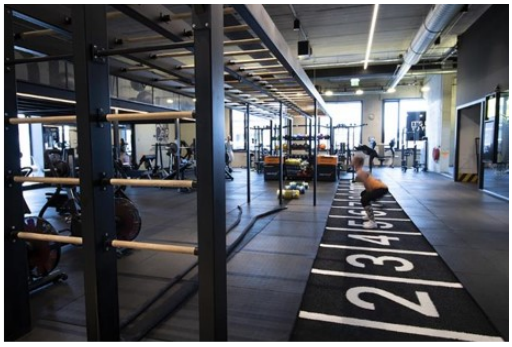
FIGUUR 24 BEHOEFTE AAN LEISURE (SPORT) IN AANTAL VESTIGINGEN OP BASIS VAN DICHTHEDEN
Bron: Locatus juli 2020; CBS 2019; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de dichtheden in Leidsche Rijn en de gemeente Utrecht, is er voor de inwoners maximaal 1 sportvoorziening mogelijk in Papendorp. Gemiddeld meet deze circa 300 m² wvo[13].

KWALITATIEVE BEHOEFTE SPORTVOORZIENINGEN

Er zit een groot verschil in maatvoering van sportvoorzieningen. Zo zijn er vestigingen van nog geen 50 m² wvo en ook die ruim groter zijn dan 1.000 m² wvo. Uitgaande van een kleinere gemiddelde maat zou de kwantitatieve behoefte van 300 m² wvo ook opgesplitst kunnen worden in verschillende vestigingen.

Daarbij kunnen de sportvoorzieningen ook een functie vervullen voor de werknemers in het gebied. Sportschooleigenaren kunnen bijvoorbeeld abonnementen afsluiten met werkgevers. Op basis van de extra vraag van deze doelgroep, wordt het mogelijk geacht meer dan 300 m² wvo aan sportvoorzieningen in het gebied te realiseren tot maximaal 600 m² wvo.



FIGUUR 25 LEISURE (SPORT) VOORZIENINGEN PASSEND BINNEN PAPENDORP
Bron: Yogajournal.com (links) Haarlemcityblob.nl (rechts)

2.5 VOORZIENINGEN VOOR DE MOBILITEITSHUB

Naast de voorzieningen voor bewoners en werknemers waar de gebruikers van de Mobiliteitshub als extra doelgroep geldt, zijn er ook voorzieningen denkbaar die

[13] Betreft de gemiddelde oppervlakte van een sportvoorziening in de gemeente Utrecht

specifiek een functie hebben voor de gebruikers van de Mobiliteitshub. In deze paragraaf gaan we na welke voorzieningen bij de hub passen en welke ook daadwerkelijk gewenst en toekomstbestendig zijn.

WENSELIJKHEID SPECIFIEKE FUNCTIES TEN BEHOEVE VAN DE HUB

In verschillende sectoren zijn functies aanwezig die passen bij een Mobiliteitshub. Zo zijn er een aantal niet-dagelijkse winkels die tot de Locatus hoofdbranche 'Auto & Fiets' behoren, waar onder andere automaterialen en rijwielwinkels onder vallen. Daarbij zijn er ook mogelijkheden voor de sector 'automotive' waar autoschade- en garagebedrijven onder vallen. Daarbij zijn er verschillende services[14] die goed bij een knooppunt van verkeersstromen passen.

In onderstaande schema is voor alle branches aangegeven in hoeverre deze bij een Mobiliteitshub als Papendorp passen, maar ook of ze wenselijk en toekomstbestendig zijn.

SECTOR	FUNCTIE	TOEGEVOEGDE WAARDE HUB	WENSELIJK IN PAPENDORP (VOOR BEWONERS)	TOEKOMST-BESTENDIGHEID	TOEGEVOEGDE WAARDE WERKNEMERS EN BEZOEKERS	NIET EXTRA AUTO AANTREKKEND?	CONCLUSIE
Detailhandel	Automaterialen						
	Rijwielen/ Fietswinkel						
Automotive	Autodealer						
	Garagebedrijf						
	Motorfietsen						
Services	Autodelen (verhuur)						
	Fietsverhuur						
	Fietsenmaker						
	Autowasserij						
	Pakketservice						

LEGENDA

Zeer negatief	Negatief	Neutraal	Positief	Zeer Positief

TABEL 9 DICHTHEDEN (AANTAL VESTIGINGEN) FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL
Bron: Locatus juli 2020, CB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

[14] Wanneer er wordt gesproken over services, zijn dit onder andere diensten die gelieerd zijn aan de Mobiliteitshub

Uit deze afweging blijkt dat er met name kansen zijn voor services die gelieerd zijn aan de hub. Deze hebben de meeste toegevoegde waarde voor de hub, maar veelal ook voor de bewoners van Papendorp en in sommige gevallen de werknemers.

UITWERKING FUNCTIES TEN BEHOEVE VAN EEN AANTREKKELIJKE HUB

Vanuit de commerciële voorzieningen gezien geldt dat fietsverhuur, een fietsenmaker en een pakketservice het meest kansrijk zijn. Voor het autodelen en de daarbij behorende autodeelconcepten geldt dat dit eerder bij het totaalconcept van de Mobiliteitshub uitgewerkt moet worden. Geredeneerd vanuit de gemiddelde maatvoering van deze voorzieningen in de gemeente Utrecht en getoetst aan ervaringen elders gaan wij voor de drie services uit van het volgende ruimtebeslag:

- **Fietsverhuur** waarin de algemene ruimte van binnenkomst en check-in en check-out ca. 25 m² wvo meet. Daarnaast moet er ruimte worden gereserveerd voor het daadwerkelijk stallen van de fietsen. Het werkt goed om de fietsverhuur te combineren met de algemene fietsenstalling van de Mobiliteitshub.
- **Fietsenmaker** met een maatvoering van ca. 75 m² wvo.
- **Pakketservice** met een ruimtebeslag van maximaal 50 m² wvo. Mogelijk aangevuld met kleedruimtes om bestelde artikelen direct te kunnen passen.

In totaal meten deze voorzieningen direct gelieerd aan de hub ca. 150 m² wvo. Nagedacht kan worden over de combinatie van de verschillende services, zodat er geen dubbele bemensing nodig is.

FIGUUR 26 BOX IN HELSINKI IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN MODERNE PAKKETSERVICE
Bron: https://www.dezeen.com/2020/01/10/box-helsinki-posti-fyra-interiors/

2.6 BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Op basis van de input van de gemeente Utrecht (gebaseerd op het document 'Koersdocument bijlage definitief maart 2020 - Richtinggevende normen per maatschappelijke voorziening') is er behoefte aan de volgende maatschappelijke voorzieningen in Papendorp:

- **Primair onderwijs.** Er wordt in Groenewoud een 16-klassige basisschool gerealiseerd, die door de sector onderwijs in principe als voldoende wordt geacht voor zowel Groenewoud als Papendorp Noord (in het minimum scenario van 2.340 woningen). Met de ontwikkelaar van Loostad is afgesproken dat deze uit te breiden is indien nodig.
- **Kinderopvang / BSO.** Naar verwachting zijn (kleine) voorzieningen wenselijk. Het liefst nabij de basisschool.
- **Buurtcentrum en/of Wijkcultuurhuis.** Het is mogelijk dat er een buurtcentrum in Papendorp komt. Als we ervan uitgaan dat Papendorp een sterke wijk wordt is er volgens het Koersdocument een norm van 0,05 m² per inwoner. Dit zou in de drie scenario's 222 m² , 294 m² en 361 m² betekenen. Op basis van input van de gemeente gaat het voor het wijkcultuurhuis om nog eens ca. 575 m² bvo in het minimum scenario, 775 in het midden scenario en 950 m² bvo in het maximale scenario. Omdat het om uiteenlopende activiteiten gaat, maar de ruimtes niet continu bezet zullen zijn, bevelen wij aan om voor een gemengde voorziening te gaan waar beide buurtactiviteiten plaats kunnen vinden.
- **Sport(hal).** Voor buitensport is geen verdere behoefte. In de gemeente Utrecht is behoefte aan een uitbreiding van het aantal sporthallen met vier hallen. Papendorp is hier mogelijk een aantrekkelijke locatie voor.

FIGUUR 27 KANSRIJKE / NOODZAKELIJKE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN PAPAENDORP

- **Gezondheidscentrum.** Gemiddeld staan er bij 1,0 fte huisarts ca. 2.095 mensen ingeschreven. Er vanuit gaande dat ca. de helft van de bewoners een huisarts nabij zoekt en dat er ook nog enige toevloeiing is van buiten Papendorp is er behoefte aan een gezondheidscentrum met 1 à 2 huisartsen. Denkbaar is dat dit centrum wordt aangevuld met bijvoorbeeld een fysiotherapeut.
- **Culturele voorziening.** Papendorp is goed bereikbaar en ligt centraal tussen Utrecht stad en Leidsche Rijn (inclusief Vleuten en De Meern). Daarbij is de autobereikbaarheid goed. Door de trekkracht en functie die een dergelijke

voorziening kent, is het niet wenselijk om deze in Papendorp te laten landen (te veel druk op Mobiliteitshub). Daarbij zijn dit moeizame trajecten van realisatie en kan de focus beter gelegd worden op het reeds bestaande aanbod aan culturele voorzieningen in de stad.

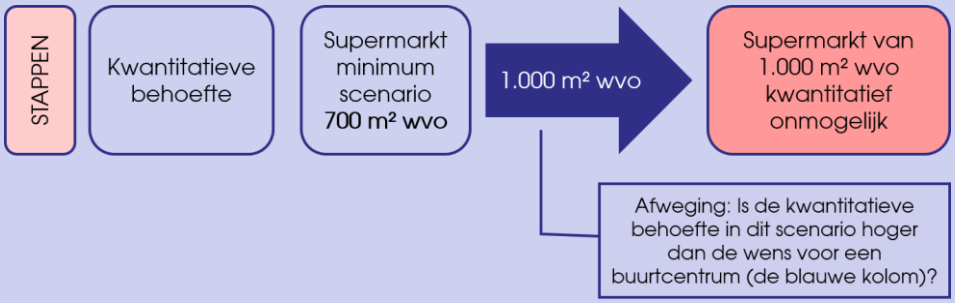
2.7 CONCLUSIE: KWANTITATIEVE KANTELPUNTEN COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Niet in alle woningbouwvarianten is er voldoende **kwantitatieve behoefte** voor een bepaald (gewenst) niveau aan voorzieningen. Om het kantelpunt te bepalen hebben we uitgewerkt welk aanbod gewenst is voor een modern en volwaardig buurtaanbod. Dit gewenste aanbod staat in de blauwe kolom van het schema op de volgende pagina. Het kantelpunt is vervolgens aan de hand van een kleurenschema bepaald.

De blauwe kolom uitgelegd – gewenst buurtaanbod

Om een voorzieningenniveau in Papendorp te creëren wat resulteert in een aantrekkelijk centrumgebied voor de buurt, is in de tabel met kantelpunten de kwantitatieve behoefte naast de blauwe kolom gelegd. Simpel gezegd: Als de kwantitatieve behoefte hoger is dan de blauwe kolom is deze functie in dat scenario kwantitatief mogelijk – en vice versa.

In deze blauwe kolom is inzicht gegeven waaraan een modern buurtcentrum moet voldoen. De **supermarkt is de belangrijkste drager** en er is slechts beperkt aanvullend detailhandelsaanbod. Wel zijn er in een dergelijk modern buurtcentrum andere functies gekoppeld aan het cluster. Enkele horecavestigingen, sport en diensten kunnen hier ook gevestigd worden. Als er kwantitatief onvoldoende behoefte is voor een supermarkt, zullen ook diverse andere retailers onvoldoende perspectief hebben en uiteindelijk niet komen of niet overleven.



FIGUUR 28 HOE VINDT DE AFWEGING IN SCHEMA KANTELPUNTEN PLAATS?

Een negatief of positief oordeel in het schema kantelpunten wil niet per definitie zeggen dat deze functie wel/niet kan landen in Papendorp. De kwalitatieve afweging hierin is ook zeer belangrijk. Zie hiervoor hoofdstuk 3 voor uiteindelijke keuzes.

	FUNCTIE	GEWENST BUURT	MINIMUM VARIANT	MIDDEN VARIANT	MAXIMUM VARIANT
	Supermarkt	**1.000 m² wvo**	700 m² wvo mogelijk	960 m² wvo mogelijk	1.270 m² wvo mogelijk
	Overig dagelijks	**200 m² wvo**	400 m² wvo mogelijk	550 m² wvo mogelijk	650 m² wvo mogelijk
	Frequent niet-dagelijks	**100 m² wvo**	50 m² wvo	75 m² wvo	100 m² wvo
	Niet-dagelijks specifiek	**n.v.t.**	0 – 150 m²	0 -150	0 - 150
	Horeca	**4 vestigingen**	6-7 vestigingen	7-10 vestigingen	9-12 vestigingen
	Hotel	**n.v.t.**	Kwantitatief niet mogelijk	Kwantitatief niet mogelijk	Kwantitatief niet mogelijk
	Diensten	**4**	3-4 vestigingen	4-5 vestigingen	5-6 vestigingen
	Sport	**1 vestiging**	1 vestiging / 300 m²	1-2 vestigingen	1-2 vestigingen
LEGENDA KWANTITATIEVE MOGELIJKHEID					
	Onmogelijk		Waarschijnlijk onmogelijk/ alleen onder kwalitatieve voorwaarden mogelijk (zie hoofdstuk 3)	Mogelijk	Goed mogelijk

TABEL 10 SAMENVATTING KWANTITATIEF KANTELPUNT PER FUNCTIE

Op basis van deze analyses naar kwantitatieve kantelpunten blijkt met name voor supermarkten, de niet-dagelijkse detailhandel en dienstensector dat er niet in alle scenario's kansen zijn. Zo wordt bijvoorbeeld in het minimale scenario het kantelpunt voor een supermarkt niet bereikt. Doordat een supermarkt de belangrijkste drager is, is een volwaardig buurtaanbod niet binnen bereik.

Daarnaast kan er in alle **scenario's worden voorzien in de volgende maatschappelijke voorzieningen**: basisschool, kinderopvang/BSO, Buurtcentrum/Wijkcultuurhuis en een klein gezondheidscentrum. Afhankelijk van het scenario zullen deze wel andere maatvoeringen kennen.

NUANCERING KANTELPUNTEN

Uiteraard zijn er meer factoren van belang dan alleen kwantitatieve behoefte om te bepalen welk aanbod er in welk scenario passend is. Zo is de kansrijkheid van de overige dagelijkse detailhandel en andere commerciële functies zeer afhankelijk van de kracht van de supermarkt en heeft de ene functie meer toekomst (de kapper) dan de ander (een winkel met huishoudelijke artikelen). Daarbij zijn er nog diverse andere kwalitatieve en specifiek voor Papendorp geldende argumenten die vestiging ondersteunen of juist onderuit halen. De vertaling van bovenstaande kwantitatieve behoeftes en kantelpunten in combinatie met kwalitatieve en locatie gebonden argumenten vindt plaats in volgend hoofdstuk.

3 ADVIES RUIMTELIJK FUNCTIONEEL PROGRAMMA PAPENDORP

In de voorgaande hoofdstukken is de context en de kwantitatieve behoefte voor Papendorp uitgewerkt. In dit hoofdstuk zijn de scenario-overstijgende randvoorwaarden, het advies dat voor elk scenario geldt, uiteengezet. Daarnaast vindt er een vertaling plaats naar het wenselijke en kansrijke programma per scenario, dat een plek gaat krijgen naast het reeds bestaande plan voor een hotel op het Taatsenplein. Dit gebeurt voor elk scenario in een aparte paragraaf, waarin ook de verdeling over de locatie(s) is uitgewerkt. In de laatste paragraaf is de ruimtelijke vertaling opgenomen.

3.1 SCENARIO OVERSTIJGENDE RANDVOORWAARDEN EN ADVIES

AANTREKKELIJKE ARCHITECTUUR EN GOEDE TOEGANKELIJKHEID ESSENTIEEL VOOR SLAGEN HUB MET VOORZIENINGEN >>

Aantrekkelijke en open architectuur voor de Mobiliteitshub is essentieel om de hub te laten slagen. De hub moet een veilige en aantrekkelijke plek worden om de auto en fiets te parkeren en om de overstap te maken. Als belangrijke locatie voor voorzieningen (zie ook volgende paragrafen) is dit ontwerp eveneens essentieel.

De hub moet daarnaast goed toegankelijk zijn, ook voor lopende en fietsende klanten uit de buurt. Om dit te bereiken moet de toekomstige Mercatorlaan niet enkel een autoverbinding zijn van noord naar zuid, maar tevens een plek waar langzaam verkeer de weg kan passeren. Het liefst kunnen bewoners zonder barrière van de doorgaande weg het cluster bereiken. De toevoeging van voldoende groen rondom zal de aantrekkelijkheid eveneens vergroten.

Mobiliteitshub Aarhus Denemarken
In een aan de zuidkant van de stad gelegen nieuwbouwwijk komt een Mobiliteitshub met 700 parkeerplekken. Naast de functie van parkeerplaats is nagedacht om ook andere activiteiten te integreren. Zo zijn er in de plint, maar ook verspreid op verdiepingen van het gebouw, mogelijkheden voor andere functies als horeca, een galerie en sport. Ook zijn er services als fietsverhuur, carpool stops en autodelen aanwezig.

Er is bewust gekozen om het pand open te ontwerpen met balkons waar activiteiten plaats kunnen vinden (of horeca aan gesitueerd wordt). Daarbij spelen de bomen en ander groen, een de aan de buitenkant gesitueerde trappen een belangrijke rol in het aantrekkelijk en toegankelijk maken van de hub.

FIGUUR 29 WOODEN PARKING HOUSE AARHUS
Bron: JAJA Architects + Archdaily

BINNEN HUB MEERDERE DOELGROEPEN FACILITEREN >>

Door bij realisatie van de Mobiliteitshub niet enkel in te zetten op het faciliteren van parkeermogelijkheden, maar ook te kijken naar andere doelgroepen, is de kans van slagen groter. Dit kan door bijvoorbeeld kantoren (en/of flexwerkplekken) toe te voegen op de eerste verdiepingen, of zelfs aan woningen te denken. Naast het bevorderen van de veiligheid en het veiligheidsgevoel draagt het toevoegen van andere doelgroepen ook bij aan het creëren van extra draagvlak voor de toekomstige voorzieningen.

MAATSCHAPPELIJK ZOWEL GECLUSTERD ALS VERSPREID DOOR DE WIJK

Er zijn diverse maatschappelijke voorzieningen mogelijk in Papendorp. De locatie waar deze voorzieningen moeten landen is afhankelijk van het type voorziening. Het clusteren van maatschappelijke voorzieningen bij het commerciële aanbod heeft als voordeel dat het commerciële aanbod een impuls krijgt door de bezoekers van de maatschappelijke voorziening. In sommige gevallen neemt een voorziening echter zoveel ruimte in dat deze niet inpasbaar of wenselijk is bij commercieel aanbod (bijvoorbeeld een basisschool).

Voor het maatschappelijke aanbod in Papendorp adviseren we het volgende qua programma en locaties. Deze locaties zijn in alle gevallen hetzelfde, de metrages kunnen verschillen per scenario en dienen in aanvullend onderzoek verder onderzocht te worden.

FUNCTIE	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM	LOCATIE	TOELICHTING
Basisschool	16 klassen	16 klassen (plus?)	16 klassen (plus?)	In de wijk	Heeft veelal een groot ruimtebeslag. Daarbij biedt de ligging in de wijk veelal een veiligere omgeving.
Kinderopvang + BSO	Ja	Ja	Ja	Wenselijk in combinatie met de basisschool	Ouders kunnen hun kinderen in een keer brengen en halen bij een geclusterde ligging.
Gezondheids-centrum	1 fte huisarts	1,5 fte huisarts	2 fte huisarts	Gecombineerd bij ander aanbod (hub of Hallenplein)	Mogelijk te combineren met fysiotherapeut.
Wijkcultuurhuis / buurtcentrum	250 – 500 m² bvo	250 – 500 m² bvo	250 – 500 m² bvo	Hallenplein	Kleine unit gecombineerd met horeca (wellicht met gezamenlijke exploitatie).

TABEL 11 MOGELIJKHEDEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN PAPENDORP

IN EERSTE INSTANTIE AANTREKKELIJK AANBOD VOOR BEWONERS PAPENDORP

Papendorp wordt een gemengd woon-werkgebied. De Mobiliteitshub zorgt tevens voor een extra doelgroep in het gebied, de gebruikers van de hub. In eerste instantie moeten de voorzieningen echter een aantrekkelijke woonomgeving voor de (toekomstige) bewoners bewerkstelligen. Zij zijn de belangrijkste doelgroep voor de voorzieningen (meeste omzet en meest frequent bezoek). Als de bewoners de (ligging van de) voorzieningen niet prettig vinden, zullen zij uitwijken naar elders. De voorzieningen zullen dan, ondanks de aanwezigheid van de andere aanwezige doelgroepen, geen gezonde exploitatie behalen. De gewenste uitgangspunten van de bewoners van Papendorp moeten daarom in ontwerp, toegankelijkheid en type concepten voorop staan.

VERBINDING ZOEKEN >>

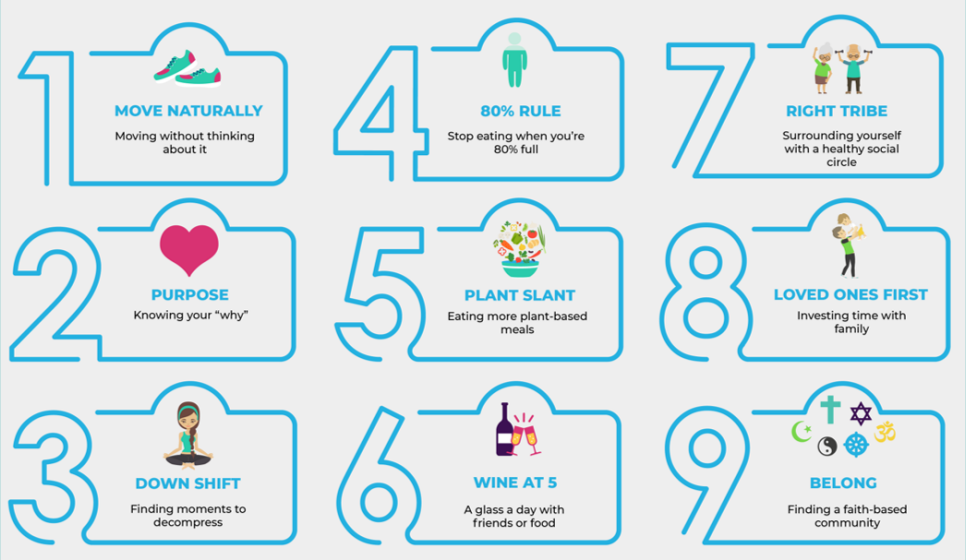
Verbinding is essentieel in een wijk, dus ook in het toekomstige Papendorp. Deze verbinding kan in verschillende vormen worden gerealiseerd:

- **Verbinding tussen verschillende doelgroepen.** In Papendorp zijn er in de toekomst drie verschillende doelgroepen het meest dominant. Door voorzieningen te realiseren op een plek waar de verschillende doelgroepen samen kunnen komen, ontstaat verbinding. Een verbinding van doelgroepen die in ruimtelijke zin niet gemengd zijn.
- **Verbinding en ontmoeting in de wijk.** De bewoners zullen elkaar op straat tegenkomen, en ook bij het bezoek aan de (commerciële) voorzieningen. De ontmoeting kan ook bevorderd worden in de vorm van een buurthuis/wijkcultuurcentrum. Combinatie van een buurthuis met een horecavoorziening aan een levendig plein, maakt dat de voorziening toegankelijk wordt en stimuleert ontmoetingen.
- **Verbinding en clustering van de voorzieningen.** De clustering van voorzieningen, niet alleen de commerciële voorzieningen, is essentieel voor een levendig cluster. Supermarkten zijn veelal de belangrijkste dragers. Door andere voorzieningen zoveel mogelijk bij de supermarkt te clusteren profiteren alle andere voorzieningen hiervan. Daarbij zorgt de aantrekkingskracht van het cluster weer voor de nodige levendigheid die ontmoeting bevordert.

Blue Zones - De kracht van verbinding

Blue Zones zijn gebieden in de wereld waar relatief veel mensen in goede gezondheid honderd jaar en ouder worden. Er is onderzocht welke gewoonten van de inwoners positieve gezondheidseffecten hebben en het bleek dat er negen gemeenschappelijke kenmerken zijn. Onder andere beweging, toegang tot gezonde voeding en zingeving zijn hierin belangrijk.

Ook verbinding en/of onderdeel uitmaken van een community is belangrijk. Familie komt voorop, maar ook andere (vaste) contacten dragen hier sterk aan bij. Ze hebben dagelijks contact met familie, vrienden of mensen in hun geloofsgemeenschappen. Die verbinding en die sociale contacten zorgen ervoor dat de mensen goed in hun vel zitten. Vriendschappen en jezelf nuttig voelen is belangrijk voor een goede gezondheid en vermindert stress.



FIGUUR 30 9 GEWOONTEN DIE BIJDRAGEN AAN EEN GEZONDE LEVENSSTIJL AAN DE HAND V/D BLUE ZONE ONDERZOEKEN
Bron: https://www.totalwellnesshealth.com/

Bron: https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/blue-zones-levenslessen-voor-iedereen~b128bfbb/ en https://www.gezondheidsnet.nl/overgewicht-en-afvallen/blue-zones-het-geheim-van-gezond-oud-worden

DENK IN MENGVORMEN (BLURRING) >>

Blurring, de menging van verschillende type voorzieningen, komt steeds vaker voor. Met name horeca maakt steeds meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Er zijn echter veel meer mengvormen denkbaar en dergelijke concepten passen goed bij een gemixte woon-werkwijk als het Papendorp van de toekomst. Enkele voorbeelden van denkrichtingen voor Papendorp kunnen zijn:

FIGUUR 31 BUURTEN IN DE FABRIEK KENT AL ENIGSZINS EEN COMBINATIE TUSSEN HORECA EN AF TE HUREN LOCATIES - ESSENTIEEL VOOR PAPENDORP IS DAT DE RUIMTE ZONDER KOSTEN TOEGANKELIJK IS VOOR BUURTBEWONERS
Bron: Buurten in de fabriek Utrecht

- Een horecazaak met de mogelijkheid tot het huren van vergaderzalen, zoals Bar Beton in het Utrechtse Rijnsweerd. Hierin kan echter nog een stap verder in gezet worden door dit te verlengen met kantoor en/of flexwerkplekken. Daarmee kan er enerzijds een aantrekkelijke plint worden gerealiseerd en anderzijds ook een aantrekkelijke werklocatie, doordat zowel horeca als vergaderruimtes dichtbij zijn.
- Een wijkcultuurhuis/buurtcentrum zoals hierboven geschetst, die is gelieerd aan een horecavoorziening. Daarmee is deze beter exploitabel en voor meerdere doeleinden in te zetten. Naast bijeenkomsten voor en door bewoners van Papendorp, kan een dergelijke zaal ook worden afgehuurd voor een receptie door bedrijven die op Papendorp gevestigd zijn.

ALTERNATIEVE INVULLING VOOR DE PLINTEN AAN DE TAATS >>

De kansen voor commerciële en maatschappelijke voorzieningen zijn beperkt, terwijl er verschillende plinten zijn in het gebied die een invulling wensen die bijdraagt aan de levendigheid van het gebied (zoals de plinten langs de hoofdassen rondom de Taats). Er zal aan alternatieve invullingen gedacht moeten worden, zoals woningbouw in de plinten. In Utrecht is er veel vraag naar woningen en is de kans dat de plint ingevuld wordt, daarmee groot.

FIGUUR 32 ACTIVEREN VAN PLINT KAN DOOR WONINGEN MET BEWONERS ZICHTBAAR TE MAKEN, O.A. DOOR ZE ZELF EEN DEEL TUIN OP DE STOEP IN TE RICHTEN OF EEN GROENE OPENBARE RUIMTE TE REALISEREN
Bron: o.a. Sportheldenbuurt en Houthavens - Amsterdam; Zijdebalen - Utrecht (toegang woningen en niet enkel portieken)

Om een levendige plint te realiseren is het wenselijk dat de bewoners een klein stukje tuin of een stukje van de openbare ruimte tot hun beschikking krijgen. Zo

kunnen zij hier een bank neer zetten en wat groen toevoegen[15]. Voor de levendigheid is het tevens essentieel dat er bewoners op de begane grond wonen en dat dit niet enkel portieken als opgang naar de bovenliggende woningen zijn. Een groene openbare ruimte kan hier eveneens aan bijdragen.

Aan de Orteliuslaan zal dit gezien de kantoren die er komen niet erg gepast zijn. Hier zal mee gedacht moeten worden aan werkgelegenheidsfuncties, dan wel in vaste kantoor vorm, dan wel in de vorm van flexwerkplekken. Waarbij voor beiden de mogelijkheden niet onbeperkt zijn.

MAAK GEBRUIK VAN DE STERKE PUNTEN IN HET GEBIED >>

Papendorp staat voornamelijk bekend als kantoorgebied met grote kantoorkolossen en onder architectuur gebouwde kantoren in het groen. Voor inwoners van Utrecht is het gebied vrij onbekend. Door gebruik te maken van de sterke punten van het gebied kan hier een positieve impuls aan gegeven worden. Bijvoorbeeld horeca bij de karakteristieke hallen, de (voormalige) asfaltcentrale of de ligging langs het Amsterdam Rijnkanaal. Zo kunnen commerciële voorzieningen worden ingezet voor de placemaking van Papendorp (met name horeca leent zich hier goed voor).

Placemaking door horeca - Blijburg
Blijburg is 15 jaar lang een horecagelegenheid op het Amsterdamse IJburg geweest. Door nieuwbouw zijn er verschillende locaties geweest, maar telkens was het een plek om buiten te spelen, zwemmen, eten en drinken. Gasten konden hier ook genieten van live muziek, het gesproken woord en verrast worden door diverse kunst- en cultuurprojecten. Blijburg heeft een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van IJburg, ook in tijden dat de woningbouw door crisis stil stond.

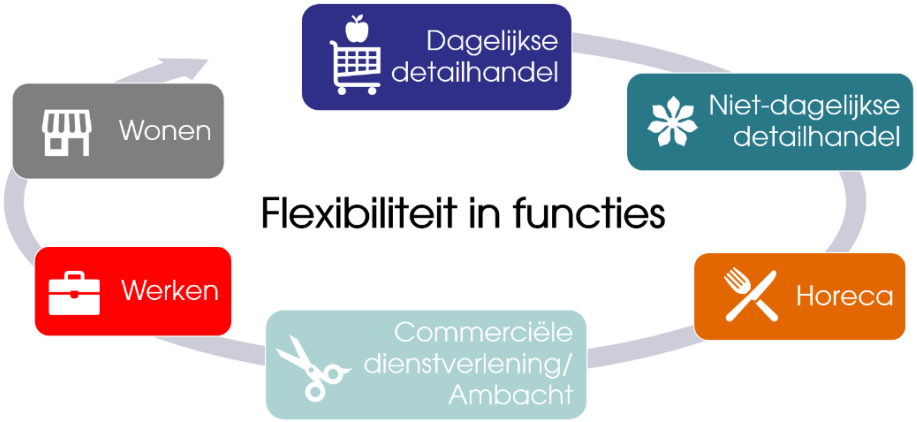
FIGUUR 33 BLIJBURG OP HET AMSTERDAMSE IJBURG
Bron: blijburg.nl

[15] De ligging op het noordoosten beperkt de aantrekkelijkheid hiervan enigszins. Door deze ligging zal de plint nauwelijks in de zon staan.

FLEXIBILITEIT GEWENST

De toekomst is onzeker, ook voor Papendorp en de ontwikkelingen die er spelen. Daarom is flexibiliteit in de plannen en op andere punten essentieel. Flexibiliteit is gewenst op verschillende gebieden:

- **Functioneel.** De wensen van de consument kunnen door de tijd veranderen, waardoor er meer en minder behoefte is aan bepaalde functies binnen het gebied. Bestemmingsplannen moeten dit mogelijk maken. Aan de randen van het commercieel aanbod moet daarnaast omvorming naar bijvoorbeeld wonen of bedrijvigheid mogelijk zijn.
- **Fysiek.** De bebouwing en de ruimtelijke structuur maakt wijzigingen van de functionaliteit mogelijk. Dit vergt enige creativiteit voor de architecten, zeker bij de Mobiliteitshub. Hierdoor zorgt het ontwerp er echter wel voor dat het gebied op lange termijn aantrekkelijker blijft.
- **Planning.** De bouw van de woningen en de bezetting van de Mobiliteitshub zullen gefaseerd zijn. De realisatie van de commerciële voorzieningen is deels afhankelijk van het draagvlak dat in het gebied aanwezig is en van de drukte in deze hub. Dit betekent niet dat de commerciële voorzieningen pas gerealiseerd worden als het draagvlak nagenoeg compleet is (zie hieronder 'Fasering'). Wel dient het gesprek aan te worden gegaan met exploitanten (vanaf wanneer zij bereid zijn om units in te vullen, wellicht met in de eerste jaren een beperkte omzet).



FIGUUR 34 FLEXIBILITEIT IN FUNCTIES GEWENST

FASERING: WACHT NIET TE LANG MET REALISEREN BASISVOORZIENINGEN

Supermarktformules openen in de regel niet vrijwillig een tijdelijke winkel in een nieuwbouwgebied of al een winkel als het gebied nog niet volledig gerealiseerd is. Dit omdat er veelal onvoldoende draagvlak is voor een succesvolle exploitatie. Een supermarktketen zal echter bereid zijn om eerder in te stappen indien zij de zekerheid hebben dat zij in de eindsituatie tot een succesvolle exploitatie zullen komen. Zij zijn dan bereid om bijvoorbeeld omzetten te draaien die enkele jaren onder dat van een succesvolle exploitatie ligt (moet gezien worden als entree fee)

of een tijdelijke supermarkt te bouwen (met garantie van een plek in het uiteindelijke plan). Indien er ca. 50% van het potentieel in het eindbeeld behaald wordt, zijn supermarktformules bereid in te stappen. Dit ook om de bewoners die er dan al woonachtig zijn, zo goed mogelijk aan zich te binden. Vaak komt een supermarktketen wel met eisen betreffende bijvoorbeeld de locatie, bereikbaarheid (en infrastructuur). Doordat er slechts maximaal 1 supermarkt in Papendorp voorzien is, die beperkt is in omvang , zal er sneller voldoende draagvlak zijn dan bij grootschalige winkels. Het voordeel voor de supermarkt in Papendorp is dat deze profijt heeft van de reeds vele werknemers werkzaam in het gebied en dat de woningbouw van Rijnvliet aan de overzijde van de A2 vooroploopt op de woningbouw in Papendorp zelf. Deze inwoners zullen enige extra omzetpotentieel opleveren voor de winkel.

Het is aan te bevelen om bij de fasering van de supermarkt de woningbouw het liefst zo dicht mogelijk bij de toekomstige locatie van de supermarkt te laten beginnen. Dit om te voorkomen dat de supermarkt voor lange tijd in een geïsoleerde omgeving ligt. Daarbij is het voor bewoners ook fijn dat zij binnen bereik van hun woning hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.

Voor andere detailhandel en diensten geldt een iets andere situatie. Voor dit andere type winkels en diensten geldt in mindere mate dat zij in staat zijn om een aantal jaar een ongezonde exploitatie te hebben. Bij supermarkten is in de regel meer flexibiliteit aanwezig (in financiële zin).

FIGUUR 35 SCHEMATISCHE WEERGAVE KENMERKEN FASERING VAN VERSCHILLENDE FUNCTIES
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Ook voor horeca is er sprake van een andere situatie, maar in de positieve zin van instaptijd. Zij zijn veelal onderdeel van placemaking van een nieuw ontwikkelingsgebied (denk aan Blijburg en Thuishaven in Amsterdam, zie ook kader Blijburg). Dergelijke concepten zijn bereid zich te vestigen in een gebied zonder dat dit gebied zelf direct bewoond wordt. Doordat vernieuwende concepten een functie hebben voor inwoners uit de gehele stad, zijn zij minder afhankelijk van de inwoners van het gebied. Voorwaarde is veelal wel dat die locatie een

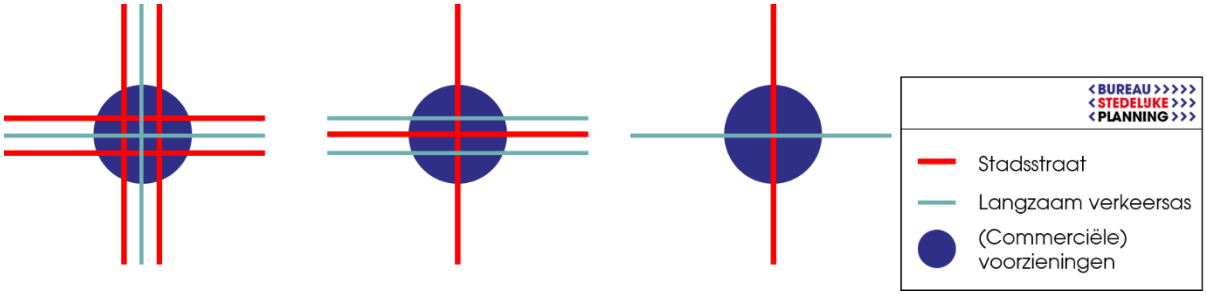
zekere aantrekkingskracht moet hebben door bijvoorbeeld de sfeer (historie) of ligging. Het zijn veelal bijzondere concepten en lokale ondernemers die instappen. Meer klassieke horeca en ketenformules zullen in de regel wel pas iets later bereid zijn te vestigen in een woongebied.

Om een aantrekkelijke woonwijk te creëren is het belangrijk dat het voorzieningencluster (met name de supermarkt) niet pas aan het einde van de ontwikkelperiode ontwikkeld wordt. Zo raken de inwoners 'gewend' aan het doen van hun boodschappen in de eigen wijk. Dit heeft uiteindelijk een positief effect op de leefbaarheid en het woongemak van de bewoners van Papendorp en daarmee ook voor het voorzieningenniveau voor de overige doelgroepen.

RUIMTELIJK FUNCTIONELE OPZET LANGS VERBINDINGSASSEN EN RONDOM PLEINEN

Binnen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals Papendorp worden geen traditionele (overdekte) winkelcentra meer gerealiseerd. Veelal worden de commerciële voorzieningen langs stadsstraten geprojecteerd. Stadsstraten combineren commerciële en maatschappelijke voorzieningen in de plint met woningen.

Papendorp is een bijzondere wijk in ontwikkeling. Dit komt met name door de komst van de Mobiliteitshub en de daaraan gelieerde verkeersstromen. De menging van voorzieningen met de Mobiliteitshub zorgt voor synergie/koppelkansen, zeker wanneer de stadsstraat aanhaakt op de belangrijke langzaam-verkeersverbindingen en de openbare ruimte verleidt (groen, geen grote verkeersaders) tot een langere verblijfsduur. Daar waar stadsstraten bijeen komen en ook de openbare ruimte daartoe uitnodigt (zoals het Taatsenplein en Hallenplein de kans bieden voor terrassen), is de meest logische plek om commerciële voorzieningen te clusteren, zie ook onderstaand figuur.



FIGUUR 36 SCHEMATISCHE WEERGAVE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN (COMMERCIËLE) VOORZIENINGEN AAN STRADSTRATEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voorbeelden van (geclusterde) stadsstraten zijn: Hafencity in Hamburg, Leidsche Rijn Centrum in Utrecht, en in Amsterdam: de Zuidas en IJburg.

FIGUUR 37 VOORBEELDEN STADSSTRATEN HAFENCITY HAMBURG (LINKS) EN IJBURG AMSTERDAM (RECHTS)
Bron: hafencity.com en Bureau Stedelijke Planning

EFFECTEN OP BESTAAND AANBOD (O.A. WINKELCENTRUM NOVA) >>

Het effect van de realisering van de voorliggende meters commerciële voorzieningen in Papendorp op het bestaand aanbod blijft beperkt. De voorzieningen in Papendorp zullen geen wijkoverstijgend karakter krijgen (m.u.v. enkele horecagelegenheden) en zijn enkel gericht op de inwoners van Papendorp en mogelijk op de inwoners van Rijnvliet. Door voor het detailhandelsaanbod de focus te leggen op de dagelijkse aankopen en frequent benodigde aankopen, zullen inwoners van Papendorp en Rijnvliet voor de overige detailhandelsbenodigdheden naar o.a. winkelcentrum Nova of Leidsche Rijn gaan.

Het Amsterdam Rijnkanaal, en de (met de fiets) steile Prins Clausbrug, is daarnaast een fysieke barrière tussen Papendorp en het aanbod aan voorzieningen in Kanaleneiland. Inwoners van Kanaleneiland hebben daarbij een ruim aanbod eigen voorzieningen op kortere afstand en zullen nauwelijks naar het beperkte aanbod in Papendorp gaan om daar de dagelijkse boodschappen te doen.

3.2 UITWERKING MINIMUM SCENARIO

PROGRAMMA EN OVERWEGINGEN >>

In het **minimum scenario is er onvoldoende behoefte voor een volledig wijkcluster** met een volwaardige supermarkt. Omdat de behoefte aan een volwaardige supermarkt ontbreekt is het raadzaam om voorzichtig te zijn met commerciële voorzieningen, met name voor detailhandel en diensten. De behoefte aan supermarktmeters is in dit scenario circa 700 m² wvo. De overige mogelijkheden voor een commercieel programma zijn daarmee beperkt, zeker voor de niet-dagelijkse detailhandelssector en diensten.

Voor **horeca geldt dat we deze in het minimum scenario enigszins opplussen** ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. De kwantitatieve behoefte van 570 tot

670 m² wvo zou voor alleen de inwoners aan de hoge kant zijn. Doordat het aanbod in Papendorp naast de functie voor bewoners ook de werknemers en gebruikers van de hub tot het draagvlak behoren denken we dat deze kwantitatieve behoefte nog beperkt groter kan zijn.

PROGRAMMA MINIMUM SCENARIO			
SECTOR	FUNCTIE	PROGRAMMA (M² WVO)	UITWERKING
Detailhandel	Supermarkten	700	1 stadssupermarkt
	Overig dagelijks	0-100	Een bakker (blurring concept), mogelijk aangevuld met overig dagelijks
	Niet-dagelijks frequent	0	n.v.t.
	Niet-dagelijkse specifiek	0	n.v.t.
Horeca	Horeca (exclusief hotel)	600 - 700	Diverse horecagelegenheden (ca. 6 – 7 vestigingen) met een verschillende maatvoering en concept
Diensten en services	Diensten (wijk)	0 - 100	2 à 3 vestigingen, o.a. kapper.
	Services (hub)	+/- 150	Fietsenmaker, pakketservice en fietsverhuur
Vrije tijd	Sport	150 - 300	Diverse sportzaken, waarvan 1 wat grotere bij de hub
Totaal		**1.600 – 2.050**	

TABEL 12 ADVIES VERDELING COMMERCIEEL PROGRAMMA MINIMUM SCENARIO

Er is echter een alternatief mogelijk ter overweging van het bovenstaande programma met voor- en nadelen, namelijk het **Downsizen van bovenstaand programma.** Omdat er onvoldoende behoefte is voor een volwaardige (stads)supermarkt is het beter te kiezen voor een kleinere winkel van circa 300 à 400 m² wvo. Hiermee heeft de supermarkt een minimale functie voor de buurt en tevens voor de werknemers in het gebied (to go formule). Het voordeel is dat er meer mensen vanuit Papendorp naar bijvoorbeeld Leidsche Rijn Centrum zullen gaan. Anderzijds is de leefbaarheid slechter door het ontbreken van een reguliere stadssupermarkt en zijn de mogelijkheden voor overig commercieel aanbod zeer beperkt (enkel een dagelijkse winkel, een kapper en wat horeca).

LOCATIE(S) EN VERDELING

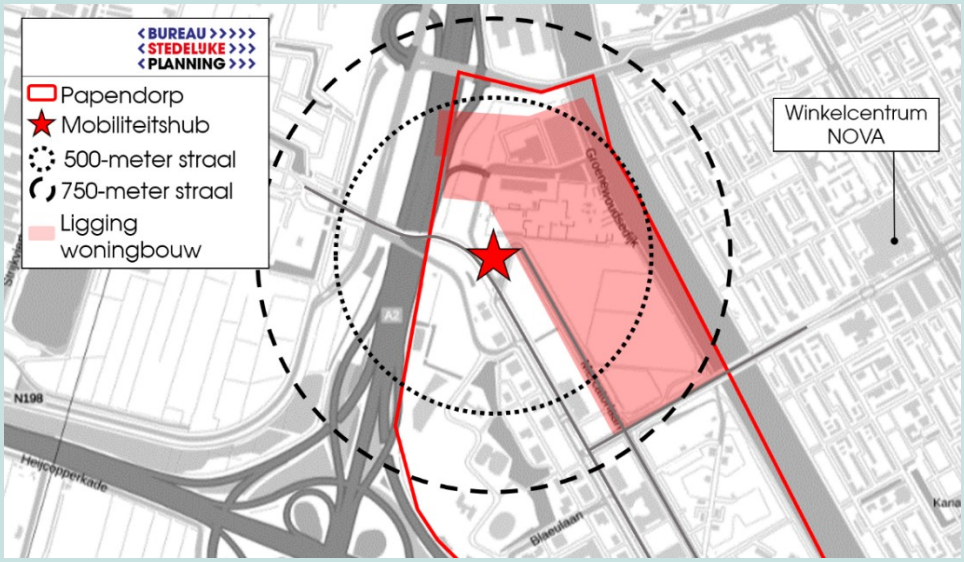
In het minimum scenario is het commerciële aanbod met ca. 1.650 tot 2.100 m² wvo dusdanig beperkt dat de commerciële functies zoveel mogelijk geclusterd moeten worden. Er wordt al een hotel met enig horeca aanbod rondom het Taatsenplein gerealiseerd. Daarbij zal er bij de Mobiliteitshub minimaal een aantal services gelieerd aan de hub komen. De clustering van het commerciële aanbod op een van deze twee locaties is dan ook de meest voor de hand liggende keuze.

Clustering van (commerciële) voorzieningen is gewenst omdat deze van elkaar kunnen profiteren. Doordat het aanbod in het minimum scenario beperkt is **clusteren we zoveel mogelijk rondom de Mobiliteitshub**. Deze locatie heeft veel voordelen.

Waarom is de Mobiliteitshub een aantrekkelijke locatie?

De Mobiliteitshub is een aantrekkelijke locatie voor commerciële voorzieningen. Dit heeft diverse redenen. De belangrijkste **voordelen** zijn hier opgesomd:

- Centraal in de woonbuurt gelegen en daarmee goed bereikbaar voor de bewoners. Alle inwoners wonen maximaal 750 meter (hemelsbreed) van het cluster.
- De ligging nabij de bewoners van Rijnvliet geeft daarmee een impuls voor deze nieuwbouwwijk aan de overzijde van de A2.
- Goed te bereiken en distributie goed te faciliteren. Doordat de Mobiliteitshub een knooppunt van mobiliteiten wordt, is het een plek die goed bereikbaar dient te zijn.
- Flexibiliteit mogelijk. De hub is nog volledig te kneden en biedt ook na afronding de gewenste flexibiliteit.
- Connectie mogelijk met een aantrekkelijk Hallenplein.
- De gebruikers van de Mobiliteitshub vormen een extra draagvlak voor de voorzieningen.
- Ruime afstand tot winkelcentrum Nova. Het aanbod zal daardoor zeker geen klanten uit Kanaleneiland trekken.



FIGUUR 38 MOBILITEITSHUB MET AFSTANDSSTRALEN
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De **nadelen** van clustering rondom de Mobiliteitshub zijn beperkt:

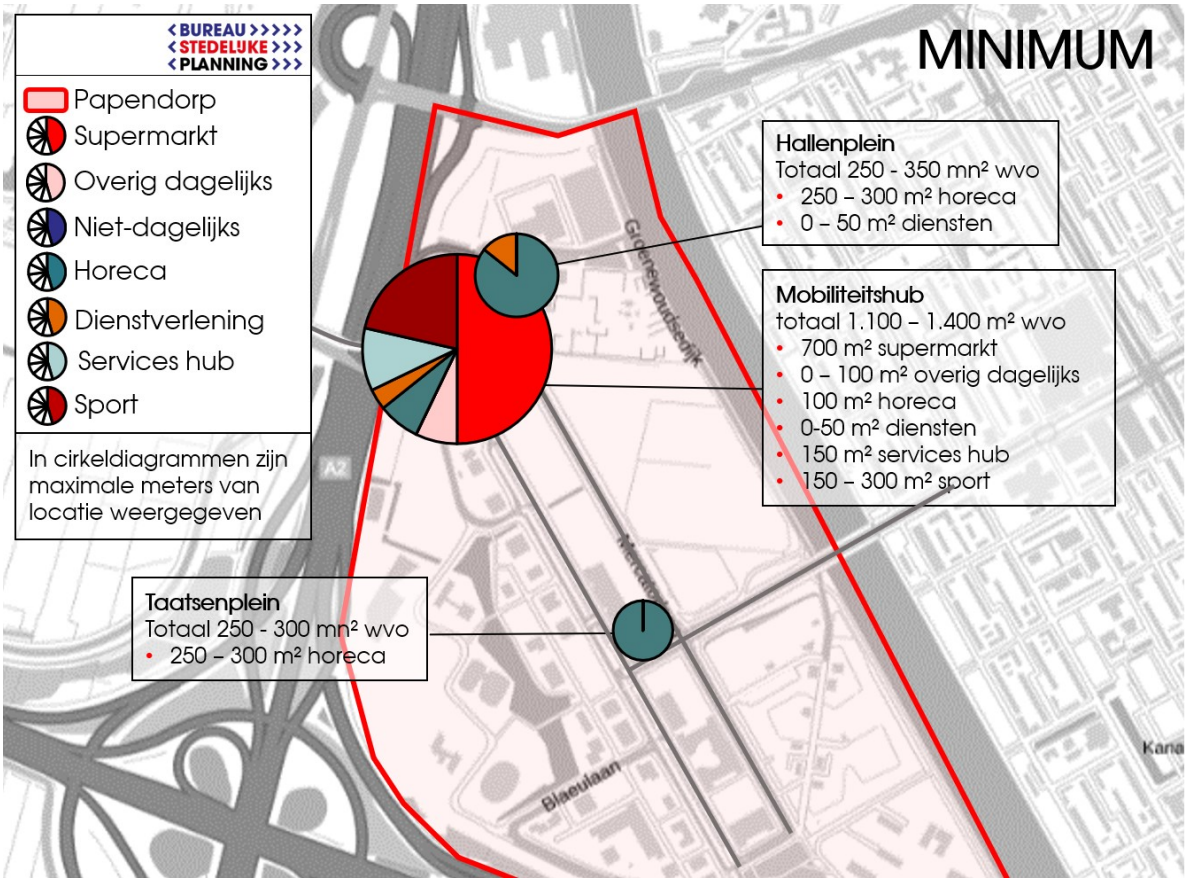
- Ligging ten opzichte van werknemers is suboptimaal. De afstand is groot en lang niet alle werknemers zullen tijdens hun lunch richting de hub gaan.

- De wegenstructuur rondom de hub mag niet de toegankelijkheid en bereikbaarheid te voet of met de fiets bemoeilijken. Een goed ontwerp kan ervoor zorgen dat de toegankelijkheid vanuit o.a. Groenewoud tot het aanbod niet beperkt wordt.

Naast de clustering van het detailhandelsaanbod en een groot deel van de andere voorzieningen rondom de Mobiliteitshub, zijn er nog twee plekken waar een beperkt programma mogelijk is:

- Taatsenplein: gelieerd aan het hotel en met een functie voor de werknemers is er hier ruimte voor enkele horecavestigingen.
- Hallenplein: Dit plein leent zich met de karakteristieke hallen uitstekend voor (verblijfs)horeca. Meer dan bij de Mobiliteitshub kunnen hier ruime terrassen en een aantrekkelijke sfeer worden gecreëerd.

Door het beperkte aanbod is verdere spreiding van bijvoorbeeld horeca over het gebied ongewenst. In dat geval zou er te weinig massa overblijven voor op de andere drie locaties. De locaties en de invulling per locatie is op onderstaande kaart weergegeven:



FIGUUR 39 VOORZIENINGEN PER LOCATIE MINIMUM SCENARIO

3.3 UITWERKING MIDDEN SCENARIO

PROGRAMMA EN OVERWEGINGEN

In het **midden scenario is een beperkt in maat, maar in mix een volwaardig buurtaanbod** mogelijk. De supermarkt van ca. 1.000 m² wvo is hierin de belangrijkste drager. Hierdoor is er ook een beperkt overig dagelijks en wellicht enig niet-dagelijks aanbod mogelijk. Voor het niet-dagelijkse detailhandelsaanbod gaan we uit van een van marge van 0 tot maximaal 125 m² wvo (maximaal 75 m² wvo frequent niet-dagelijks en maximaal 50 m² niet-dagelijks specifiek). Dit omdat het absoluut geen zekere invulling is. Het is echter wel wenselijk om een beperkt aantal meters op te nemen. Als er zich een initiatief aandient, kan deze gefaciliteerd worden.

Voor horeca zijn er beperkt meer meters mogelijk dan in het minimumscenario. Dit is met name in te vullen met horeca voor de wijk. Deze zaken kunnen echter, mits het om een goed concept gaat, ook op toevloeiing vanuit werknemers rekenen. Hetzelfde geldt voor diensten en sport. Door het grotere inwoneraantal in het middenscenario is het draagvlak voor deze voorzieningen groter.

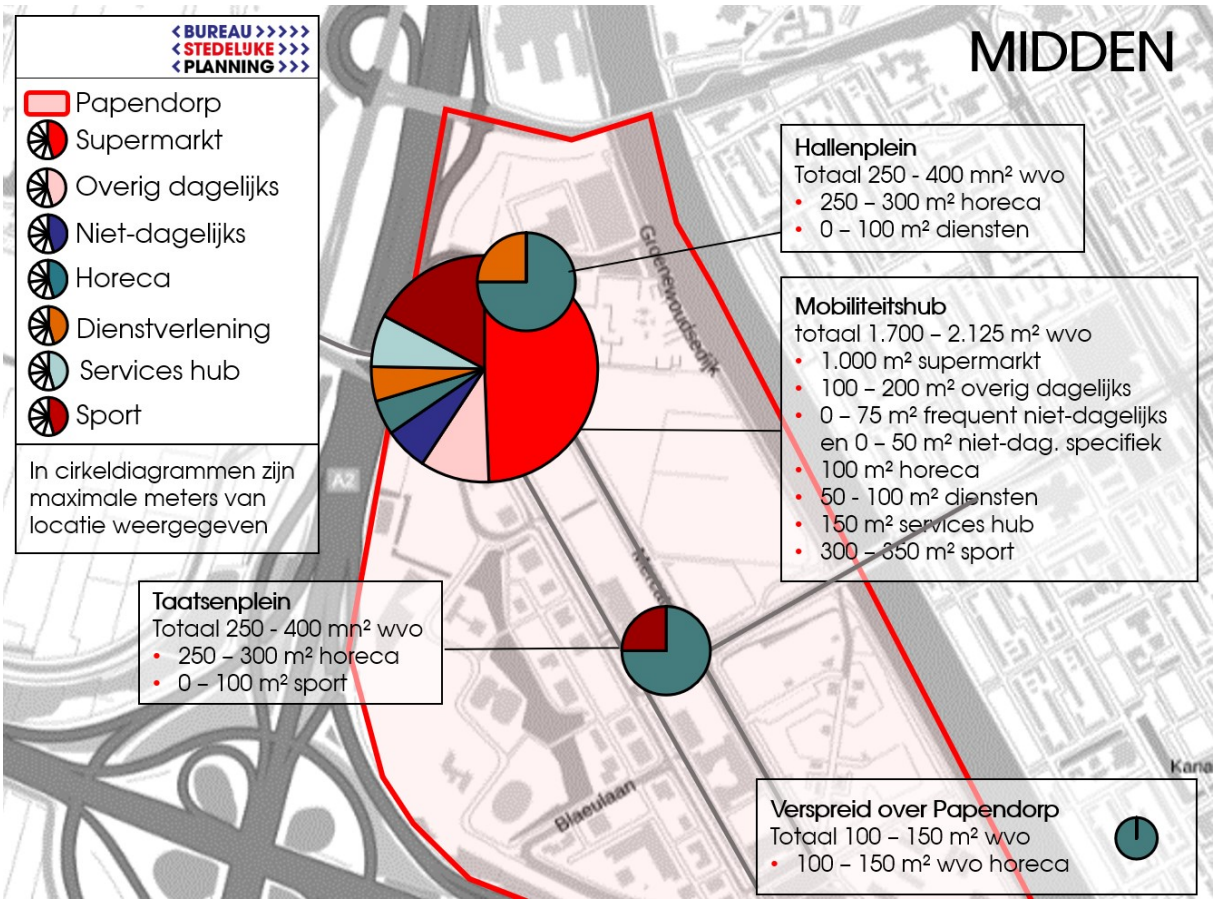
PROGRAMMA MIDDEN SCENARIO			
SECTOR	FUNCTIE	PROGRAMMA (M² WVO)	UITWERKING
Detailhandel	Supermarkten	1.000	1 reguliere stadssupermarkt
	Overig dagelijks	100 - 200	Een bakker (blurring concept), een drogist, mogelijk aangevuld met nog 1 versspeciaalzaak
	Niet-dagelijks frequent	0 - 75	Mogelijk een bloemist
	Niet-dagelijkse specifiek	0 – 50	Bij de fietsenmaker klein verkooppunt fietsonderdelen
Horeca	Horeca (exclusief hotel)	700 – 850	Diverse horecagelegenheden (ca. 7 – 9 vestigingen) met een verschillende maatvoering en concept
Diensten en services	Diensten (wijk)	50 – 200	2 à 3 vestigingen, o.a. kapper en stomerij
	Services (hub)	+/- 150	Fietsenmaker, pakketservice en fietsverhuur
Vrije tijd	Sport	300 - 450	Sportvoorzieningen, waarvan minimaal 1 wat grotere bij de hub
Totaal		**2.300 – 2.975**	

TABEL 13 ADVIES VERDELING COMMERCIEEL PROGRAMMA MIDDEN SCENARIO

LOCATIE(S) EN VERDELING

In het middenscenario is een commercieel aanbod van 2.300 tot 2.975 m² wvo mogelijk. Dit is meer dan het minimale scenario, maar biedt nog duidelijk te weinig kansen voor daadwerkelijke spreiding van het aanbod. De **clustering rondom de Mobiliteitshub is hier nog steeds aan de orde**. Daarbij kan er rondom het Taatsenplein en het Hallenplein ook het gewenste horeca aanbod worden gesitueerd.

Daarbij kan op het **Taatsenplein een kleine sport voorziening** van maximaal 100 m² wvo gerealiseerd worden. In het midden scenario is er een relatief ruim aanbod sportvoorzieningen mogelijk. Doordat sport niet enkel een functie heeft voor de toekomstige inwoners en de gebruikers voor de hub, is het logisch dat er ook een voorziening meer in de richting van de werknemers wordt gesitueerd.



FIGUUR 40 VOORZIENINGEN PER LOCATIE MIDDEN SCENARIO

Anders dan in het minimale scenario zijn er iets meer kansen voor horeca. Horeca hoeft niet per definitie geclusterd te worden rondom het detailhandelsaanbod of zoveel mogelijk bij elkaar, is er ruimte **voor accupunctuur van enkele horecavestigingen** in Papendorp. Op aantrekkelijke plekken, qua sfeer, omgeving en draagvlak, kunnen verspreid door de wijk enkele horecazaken openen.

3.4 UITWERKING MAXIMALE PROGRAMMA SCENARIO

PROGRAMMA EN OVERWEGINGEN

Voor het **maximale scenario geldt, net als voor het middenscenario, dat er volwaardig buurtaanbod mogelijk** is. Door het grotere draagvlak is er een beperkt ruimer aanbod mogelijk. Met name zijn er kansen doordat de supermarkt iets groter kan worden dan in het midden scenario (ca. 1.200 m² wvo). Hierdoor kan het overige dagelijkse aanbod enigszins opgeplust worden. Daarbij zijn er ook meer kansen voor ambachtelijke diensten door het grotere overige commerciële aanbod en het inwonersaantal.

Voor horeca geldt dat we iets onder de maximale kwantitatieve behoefte van 1.140 m² wvo gaan zitten. De belangrijkste reden hiervoor is dat de behoefte in de wijk niet enkel bepaald wordt door de bewoners, maar ook door de werknemers. Doordat het aantal werknemers in elk scenario nagenoeg gelijk blijft, is dit een constante factor. Uit de kwantitatieve analyses blijkt dat er tussen het minimum scenario en het maximum scenario een gat zit van bijna 300 tot 500 m² wvo. Onzes inziens kan dit verschil niet volledig verklaard worden door de ca. 2.800 inwoners in Papendorp. Ofwel, waar het horeca aanbod in het minimum scenario enigszins opgeplust wordt ten behoeve van de behoefte van de werknemers, downsizen we dit enigszins in het maximale scenario om niet tot een te ruim aanbod te komen.

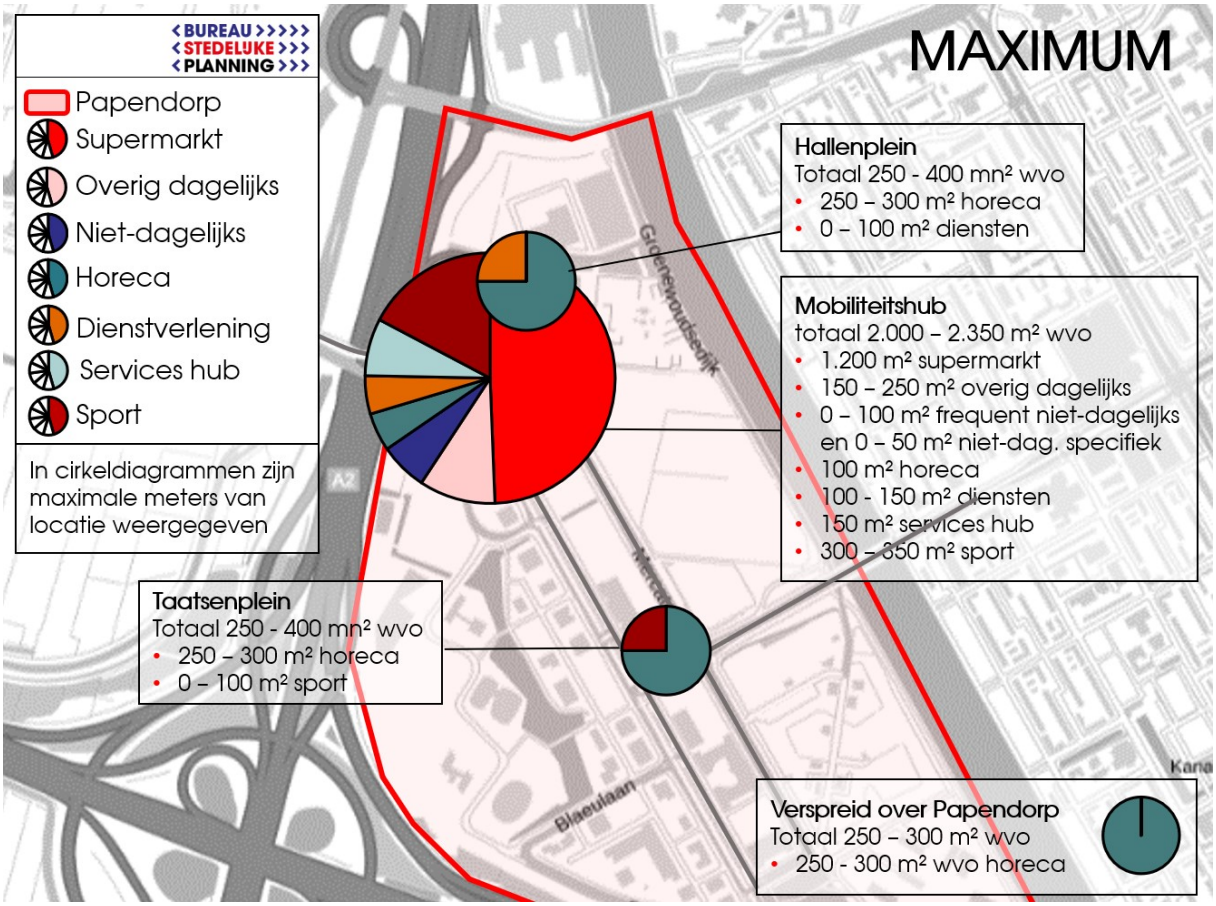
PROGRAMMA MAXIMALE SCENARIO			
SECTOR	FUNCTIE	PROGRAMMA (M² WVO)	UITWERKING
Detailhandel	Supermarkten	1.200	1 reguliere supermarkt
	Overig dagelijks	150 – 250	Een bakker (blurring concept), een drogist, mogelijk aangevuld met nog 1 à 2 versspeciaalzaken
	Niet-dagelijks frequent	0 – 100	Mogelijk een bloemist, kantoor/boekhandel en/of huishoudelijke artikelenwinkel
	Niet-dagelijkse specifiek	0 – 50	Bij de fietsenmaker klein verkooppunt fietsonderdelen
Horeca	Horeca (exclusief hotel)	850 – 1.000	Diverse horecagelegenheden (ca. 9 – 11 vestigingen) met een verschillende maatvoering en concept
Diensten en services	Diensten (wijk)	100 – 250	2 à 4 vestigingen, o.a. kapper en stomerij
	Services (hub)	+/- 150	Fietsenmaker, pakketservice en fietsverhuur
Vrije tijd	Sport	300 - 450	Diverse sportzaken, waarvan minimaal 1 wat grotere bij de hub
Totaal		**2.750 – 3.450**	

TABEL 14 ADVIES VERDELING PROGRAMMA MXIMALE SCENARIO

LOCATIE(S) EN VERDELING

In het maximale scenario is een commercieel aanbod van 2.750 tot 3.450 m² wvo mogelijk. Het aanbod blijft echter te beperkt om het detailhandelsaanbod te spreiden. De ruimtelijke verdeling blijft daarmee gelijk aan het middenscenario. De Mobiliteitshub blijft het centrale voorzieningencluster binnen Papendorp, met het Taatsenplein en het Hallenplein als ondersteunende clusters gefocust op horeca.

Anders dan in het midden scenario, is het totale volume dat in de Mobiliteitshub mogelijk is, ruimer. Er kan hier een volwaardig aanbod worden gerealiseerd. Dit betekent ook dat hierdoor een **groter deel van een plint van de hub een levendig karakter** kan krijgen. Daarnaast is er 150 m² wvo extra horeca mogelijk buiten de clusters. Dit biedt ruimte voor 1 à 2 kleinere horecazaken extra, of juist een grotere vestiging buiten de structuur.



FIGUUR 41 VOORZIENINGEN PER LOCATIE MAXIMALE SCENARIO

3.5 RUIMTELIJK FUNCTIONELE UITWERKING

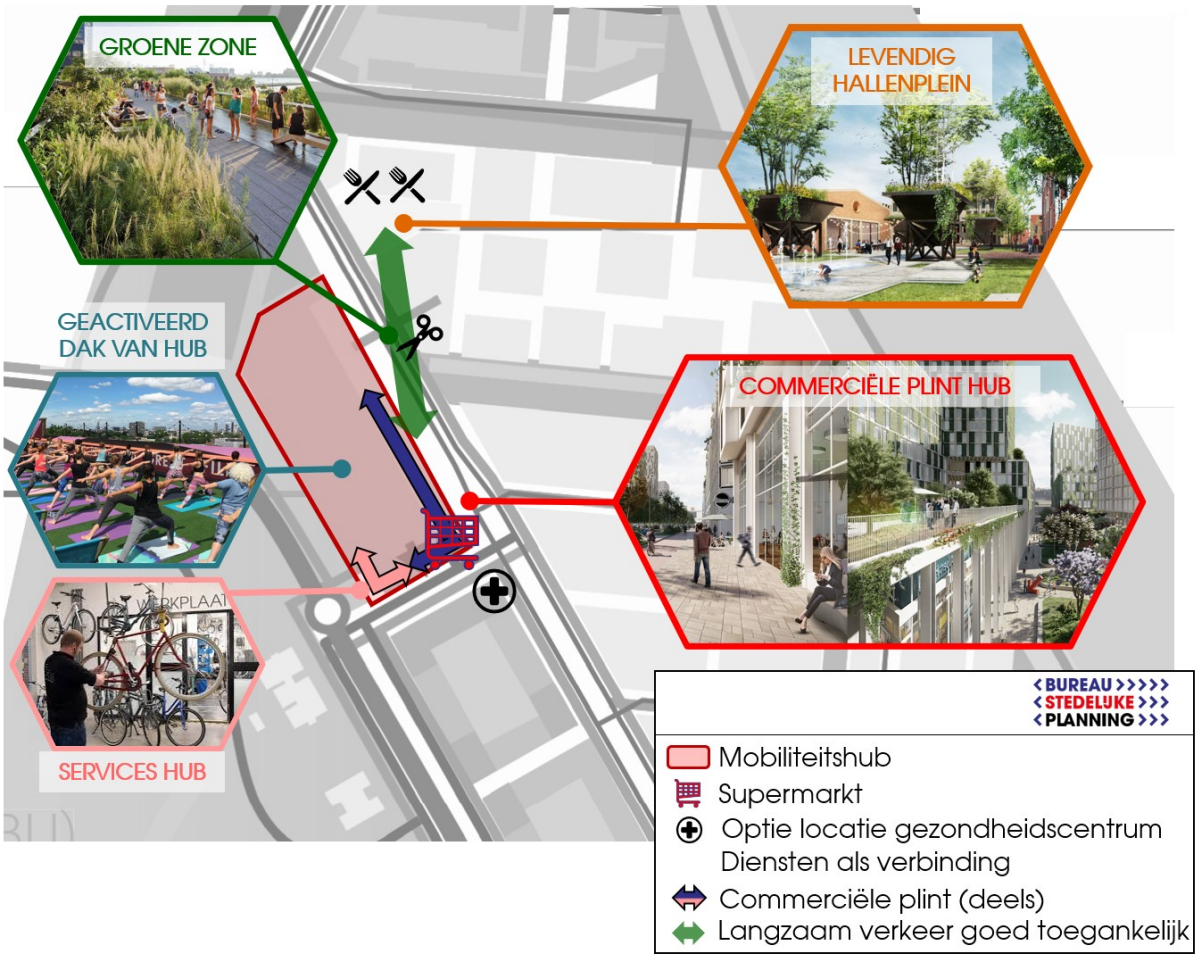
De ruimtelijk functionele uitwerking van het aanbod aan voorzieningen in Papendorp is in elk scenario nagenoeg gelijk. Het grootste verschil betreft de maatvoering van het grootste cluster: de Mobiliteitshub. Waar dit in het minimum scenario, met o.a. een kleine supermarkt, maar een beperkt deel van de meters van de hub inneemt, is dit in het maximale scenario duidelijk meer. Daarnaast is in het minimale scenario geen ruimte voor horeca verspreid over de wijk en in het midden en maximale scenario wel.

CONNECTIE MOBILITEITSHUB EN HET HALLENPLEIN >>

De Mobiliteitshub is de plek waar het meeste aanbod geclusterd gaat worden. Belangrijk voor de situering van het aanbod in de hub is de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid. De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zouden daarom moeten zijn:

- Situering supermarkt op de hoek. Daarmee is de zichtbaarheid en aantrekkingskracht groot. Hiervan profiteren de andere voorzieningen.
- Aan de flanken van de supermarkt is ruimte voor de overige detailhandel.
- Aan de flanken van het overige detailhandelsaanbod kunnen de diensten, horeca en sportvoorziening een plek krijgen.
- De services ten behoeve van de Mobiliteitshub hoeven niet perse een plek te krijgen in het hart van dit aanbod, maar passen eveneens aan de flanken. Bij voorkeur aan de zuidzijde van de hub, zodat deze goed toegankelijk zijn voor zowel de gebruikers van de hub als voor de bewoners.

Afhankelijk van het scenario kan slechts een klein deel (minimum scenario) of een groter deel van de plint van de Mobiliteitshub ingevuld worden met commerciële voorzieningen.



FIGUUR 42 RUIMTELIJK FUNCTIONELE OPZET RONDOM MOBILITEITSHUB EN HALLENPLEIN

Vlak bij de Mobiliteitshub ligt het Hallenplein. Er is geen sprake van een natuurlijke connectie tussen beide locaties. Deze connectie is naar verwachting ook niet te creëren aan de hand van commerciële voorzieningen. De connectie tussen beiden is echter wel gewenst. Zo ontstaat er een levendig gebied met voldoende reuring aan de noordzijde van Papendorp. Een alternatieve mogelijkheid om de connectie te maken is door een aantrekkelijk groene zone te realiseren. Een groene loper die makkelijk toegankelijk is voor langzaam verkeer daagt mensen uit de oversteek te maken vanaf de hub naar het Hallenplein en vice versa. Daarbij is het ook een logische connectie tussen de drukke en hoogstedelijke Mobiliteitshub en het meer groene Hallenplein als verblijfplaats met voornamelijk horeca met terrassen.

Voor het Hallenplein is het belangrijk dat de aanwezige hallen behouden blijven en dat deze de sfeer van het plein bepalen. Dit geeft het plein karakter en daarmee wordt het een meer aantrekkelijke verblijfplaats en locatie voor horeca met terrassen.

AANDACHTSPUNTEN VOOR TAATSENPLEIN

Voor het Taatsenplein is de ruimtelijk functionele opzet al in een verder ontwikkeld stadium. Enkele belangrijke aandachtspunten zijn:

- **Connectie tussen de verschillende voorzieningen.** Zorg dat de voorzieningen die op het Taatsenplein mogelijk gemaakt worden zoveel mogelijk ruimtelijk aaneengesloten zijn. Hierdoor ontstaat er een levendig en aantrekkelijk verblijfsplein.

FIGUUR 43 CONCEPTUELE UITWERKING TAATSENPLEIN: VEEL GROEN EN ZITPLEKKEN OPENBARE RUIMTE, TERRASSEN EN MODERNE HORECA EN SPORTSCHOOL (IN MIDDEN EN MAXIMALE SCENARIO)
Bron: o.a. Gustav Gym; ZOHO Rotterdam (impressie), zitplekken Zuidas, Rabbijn Maarsenplein (Den Haag)

- **Andere positionering dan Hallenplein.** Anders dan het Hallenplein (met een industrieel en rauwer karakter) wordt het Taatsenplein een plein met een meer zakelijke uitstraling. Deze differentiatie is belangrijk zodat er verschillende sferen in het gebied zijn. Dit betekent echter niet dat het een leeg plein moet worden. Groen is ook op dit plein een erg belangrijke factor. Daarbij zijn voldoende zitmogelijkheden en een warme uitstraling essentieel.

FLEXIBELE UITWISSELING – VOORZIENINGEN HALLENPLEIN EN TAATSENPLEIN UIT TE WISSELEN

Het is belangrijk zoveel mogelijk van het commerciële aanbod rondom de mobiliteitshub te realiseren. Echter moet de mogelijkheid bestaan flexibel voorzieningen te kunnen uitwisselen rondom het Taatsenplein, Hallenplein en voorzieningen verspreid zijn gelegen (in het geval van horeca in midden en

maximale scenario, en voor maatschappelijk). De gemeente kan ervoor kiezen om de dienstverlening die voorzien is rondom het Hallenplein, toch op het Taatsenplein te situeren, of de sportvoorziening op het Taatsenplein (in midden en maximale scenario) naar het Hallenplein te verplaatsen. De uitwisseling is enkel mogelijk vanaf deze twee clusters of uit het verspreid gesitueerde aanbod, zodat de Mobiliteitshub het hard nodige zwaartepunt van commerciële voorzieningen in de buurt blijft.

In onderstaand schema zijn de mogelijke uitwisselingen opgenomen met daarbij kort de voor- en nadelen van verschillende keuzes. Het is uiteindelijk aan de gemeente Utrecht om hier een afgewogen keuze in te maken. **Belangrijk is wel dat beide locaties enig commercieel horeca aanbod behouden**.

FUNCTIE EN LOCATIE ADVIES	MOGELIJK ALTERNATIEF	KEUZE ALTERNATIEF CLUSTER	
		VOORDELEN	NADELEN
Horeca - Hallenplein	Taatsenplein	• Centraler binnen Papendorp, waardoor beter bereikbaar voor alle werknemers • Ruimer en aantrekkelijker aanbod Taatsenplein	• Minder karakteristieke locatie • Geen connectie hub
Diensten - Hallenplein	Taatsenplein	• Ook een functie voor werknemers • Ruimer aanbod Taatsenplein	• Geen mogelijkheid om als connectie tussen de hub te dienen • Grotere afstand t.o.v. veel bewoners
Horeca - Taatsenplein	Hallenplein	• Aantrekkelijkere karakteristieke locatie • Connectie met hub te vergoten	• Minder aantrekkingskracht werknemers • Beperkter aanbod op Taatsenplein
Sport - Taatsenplein	Hallenplein	• Mogelijkheid buitensport op plein • Kleinere afstand t.o.v. veel bewoners (waaronder Rijnvliet)	• Minder aantrekkingskracht werknemers
Horeca – verspreid (in midden en maximale scenario)	Taatsenplein en/of Hallenplein	• Een groter cluster creëren • Eventueel grotere horecazaken mogelijk te maken rondom de pleinen	• Beperktere kans gebruik te maken van aantrekkelijke locaties verspreid (water, zuidelijk op de Taats)

TABEL 15 MOGELIJK FLEXIBEL UIT TE WISSELEN METERS

GEZONDHEIDSCENTRUM AAN DE RAND VAN COMMERCIEEL AANBOD

De school en kinderopvang kunnen en plek krijgen in de wijk. Het wijk-/cultuurhuis en/of buurtcentrum past goed op het Hallenplein. Voor het gezondheidscentrum is er geen uitgesproken locatie aan te wijzen. Het is verstandig om deze te situeren aan de randen van het commerciële aanbod. Daarbij is een locatie nabij de Mobiliteitshub, als grootste cluster en centraal in de wijk, de meest interessante. In Figuur 42 is een optionele locatie opgenomen. Een locatie tussen de hub en het Hallenplein is tevens een mogelijkheid, of in aansluiting op het Taatsenplein. De laatste optie heeft als nadeel dat het Taatsenplein een andere typering kent die meer gefocust is op bezoekers (werknemers en hotelgasten) dan op de bewoners.

AANTREKKELIJKE CONCEPTEN ACCUPUNCTUUR HORECA

Naast de horeca in de drie clusters zijn er in het midden en maximale scenario ook nog mogelijkheden tot de realisatie van horecavestigingen verspreid over Papendorp. Deze zogenaamde acupunctuur moet er voor zorgen dat er op bijzondere plekken of in bijzondere gebouwen zich horeca kan vestigen en er enige flexibiliteit in locatiekeuze is.

Een bijzondere locatie kan bijvoorbeeld zijn een ligging aan het Amsterdam Rijnkanaal, op een centrale locatie voor werknemers of op een locatie met een uitzonderlijke zonligging. Bijzondere gebouwen kunnen zowel karakteristieke (reeds bestaande) gebouwen zijn, als gebouwen met een bijzondere functie (veel werknemers) of een bijzondere uitkijkmogelijkheid.

TYPE	SFEERBEELD	OMSCHRIJVING/VOORBEELDEN
Bar/restaurant op hoogte		*Omschrijving:* Door op de hoogste verdieping van een pand een bar/restaurant te realiseren ervaren klanten een bijzonder uitzicht. Door live muziek te faciliteren of een outdoor bioscoop op het dakterras te faciliteren, wordt de aantrekkingskracht versterkt. *Voorbeeld:* Floor 17, Ramada Inn Amsterdam-West

Horeca aan het water		*Omschrijving:* Horeca aan de rand van het water, met daardoor ook over een ruime locatie verspreide zitplekken. *Voorbeelden:* SOIA en ROOST in Utrecht, Pllek Amsterdam
Lunchcafé/ restaurant in het		*Omschrijving:* Een, waar mogelijk, kidsproof plek met in de zomer een groot terras, maar ook mogelijkheden om binnen te eten na een lange wandeling. Eventueel in combinatie met speeltuin of pierenbadje. *Voorbeelden:* Parqiet - Rotterdam, PARK café restaurant -Amsterdam, Bruis - Blaricum

3.6 ADVIES

Tot slot willen we graag afsluiten met een advies betreft de scenario's met betrekking tot de voorzieningen:

- We adviseren om **minimaal het middenscenario van woningbouw te realiseren**. Vanaf dit aantal woningen in combinatie met de inwoners die daar komen te wonen, is er een basis voorzieningenpakket mogelijk. Om dit voorzieningenpakket kansrijker te maken is het zelfs aan te raden om richting het aantal woningen van het maximale scenario te streven. Daarmee groeit het potentieel en is er een aantrekkelijker, toekomstbestendiger en interessanter aanbod mogelijk
- In dit daglicht is ons advies dan ook om qua woningbouw **het minimum scenario zeker niet na te streven, en zelfs af te raden**. Dit draagvlak te is klein om een volwaardig dagelijks voorzieningenpakket te realiseren wat bijdraagt aan een aantrekkelijke wijk. Daarbij is het aanbod dat gerealiseerd kan worden kwetsbaar en kan dit leiden tot leegstand later. Wanneer het minimumscenario echter alsnog wordt gerealiseerd om bepaalde redenen, moet er zeer voorzichtig omgesprongen worden met commerciële voorzieningen. Het draagvlak is klein en er moet voorkomen worden dat er leegstand ontstaat. Het aanbod beschreven in paragraaf 3.2 is in dat scenario ook het absolute maximum.
- Tot slot valt er niet alleen vanuit commerciële oogpunten minimaal het middenscenario van woningbouw na te streven, maar ook vanuit de (toekomstige) doelgroepen in Papendorp. Een **aantrekkelijk voorzieningenpakket is van groot belang voor de realisatie van een aantrekkelijk Papendorp dat een prettig verblijfsgebied is voor zowel bewoners, werknemers als**

overige verblijvers en bezoekers. Dit aantrekkelijke voorzieningenpakket is pas haalbaar bij het middenscenario, en eigenlijk bij voorkeur nog meer woningen (en daarmee inwoners). Daarbij stimuleert dit volwaardige buurtaanbod in Papendorp de afzetkansen van woningen, maar ook van de nieuw te bouwen kantoren en bedrijfsruimten. Tevens is het voor een Mobiliteitshub essentieel dat dit niet enkel een parkeergarage is. De voorzieningen bevorderen het gebruik van de hub, maar ook het veiligheidsgevoel en een betere ervaring.

- Omdat de wereld veranderlijk is, en zeker ook die voor commerciële voorzieningen, kan het wenselijk zijn om bij de realisatie van een ander woningbouwprogramma zoals deze is onderzocht in de drie scenario's, een quickscan uit te voeren voor de mogelijkheden van het werkelijk de realiseren programma in Papendorp. Daarmee ontstaat er uiteindelijk een aantrekkelijke woon-werkmilieu met een passend voorzieningenniveau.

BIJLAGE 1 DEFINITIES

Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)
De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten. Reguliere verhouding 0,8 m² wvo : 1,0 m² bvo.

Commerciële dienstverlening (Locatus – Diensten)
Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren den hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Dagelijkse sector
Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieve berekening
Een veelgebruikt rekeninstrument om (het huidige functioneren en) eventuele indicatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in het verzorgingsgebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het verzorgingsgebied gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.

Koopkrachtafvloeiing
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing
Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

Koopstromen/Kooporiëntatie
Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

Leegstand
Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld een ambacht, horeca of dienstverlening). Ook bij eventuele invulling van het pand kunnen naast een winkel ook andere functies gevestigd worden.

Locatus
Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

Niet-dagelijkse Sector (regulier)
Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

Supermarkt (volgens Locatus)
Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet generen. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

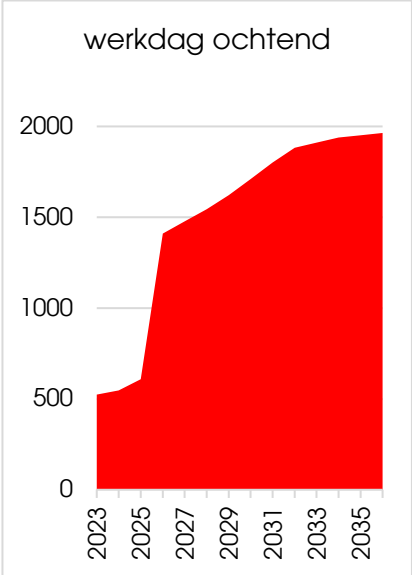
Vloerproductiviteit
De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m² wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.

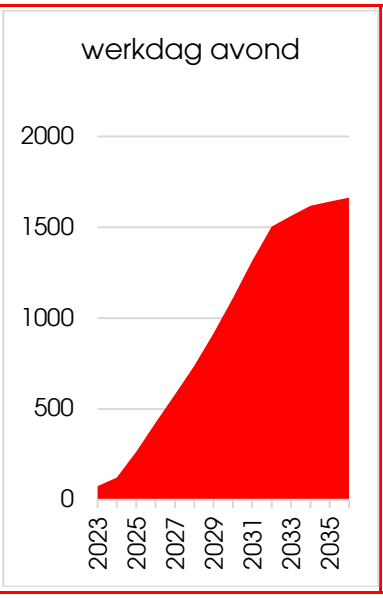
Winkelvloeroppervlakte (WVO)
De winkelvloeroppervlakte betreft de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc. Reguliere verhouding 0,8 m² wvo : 1,0 m² bvo.

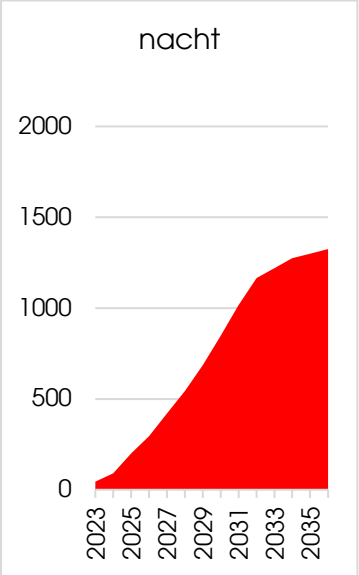
BIJLAGE 2 VERWACHTE BEZETTING MOBILITEITSHUB

VERWACHTE BEZETTING MOBILITEITS HUB DOOR DE JAREN HEEN OP VERSCHILLENDE MOMENTEN

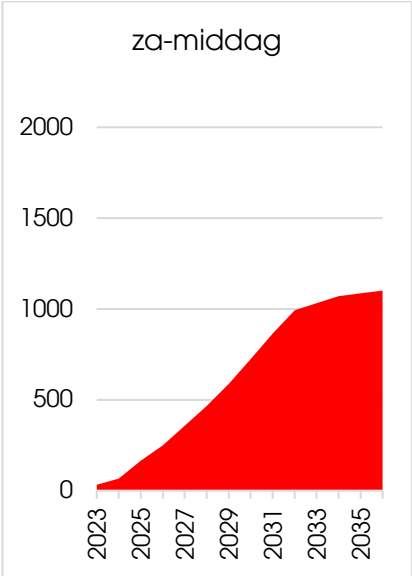
WERKDAGEN

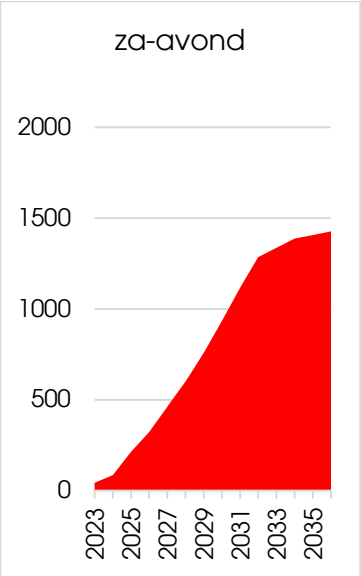


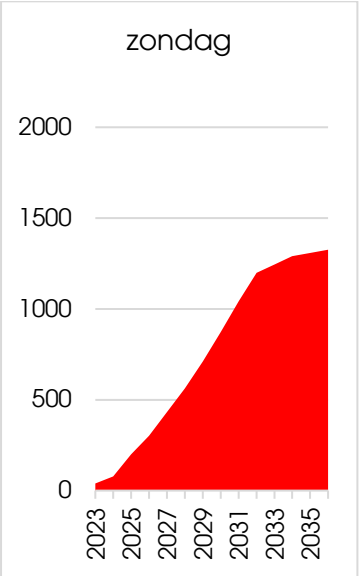




WEEKEND







TABEL 16 VERWACHTE BEZETTING MOBILITEITSHUB OP VERSCHILLENDE MOMENTEN VAN DE WEEK (2023 - 2036)
Bron: Gemeente Utrecht

BIJLAGE 3 BEREKENINGEN BEHOEFTE

In deze bijlage zijn de berekeningen die in hoofdstuk 2 terugkomen verder uitgewerkt en/of met exacte uitkomsten weergegeven.

DAGELIJKSE DETAILHANDEL

Distributieve toets (DPO)

Om de kwantitatieve behoefte aan dagelijkse detailhandel (supermarkt en overig dagelijks) in Papendorp te becijferen, is onder andere een distributieve toets gebruikt. Door middel van een distributieve berekening kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over de ontwikkelingsmogelijkheden van het detailhandelsaanbod.

Voor de distributieve toets zijn de volgende kengetallen gebruikt:

- Voor **het draagvlak** zijn we uitgegaan van drie scenario's:
  - Minimum scenario: 4.446 inwoners;
  - Midden scenario: 5.890 inwoners;
  - Maximum scenario: 7.720 inwoners.
- **Bestedingen per hoofd:** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019[16]. We gaan ervan uit dat deze constant zijn voor de toekomst. Er is niet gecorrigeerd naar inkomen omdat het nog niet bekend is wat de toekomstige inwoners in Papendorp gaan verdienen. Doordat het een mix zal zijn van diverse segmenten, van sociale huurappartementen en grondgebonden koophuizen gaan we uit van een landelijk gemiddelde. De realiteit leert dat het gemiddeld inkomen in Utrecht gemiddeld hoger ligt dan het Nederlands gemiddelde.
  - Supermarkten: gemiddelde besteding van € 2.075 per hoofd per jaar
  - Overig dagelijks: gemiddelde besteding van € 527 per hoofd per jaar
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2019.
  - Supermarkten: gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037;
  - Overig dagelijks: gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.281.
- **Koopkrachtbinding.** Rondom Papendorp is al detailhandelsaanbod aanwezig. Toekomstige bewoners zullen daarom ook boodschappen doen buiten Papendorp, dit is de zogenaamde afvloeiing (naar o.a. winkelcentrum Nova). Op basis van onze ervaringen elders, gaan we uit van een koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector van circa 60%. Dit betekent

[16] Omzetkengetallen 2019, Panteia (Juli 2020)

dat 60% van de bestedingen van de inwoners van Papendorp, terecht komen bij de dagelijkse winkels in het gebied zelf.

- **Koopkrachttoevloeiing.** Omdat er in het gebied relatief veel werknemers zijn en het gebied daarnaast dichtbij de nieuwbouwwijk Rijnvliet ligt (waar geen dagelijkse voorzieningen zijn), verwachten wij dat de toevloeiing circa 10% zal zijn.
- **Huidig aanbod.** Bij de distributieve berekening voor supermarkten is rekening gehouden met de Albert Heijn to go van 55 m² wvo.

	SUPERMARKTEN			OVERIG DAGELIJKS		
	MIN	MID	MAX	MIN	MID	MAX
Inwoners	4.446	5.890	7.720	4.446	5.890	7.720
Bestedingen per hoofd	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 527	€ 527	€ 527
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 9	€ 12	€ 16	€ 2	€ 3	€ 4
Koopkrachtbinding	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %	60 %
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 6	€ 7	€ 10	€ 1	€ 2	€ 2
Koopkrachttoevloeiing	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %	10 %
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 1	€ 1	€ 1	€ 0	€ 0	€ 0
Totale bestedingen in € mln.	€ 6	€ 8	€ 11	€ 2	€ 2	€ 3
Gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 6.281	€ 6.281	€ 6.281
Bestaand aanbod in m² wvo	55	55	55	0	0	0
Haalbaar aanbod in m² wvo	710	959	1.274	249	329	432

TABEL 17 UITKOMSTEN DISTRIBUTIEVE BEREKENING
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Dichtheden

Op basis van metrages (m² wvo) en inwoneraantallen kunnen we de dichtheden in m² wvo per 1.000 inwoners berekenen voor de dagelijkse detailhandel. De dichtheden in Utrecht en Leidsche Rijn (LR) worden vertaald naar de toekomstige inwoners van Papendorp.

WINKELTYPE	DICHTHEID UTRECHT	DICHTHEID LEIDSCHE RIJN	MINIMUM		MIDDEN		MAXIMUM	
	M² WVO (PER 1.000 INW.)	M² WVO (PER 1.000 INW.)	M² WVO o.b.v. Utrecht	M² WVO o.b.v. LR	M² WVO o.b.v. Utrecht	M² WVO o.b.v. LR	M² WVO o.b.v. Utrecht	M² WVO o.b.v. LR
Supermarkt	228	251	1.014	1.117	1.343	1.480	1.646	1.814

Overig dagelijks	105	82	467	364	619	483	759	592

TABEL 18 DICHTHEDEN DAGELIJKSE DETAILHANDEL
Bron: Locatus juli 2020, CBS 2019; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

FREQUENT NIET-DAGELIJKS

We hebben voor het frequente niet-dagelijkse aanbod zaken geselecteerd waar mensen gemiddeld op een frequente basis komen. Uiteraard verschilt dit per persoon en wellicht ook per doelgroep. Op basis van die dichtheden van het niveau Utrecht exclusief de binnenstad krijgen we een duidelijk beeld van hoeveel meter en verkooppunten bewoners gemiddeld in hun wijk (of stadsdeel) tot hun beschikking hebben. De vertaling is in onderstaande tabel weergegeven:

WINKELTYPE	DICHTHEID UTRECHT EXCL. CENTRUM		MINIMUM		MIDDEN		MAXIMUM	
	M² WVO (PER 1.000 INW.)	VKP (PER 10.000 INW)	M² WVO	VKP	M² WVO	VKP	M² WVO	VKP
Optiek	6,2	0,77	27,5	0,3	36,5	0,5	44,7	0,6
Huishoudelijk	33,4	0,89	148,3	0,4	196,5	0,5	240,9	0,6
Boekhandel	0,9	0,09	4,2	0	5,5	0,1	6,8	0,1
Boek/kantoor	4,4	0,30	19,4	0,1	25,7	0,2	31,5	0,2
Bloem/plant	6,2	1,28	27,4	0,6	36,4	0,8	44,6	0,9
Dibevo	6,6	0,36	29,4	0,2	38,9	0,2	47,7	0,3
Telecom	2,6	0,50	11,6	0,2	15,3	0,3	18,8	0,4

TABEL 19 DICHTHEDEN FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL
Bron: Locatus juli 2020, CB; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

HORECA

De behoefte aan horeca wordt eveneens berekend doormiddel van dichtheden. Hotel, als onderdeel van horeca, is buiten beschouwing gelaten in deze berekeningen. Er wordt gebruik gemaakt van de gemiddelde horecadichtheid in de gemeente Utrecht exclusief binnenstad. Vanwege de hoge horecadichtheid in de binnenstad zou dit anders een vertekend beeld opleveren. Ook de horecadichtheid van Leidsche Rijn wordt meegenomen in de berekeningen. Deze dichtheden worden vertaald naar de toekomstige inwoners van Papendorp en in verkooppunten uitgedrukt.

DICHTHEID UTRECHT EXCL. CENTRUM	DICHTHEID LEIDSCHE RIJN	MINIMUM	MIDDEN	MAXIMUM

VKP (PER 10.000 INW)	VKP (PER 10.000 INW)	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn
1,7	1,3	7,4	5,6	9,8	7,4	12,0	9,1

TABEL 20 DICHTHEDEN HORECA
Bron: Locatus juli 2020, CBS 2019; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

DIENSTEN >>

Bij de behoefteberekening voor diensten is gebruik gemaakt van dichtheden. Hier is enkel gekeken naar de diensten die onder ambacht vallen (o.a. kapper en schoonheidssalon). De binnenstad van Utrecht is niet meegenomen in de dichtheden. De dichtheden worden vertaald naar de toekomstige inwoners van Papendorp en in verkooppunten uitgedrukt.

DICHTHEID UTRECHT EX CENTRUM	DICHTHEID LEIDSCHE RIJN	MINIMUM		MIDDEN		MAXIMUM	
VKP (PER 10.000 INW)	VKP (PER 10.000 INW)	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht ex centrum	VKP o.b.v. Leidsche Rijn
0,9	0,6	4,0	2,6	5,3	3,5	6,5	4,3

TABEL 21 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING (AMBACHT)
Bron: Locatus juli 2020, CBS 2019; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

LEISURE >>

Bij de behoefteberekening voor leisure is gebruik gemaakt van dichtheden. Er is enkel gekeken naar sportvoorzieningen. De dichtheden van gemeente Utrecht en Leidsche Rijn dienen als uitgangspunt en zijn vertaald naar de toekomstige inwoners van Papendorp en in verkooppunten uitgedrukt.

DICHTHEID UTRECHT	DICHTHEID LEIDSCHE RIJN	MINIMUM		MIDDEN		MAXIMUM	
VKP (PER 10.000 INW)	VKP (PER 10.000 INW)	VKP o.b.v. Utrecht	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht	VKP o.b.v. Leidsche Rijn	VKP o.b.v. Utrecht	VKP o.b.v. Leidsche Rijn
0,15	0,12	0,7	0,6	0,9	0,8	1,1	0,9

TABEL 22 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING (AMBACHT)
Bron: Locatus juli 2020, CBS 2019; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

Op basis van de input van de gemeente Utrecht (o.a. gebaseerd op het document 'Koersdocument bijlage definitief maart 2020 - Richtinggevende normen per maatschappelijke voorziening') is er de behoefte aan de volgende maatschappelijke voorzieningen in Papendorp:

FUNCTIE	KENGETAL/ NORM	BEHOEFTE MINIMUM SCENARIO	BEHOEFTE MIDDEN SCENARIO	BEHOEFTE MAXIMALE SCENARIO	EVENTUELE TOELICHTING
Primair onderwijs	Input gemeente	16 klassen	16 klassen plus?	16 klassen plus	Op basis van 2.340 woningen behoefte aan 16 basisschoolklassen. Wellicht in midden en maximale scenario iets opplussen?
Kinderopvang/ BSO	Fysiek dicht bij elkaar organiseren van opvang, BSO en het primair onderwijs.	Ja	Ja	Ja	Doordat er een basisschool komt, ook gewenst om kinderopvang 0 – 4 jaar + BSO mogelijk te maken
Buurtcentrum	Sterke wijk: 0,05 m² per inwoner	222 m²	395 m²	361 m²	Plek waar mensen in de wijk elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren/aan deelnemen.
Wijkcultuurhuis	Input gemeente	575 m²	775 m²	950 m²	Wijkcultuurhuizen (waaronder ook de zogeheten jongerencultuurhuizen worden verstaan) zijn laagdrempelige, toegankelijke, fysieke plekken in de wijk met als inhoudelijke insteek kunsten cultuur voor, door en met wijkbewoners.
Sport(hal)	-	-	-	-	Extra gewenst in gemeente, maar gezien de aantrekkingskracht voor autoverkeer niet gepast.
Gezondheids-centrum	1,0 fte per 2.095 inwoners (ervan uitgaande 50% inwoners zoekt huisarts nabij)	1,1 fte	1,4 fte	1,7 fte	Denkbaar is dat dit centrum wordt aangevuld met bijvoorbeeld een fysiotherapeut.

TABEL 23 BEHOEFTEBEREKENING MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

BIJLAGE 4 BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN WERKSESSIE LOCATIE

DOEL EN AANWEZIGEN

Op 25 augustus 2020 vond de 'werksessie locatie voorzieningen Papendorp' plaats. Hierbij waren vier deelnemers van de gemeente Utrecht (gebiedscoördinator, adviseur economie, projectmanager Leidsche Rijn en Utrechtse Vastgoedorganisatie), een deelnemer van Wissing (stedenbouwkundigen), drie deelnemers van Royal Haskoning DHV en een deelnemer van de Mobiliteitsalliantie aanwezig. Royal Haskoning DHV doet onderzoek naar het Programma van Eisen van de Mobiliteitshub. Doel van de werksessie was om samen te brainstormen over op welke manier en waar voorzieningen in Papendorp moeten landen.

OPBRENGST

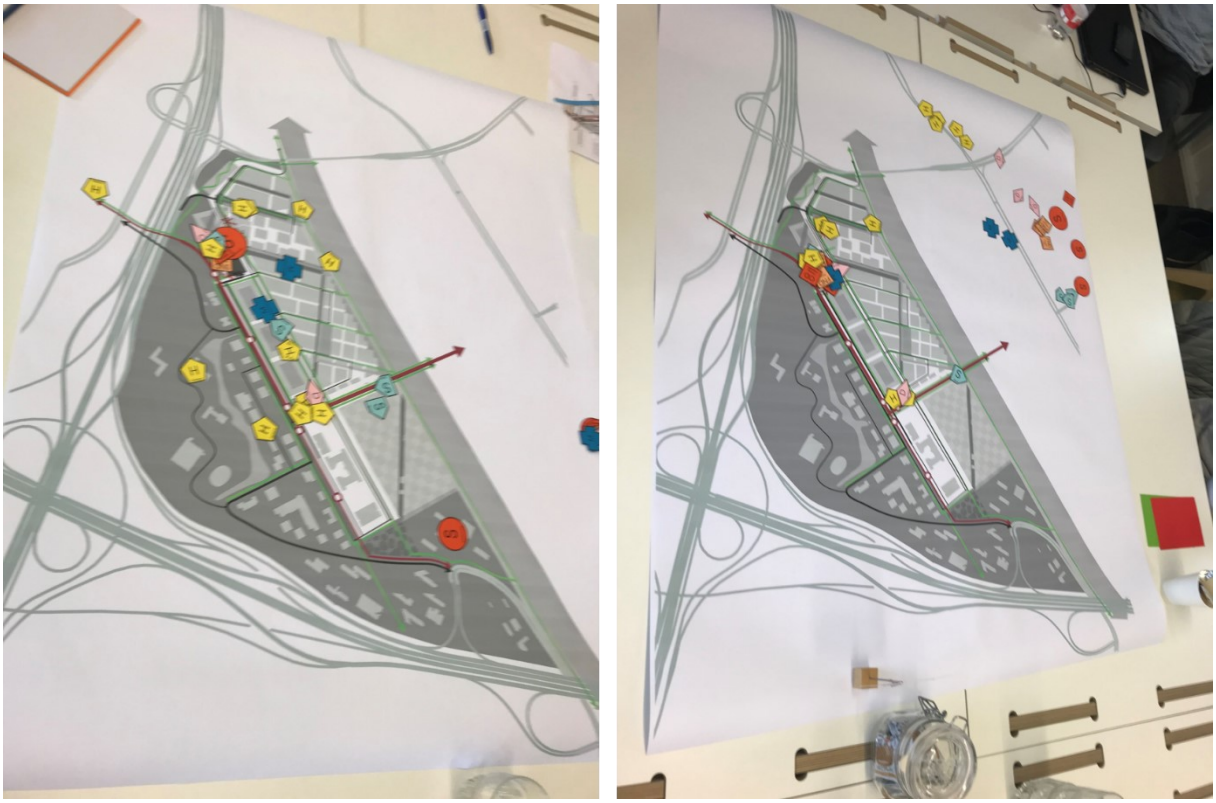
De belangrijkste aandachtspunten en ideeën voortkomend uit de werksessie zijn:

- Woningbouw is de driver voor voorzieningen. In het minimum scenario zijn de mogelijkheden beperkt, in het midden en maximum scenario zijn de mogelijkheden groter.
- Op maat gesneden pakket. Het pakket aan voorzieningen moet flexibel en organisch zijn.
- Het zwaartepunt van de voorzieningen ligt rondom de hub, wanneer mogelijk in combinatie met het Hallenplein. Hier moeten de meeste voorzieningen landen en deze voorzieningen hebben voornamelijk een functie voor de bewoners.
- Ambitieniveau versus mobiliteit. Het ambitieniveau van het gebied moet worden afgestemd op de mobiliteitswensen in het gebied. Hierbij zijn de volgende punten van belang: gedragsverandering, mixed use, integrale go, samenwerking, ontwerp en functionele invulling. Voorzieningen moeten niet in de Mobiliteitshub komen om een business case rond te maken.
- Accupunctuur van voorzieningen mogelijk op het Taatsenplein, in de plint tussen de hub en het Taatsenplein en daarnaast zijn er mogelijkheden voor horeca specials (bijvoorbeeld aan het water).

RUIMTELIJKE SPREIDING

In onderstaande afbeelding is weergegeven hoe de deelnemers de voorzieningen in het gebied willen plaatsen. Het zwaartepunt van de

voorzieningen, ligt in het noordelijk deel bij de Mobiliteitshub. Daarnaast zijn er horecaconcentratiepunten rondom het Hallenplein en het Taatsenplein. In meer en in mindere mate zijn er ook verspreid over Papendorp voorzieningen gesitueerd. Afhankelijk van het scenario is wat de daadwerkelijke mogelijkheden hiervoor zullen zijn.



FIGUUR 44 UITKOMSTEN WERKSESSIE LOCATIE LOCATIE LOCATIE