



Gemeente Utrecht

Ladderonderbouwing
Strijkviertelpark

Ruimtelijk-economisch onderzoek



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

gemeente Utrecht

ladderonderbouwing Strijkviertelpark

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

034400.20181272

projectleider:

[REDACTED]

auteur(s):

[REDACTED]

planstatus

datum:

10-01-2019

opdrachtgever:

gemeente Utrecht

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	3
1.3. Leeswijzer	5
2. Gebiedsvisie Rijnvliet	6
2.1. Stedenbouwkundig plan Rijnvliet (2012)	6
2.2. Ambitiedocument Rijnvliet (2016)	7
2.3. Conclusie	8
3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen	9
3.1. Maatschappelijke- en sportvoorzieningen	9
3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	9
3.1.2. Aanbod en te verwachten effecten	10
3.1.3. Conclusie	11
3.2. Webwinkels (inclusief afhaalpunt)	12
3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	12
3.2.2. Aanbod en te verwachten effecten	13
3.2.3. Conclusie	13
3.3. Leisure	13
3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	13
3.3.2. Aanbod en te verwachten effecten	15
3.3.3. Conclusie	17
3.4. Horeca	17
3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	17
3.4.2. Aanbod en te verwachten effecten	18
3.4.3. Conclusie	19
3.5. Volumineuze detailhandel	19
3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen	19
3.5.2. Aanbod en te verwachten effecten	20
3.5.3. Conclusie	22
3.6. Conclusie behoefte programmaonderdelen	22
4. Conclusie	23

1.1. Aanleiding

In Utrecht is behoefte aan herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein Strijkviertelpark (Strijkviertel 68) naar een nieuw gemengd bedrijventerrein meer gericht op de nieuwe woonwijk Rijnvliet (circa 1.100 woningen), bedrijventerrein Oudenrijn en de recreatieplas Strijkviertel. Het terrein moet een overgangsgebied worden tussen de drie gebieden, waarbij tegelijk de milieuhinder op de woonwijk wordt ingeperkt. De beoogde herontwikkeling bestaat uit:

- het verruimen van functies;
- het verhogen van de bouwhoogte (van 8 naar 12 meter in het westelijk deel, en van 8 naar 10 meter in het oostelijk deel) en het bebouwingspercentage (van 30% naar 60%);
- het afwaarderen van het oostelijke deel van het plangebied door de bedrijvencategorie te verlagen (van categorie 3.1 naar categorie 2).

Strijkviertelpark / Strijkviertel 68 is een perceel van circa 4 hectare met een aantal bedrijfsgebouwen. De gronden hebben de bestemming 'bedrijventerrein' (Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening, 2017). De maximaal toegestane bedrijvencategorie in de bestaande situatie betreft voor het gehele plangebied categorie 3.1. De beoogde bestemming van het plangebied is 'gemengd'. Binnen deze bestemming worden de volgende functies mogelijk gemaakt:

- bedrijven (beperking tot categorie 2 in het oostelijk deel, rest blijft categorie 3.1);
- maatschappelijke voorzieningen (uitgezonderd geluidsgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder; kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding);
- sportvoorzieningen (met uitzondering van buitensportactiviteiten);
- webwinkels (inclusief afhaalpunt);
- horeca (categorie B, C, D1 of D2);
- leisure;
- detailhandel in volumineuze goederen.

Voor de afzonderlijke functies geldt dat het gezamenlijke maximale bruto vloeroppervlak niet meer dan 20.000 m² mag bedragen, met uitzondering van horeca (maximaal 750 m²) en leisure (maximaal 2.500 m² bvo).

Rho adviseurs is gevraagd om het beoogde programma te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2. Vraagstelling

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. De onderzoeksvraag is dan ook of de beoogde herontwikkeling van het Strijkviertelpark voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte. Gezien recente

jurisprudentie, is hierbij ook de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat relevant.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De relatief grootschalige functies (bedrijventerrein, leisure, webwinkels en detailhandel in volumineuze goederen) hebben een verzorgingsfunctie voor het stadsdeel Leidsche Rijn. De relatief kleinschaligere functies (zoals maatschappelijk, sport en horeca) spelen in op (toekomstige) behoefte vanuit de wijk/buurt Rijnvliet en de naastgelegen wijk Langerak.

Beschrijving behoefte

De behoefte aan het totaalconcept en de afzonderlijke functies wordt beschreven in hoofdstuk 2 en 3. Als de behoefte aan het concept en de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in Utrecht van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen. Een belangrijk afwegingsaspect is leegstand. Het gaat hierbij zowel om de aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten als om de (on)mogelijkheid om het programma in de bestaande leegstand elders in Utrecht in te passen. Overigens is het niet zo dat het ontstaan van leegstand per definitie onaanvaardbaar is, maar juist de omvang van het leegstandseffect, de locatie ervan, de effecten op de omgeving en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang. Het gaat om de vraag of leegstand ontstaat die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

Stedelijke ontwikkeling

Om het beoogde programma te onderbouwen volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste stap om vast te stellen welke functies kunnen worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie blijkt dat een functiewijziging onder de 500 m² bvo niet als stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het plangebied is op dit moment volledig bestemd als 'bedrijventerrein' (tot en met bedrijfscategorie 3.1; Bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1^e herziening, 2017). De beoogde bedrijfsfunctie is daarmee functioneel al mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling. De overige functies passen momenteel niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling en zijn groter dan 500 m² bvo. Deze functies kunnen aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling (tabel 1.1).

Tabel 1.1 Functies die aangemerkt worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'

Functie	Maximale omvang (worst-case)
Maatschappelijke voorzieningen	20.000 m ² bvo
Sportvoorzieningen	20.000 m ² bvo
Webwinkels (incl. afhaalpunt)	20.000 m ² bvo (afhaalpunt max. 50 m ² bvo)
Leisure	2.500 m ² bvo
Horeca	750 m ² bvo
Volumineuze detailhandel	20.000 m ² bvo

Omdat wordt uitgegaan van functiemenging zijn de maximale planologische gebruiksmogelijkheden van het plangebied gemaximeerd op 20.000 m² bvo. Dit betekent dat 'worst-case' de maximale omvang per functie onderbouwd moet worden in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. In de praktijk zal met de herontwikkeling van het Strijkviertelpark niet zozeer sprake zijn van een aantal individuele functies, maar gaat het juist om een mix van functies die elkaar versterken en in sommige gevallen mogelijk uitgewisseld kunnen worden gericht op een levendige wijk die beter aansluit op het woongebied Rijnvliet.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan ontwikkeling onderbouwd vanuit de gebiedsvisie voor Rijnvliet. In hoofdstuk 3 wordt de behoefte aan de afzonderlijke functies onderbouwd waarbij wordt ingegaan op de vigerende beleidskaders, trends en ontwikkelingen, het aanbod en de mogelijke effecten. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. Gebiedsvisie Rijnvliet

6

De behoefte aan de herontwikkeling van Strijkviertel 68 / Strijkviertelpark komt grotendeels voort uit de totale gebiedsvisie voor de nieuwe wijk/buurt Rijnvliet. De beoogde functiemenging sluit beter aan op het toekomstige woongebied. De behoefte aan de functiemix op de locatie zal in dit hoofdstuk nader worden onderbouwd met het stedenbouwkundig plan en het ambitiedocument voor Rijnvliet.

2.1. Stedenbouwkundig plan Rijnvliet (2012)

Rijnvliet is een van de deelgebieden van Leidsche Rijn in Utrecht. Rijnvliet wordt een woonwijk met een duidelijk eigen karakter: de wijk profiteert van veel bestaand water in de omgeving. Bijzonder aan de wijk is een bestaande zwem- en recreatieplas op loopafstand: Strijkviertelplas. Vergeleken met de meeste andere wijken van Leidsche Rijn, ligt Rijnvliet relatief dicht bij de binnenstad. Ook is de wijk via de Stadsbaan direct aangesloten op de A2 en de A12. Langs de wijk loopt een HOV-baan die zorgt voor een snelle busverbinding met Utrecht centrum. In de wijk komen circa 1.100 woningen. Rijnvliet is een woongebied met voornamelijk grondgebonden woningen, maar ook enkele appartementen. Rijnvliet is een wijk die haar kwaliteit haalt uit bestaande elementen uit de directe omgeving. De Strijkviertelplas, Park Voorn, de Rijksstraatweg en de Metakker met de voormalige begraafplaats, de boomgaard, de essensingel langs de Letschertweg en de bestaande knotwilgenstructuren geven de wijk direct een eigen karakteristiek. Door deze elementen te behouden, te gebruiken en met elkaar in verbinding te brengen door een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen en water, ontstaat er een wijk waarvan de identiteit gemaakt wordt door de openbare ruimte. Dankzij deze sterke groenstructuur, afgewisseld met de beslotenheid van de woonstraten, pleintjes en een diversiteit in architectuur ontstaat er een eigen, karakteristiek woonmilieu.

Uitgangspunt voor het ontwerp is om de verschillende omliggende sferen het plangebied in te trekken en deze in elkaar te verweven waardoor Rijnvliet als vanzelf overgaat in zijn omgeving. De wijk moet een gezicht krijgen aan de Rijksstraatweg door middel van een grote openbare ruimte. De wijk ligt niet achter de lintbebouwing zoals verderop langs de Leidsche Rijn, maar voegt zich in het lint door middel van een ruime groene entree. Deze sluit tevens aan op de bestaande groenstructuur van Park Voorn. Verder wordt bestaand groen gehandhaafd en gebruikt. Het plangebied bestaat voornamelijk uit weidegrond. Langs enkele sloten staan knotwilgen. Waar dit kan zijn deze opgenomen in het ontwerp. Wanneer dit niet mogelijk blijkt wordt gekeken of de bomen verplant kunnen worden. Naast het plangebied ligt een grote landschappelijke kwaliteit in de vorm van de Strijkviertelplas. Deze groene ruimte wordt doorgetrokken de wijk in. Hierdoor krijgt de openbare ruimte in het gebied een grotere omvang en meer betekenis. In het plangebied Rijnvliet is weinig ander programma gepland dan wonen. Dit kan er voor zorgen dat er voor de omgeving geen reden is om de wijk te 'gebruiken' en er zo geen interactie is tussen wijk en omgeving.

Aan de westzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein Oudenrijn. Ontwikkelingen en transformatie van het bedrijventerrein zijn in dit stadium moeilijk te sturen. Daarom zal de westrand van het ontwerp flexibel moeten zijn en kunnen anticiperen op transformatie in de toekomst. Milieuhinder in het plangebied Rijnvliet die afkomstig is van het bedrijventerrein zal met maatregelen worden beperkt. De doelstelling is dat een acceptabel woonklimaat ontstaat en de bedrijven aan de wettelijke eisen kunnen blijven voldoen.

Relatie met planinitiatief herontwikkeling Strijkviertelpark

Ten westen van Rijnvliet ligt de kop van het bedrijventerrein Oudenrijn aan de Strijkviertelweg. De bedrijven Klop en van der Tol (Strijkviertel 68) grenzen direct aan Rijnvliet. Dit betreft de projectlocatie van bestemmingsplan Strijkviertelpark. Met de herontwikkeling van Strijkviertel 68 wordt een betere verbinding gelegd met de directe omgeving, waardoor de wijk ook een bovenplanse betekenis krijgt voor Leidsche Rijn. Het bedrijventerrein wordt deels getransformeerd, waardoor de milieuhinder wordt beperkt. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de doelstelling dat in Rijnvliet een acceptabel woonklimaat ontstaat. In figuur 2.1 is het stedenbouwkundig plan opgenomen, inclusief de ligging van het projectgebied Strijkviertel 68 / Strijkviertelpark.



Figuur 2.1 Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet en plangebied Strijkviertel 68 (Stedenbouwkundig plan Rijnvliet, 2012; bewerking Rho adviseurs)

2.2. Ambitiedocument Rijnvliet (2016)

Naast een stedenbouwkundig plan is in 2016 ook nog een ambitiedocument gemaakt voor de wijk Rijnvliet. Voor Rijnvliet wordt een waterrijke wijk met laagbouw beoogd. Veel van het bestaande groen zal worden behouden. De buurt krijgt een wisselende architectuur met voornamelijk laagbouw en veel twee-onder-een-kapwoningen. Veel woningen liggen direct aan het groen en het water. Verder wordt Rijnvliet een 'eetbare woonbuurt'. De openbare ruimte wordt samen met de bewoners ingericht als 'voedselbos'. Waar het maar kan komen eetbare planten. Dit stedelijk voedselbos (Urban Food Forest) vormt een integraal onderdeel van de nieuwe wijk. Het voormalig weidegebied Rijnvliet krijgt op basis van de drie waarden: voedsel, natuur en recreatie, een prachtige nieuwe invulling waarbij de groene buitenruimte, het natuurlijke water en de voedselproductie mensen met elkaar en met de natuur verbindt. Het voedselbos verbindt de Strijkviertelpark met Park Voorn voor vogels, vleermuizen en andere dieren. Op hun beurt zijn Park Voorn en de Strijkviertelpark weer ecologische schakels in een

groter netwerk. Binnen de wijk zelf vormt het voedselbos naast een belangrijke natuurwaarde ook een mooie recreatie plek. De ambities met betrekking tot de openbare inrichting van de wijk Rijnvliet staat gevisualiseerd in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Impressie ambitiedocument 'Eetbare Woonwijk Rijnvliet' (2016)

Relatie met planinitiatief Strijkviertelpark

Het ambitiedocument beschrijft geen directe relatie met Strijkviertel 68, maar indirect is het van belang dat de huidige milieuhinder wordt ingeperkt, zodat invulling kan worden gegeven aan de ambitie voor een gezond en goed woon- en leefklimaat.

2.3. Conclusie

De woonwijk Rijnvliet is volop in ontwikkeling. In de wijk worden circa 1.100 woningen beoogd. De woonwijk ligt direct naast bedrijventerrein Oudenrijn en het deelgebied Strijkviertelpark. In het stedenbouwkundig plan en het ambitiedocument voor de wijk wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige inwoners. Het huidige bedrijventerrein levert mogelijk milieuhinder op voor de wijk. Daarom is gekozen om het Strijkviertelpark te herontwikkelen naar een gemengd gebied, waar nieuwe (minder milieugevoelige) functies worden toegestaan. Daarbij wordt de bedrijvencategorie in het oostelijk deel van het plangebied (westelijke deel van de woonwijk) verlaagd zodat de naastgelegen woningbouwlocatie geen hinder van het bedrijvengebied ondervindt. Met de herontwikkeling wordt optimaal ingespeeld op de ruimtelijke- en functionele verbinding tussen het plangebied en omliggende gebieden.

3. Beschrijving behoefte programmaonderdelen

9

Op basis van de afweging uit tabel 1.1 (hoofdstuk 1) is geconcludeerd dat de beoogde bedrijfsfunctie niet wordt aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling' conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze functie is reeds mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplanregeling. De behoefte aan het resterende programma zal in dit hoofdstuk nader worden onderbouwd:

- Maatschappelijke – en sportvoorzieningen: maximaal 20.000 m² bvo.
- Webwinkels (inclusief afhaalpunt): maximaal 20.000 m² bvo / afhaalpunt maximaal 50 m² bvo.
- Leisure: maximaal 2.500 m² bvo.
- Horeca: maximaal 750 m² bvo.
- Volumineuze detailhandel: maximaal 20.000 m² bvo.

Uit het bovenstaande overzicht is voor een aantal functies het maximaal toegestane brutovloeroppervlak van het totale plangebied als 'worst-case' scenario opgenomen. In de praktijk zal het plangebied nooit met één functie worden opgevuld, maar wordt juist ingezet op de beoogde functiemix op de locatie Strijkviertelpark. Met de behoefteonderbouwing wordt rekening gehouden met de relevante trends en ontwikkelingen, het aanbod in Utrecht en de locatie-specifieke behoefte als gevolg van de woningbouwontwikkeling.

3.1. Maatschappelijke- en sportvoorzieningen

3.1.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

Het bieden van maatschappelijke voorzieningen komt deels voort uit het welzijnsbeleid van de gemeente Utrecht. Het welzijnswerk in de stad Utrecht is veelomvattend. De werkzaamheden die welzijnswerk uitvoert gaan van kinder- en tienerwerk tot ouderenadviesing. Maar ook van ondersteuning bij het uitvoeren van initiatieven tot de hulpverlening en opvang. Al deze werkzaamheden vallen onder de volgende drie doelstellingen van het programma welzijn (Uitvoeringsnota Vernieuwend Welzijn, 2011):

- in Utrecht is er een sterk 'civil society';
- in Utrecht zijn de inwoners zelfredzaam;
- in Utrecht kan iedereen meedoen omdat er geen algemene, maatschappelijke drempels zijn.

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

In de Sportnota 2017 – 2020 is vastgelegd dat de gemeente Utrecht streeft naar een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt tot sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl. Sporten en bewegen dragen eraan bij dat inwoners zich gezond(er) voelen. De maatschappelijke meerwaarde van sport is groot. Sport brengt plezier, activeert, brengt mensen bij elkaar, helpt talenten te ontwikkelen, leert omgaan met tegenslagen en biedt veel mogelijkheden voor vrijwilligerswerk. Door sportstimulering zorgt de gemeente ervoor dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent ligt op de buurten met de grootste achterstand in gezondheid en in sportdeelname. In de sportstimulering werkt de gemeente samen met organisaties die actief zijn op de hiervoor genoemde thema's. Zo krijgt sport betekenis voor – onder meer – ontmoeting, activering, sociale cohesie en preventie van gezondheids- en andere problemen. Verenigingen spelen in de sportstimulering met de inzet van vele vrijwilligers uiteraard een grote rol. Maar ook het 'ongeorganiseerd en anders georganiseerd sporten' neemt een steeds belangrijker positie in. Belangrijk voor de sportstimulering is een openbare ruimte, die uitnodigt tot sporten en bewegen.

In het woongebied Rijnvliet wordt in een beperkt aantal maatschappelijke functies voorzien. Er wordt een onderwijscluster gerealiseerd met onder andere een basisschool, gymzaal, ontmoetingsruimte en ruimten voor buitenschoolse opvang. De woonfunctie domineert het plangebied. Met de ontwikkeling van bedrijventerrein Strijkviertelpark naar een 'gemengd' gebied wordt ruimte geboden voor zowel maatschappelijke als sportvoorzieningen en voorziet in de beleidsmatige behoefte aan flexibiliteit voor dergelijke functies.

3.1.2. Aanbod en te verwachten effecten

In het woongebied Rijnvliet is beperkt ruimte voor maatschappelijke functies. In het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet is rekening gehouden met de komst van een school. Naast de Strijkviertelplas ligt Sportpark Rijnvliet. Op dit sportpark zijn gevestigd: Utrechtse Rugby Club, Manege De Cluster Voornruiters, SV Nieuw Utrecht, HC Rijnvliet en Tennisvereniging PVDV. In het bestemmingsplan Strijkviertelpark wordt ontwikkelingsruimte geboden voor extra maatschappelijke- en sportvoorzieningen als daar behoefte aan is. Dit is ook in lijn met het welzijns- en sportbeleid van de gemeente Utrecht, door op deze manier flexibiliteit te bieden. Het bestemmingsplan Strijkviertelpark maakt theoretisch 20.000 m² bvo mogelijk. Maatschappelijke voorzieningen zijn mogelijk mits deze functies niet aangemerkt kunnen worden als geluidsgevoelig object conform de Wet geluidhinder (met uitzondering van een kinderdagverblijf). De sportvoorzieningen zijn gericht op binnensport.

Het relevante ruimtelijke verzorgingsgebied bestaat primair uit de wijk Rijnvliet, maar ook uit de naastgelegen wijk/buurt Langerak. In Langerak zijn bovengenoemde maatschappelijke – en sportvoorzieningen beperkt vertegenwoordigd in de wijk. Momenteel is er alleen een kinderdagverblijf (Partou), een dierenkliniek (Leidsche Rijn), een fysiotherapeut (ABC), een speeltuin (Voorn) en een katholieke basisschool (De Achtbaan) in de wijk gevestigd.

In Rijnvliet worden circa 1.100 woningen gerealiseerd. Rekening houdend met de gemiddelde huishoudensgrootte in Leidsche Rijn (2,5 personen per huishouden; CBS, 2018) worden circa nieuwe 2.750 inwoners verwacht. Momenteel wonen 135 mensen in Rijnvliet conform CBS. In de wijk Langerak wonen 4.465 inwoners (CBS, 2018). De beoogde maatschappelijke – en sportvoorzieningen hebben een verzorgingsfunctie voor circa 7.350 inwoners.

Ten aanzien van bepaalde basisvoorzieningen voor een wijk heeft het onderzoeksbureau Stipo kengetallen ontwikkeld (Kenniskbank, Voorzieningscan, van mensen naar meters, 2012). Met de kengetallen kan een inschatting gemaakt worden van de behoefte aan maatschappelijke- en sportvoorzieningen in een (nieuwe) wijk (tabel 3.1). De kengetallen zijn berekend op basis van gemiddelden. In het overzicht zijn scholen niet meegerekend omdat deze functies reeds in het plangebied zijn gevestigd, buitensportaccommodaties worden niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan en zijn daarom ook niet meegerekend.

Tabel 3.1 Inschatting behoefte maatschappelijke- en sportvoorzieningen wijken Rijnvliet en Langerak (Voorzieningscan Stipo, 2012)

functie/voorziening	gemiddeld aanbod per 1.000 inwoners in m ²	passend aanbod Rijnvliet/Langerak (7.350 inwoners)
Apotheken	31	230
Buitenschoolse opvang*	585	1.122
Buurt- en wijkpark	4.000	29.400
Consultatiebureaus*	195	373
Fysio-, ergo-, en oefentherapeuten	54	400
Gymzaal	140	1.030
Huisartsen	56	410
Kinderdagverblijf*	2.025	3.883
Kringloopwinkel	71	520
Maatschappelijk werk	25	180
Overdekt zwembad	45	330
Speelplek	150	1.100
Sporthal	165	1.210
Tandartsen	57	420
Verpleeghuizen**	1.760	812
Verzorgingshuizen**	2.440	1.126
indicatie totaal		42.547
* per 1.000 0 tot 12-jarigen		
** per 1.000 65+'ers		

Op basis van het verwachte inwonertal in Rijnvliet en het huidige inwoneraantal in Langerak wordt er ruim 42.000 m² bvo aan maatschappelijke – en sportvoorzieningen verwacht conform de Voorzieningscan. Dit is een indicatie voor een passend voorzieningenaanbod berekend op basis van gemiddelden. In de praktijk zullen functies zoals een kringloopwinkel, een sporthal, een verzorgingshuis of een gymzaal/fitnesscentrum groter zijn dan is weergegeven in tabel 3.1. Een aantal voorzieningen zijn al gevestigd in de wijk Langerak, zoals een fysiotherapeut en een wijkpark: Park Voorn, maar op basis van de Voorzieningscan wordt een groter aanbod voor beide wijken verwacht. Vanwege de ligging is het Strijkviertelpark goed bereikbaar voor zowel de inwoners uit Langerak als Rijnvliet. Naast bovengenoemde functies zijn nog tal van andere maatschappelijke – en sportvoorzieningen denkbaar. Hierbij kan gedacht worden aan preventieve zorgvoorzieningen, maar ook een fitnesscentrum behoort tot de mogelijkheden in het plangebied. Uit onderzoek blijkt dat in Nederland 1.950 fitnesscentra zijn (Rabobank, 2018). Deze fitnesscentra hebben ruim 2,8 miljoen leden. Het gemiddeld aantal leden per fitnessclub omvat circa 1.500. Op een totale Nederlandse bevolking omvat de fitnessparticipatie 16,7%. Het primaire verzorgingsgebied Langerak en Rijnvliet heeft circa 7.350 inwoners. Rekening houdend met de gemiddelde participatie is in dit gebied ruimte voor een nieuw fitnesscentrum. Rijnvliet en Langerak hebben voldoende draagvlak voor een basisaanbod aan maatschappelijke- en sportvoorzieningen. Het is gelet op de schaal niet de verwachting dat hiervan onaanvaardbare negatieve effecten voor maatschappelijke- en sportvoorzieningen in de omgeving zullen optreden. De functies zijn primair gericht op de nieuwe woonwijk Rijnvliet en de naastgelegen wijk Langerak en speelt voornamelijk in op de behoefte aan flexibele gebruiksmogelijkheden.

3.1.3. Conclusie

Gelet op het belang van maatschappelijke- en sportvoorzieningen voor Utrecht, maar ook specifiek voor Rijnvliet wordt in het Strijkviertelpark ruimte geboden voor dergelijke voorzieningen. De wijk Rijnvliet heeft voldoende draagvlak voor dergelijke voorzieningen, maar binnen de wijk zijn beperkte

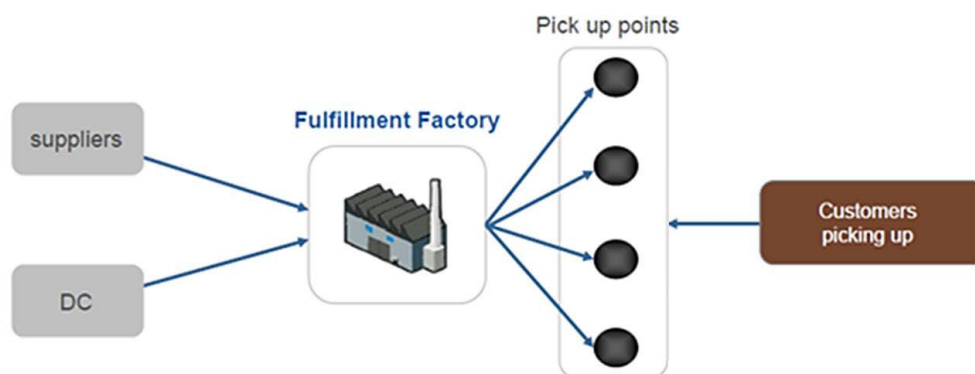
ontwikkelingsmogelijkheden. Het overgangsgebied aan de Strijkviertelweg is uitermate kansrijk als opvanglocatie voor de wijkgebonden voorzieningen. Hier kan ook de naastgelegen wijk Langerak van profiteren.

3.2. Webwinkels (inclusief afhaalpunt)

3.2.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

In het Ontwikkelingskader Detailhandel (gemeente Utrecht, 2012) staat beschreven dat steeds meer producten verkrijgbaar zijn via internet. Veel winkels hebben een website en een webshop. Webwinkels of internetwinkels zijn een relatief nieuw fenomeen waar tot nu toe nog weinig beleid voor gemaakt is bij gemeenten. Hoewel internetwinkelen zich vooral online afspeelt, zijn deze bedrijven wel fysiek ergens gevestigd. In het Ontwikkelingskader is ook een toetsingskader opgesteld voor internetwinkels. Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, mits zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering. Het bestemmingsplan Strijkviertelpark voldoet aan dit beleid door het afhaalpunt (ook wel pick-up-point genoemd) van het totaal aan webwinkels te maximaliseren op 50 m² bvo. Hierdoor kunnen de webwinkels zich niet ontwikkelen tot 'complete' winkels en blijft de functie primair opslag en distributie.

Een retailer (op het internet) kan een afhaalpunt inrichten waar de consument op een aangegeven tijd, vooraf bestelde goederen kan afhalen. Deze goederen kunnen uitsluitend via internet worden besteld. Het pick-up-pointconcept is een moderne voortzetting van de aloude werkwijze van het klaarzetten van de bestelling van een klant (figuur 3.1). Veel winkelsoorten bieden deze service aan – of zouden dat kunnen doen - al dan niet via een website.



Figuur 3.1 Positionering pick-up-point binnen een winkelketen

Een 'stand-alone' pick-up-point is niet gelokaliseerd in een winkelgebied, maar bevindt zich op een goed bereikbare locatie nabij een belangrijke forenzenroute, zoals de N198 en de A12. Uit onderzoek van Rho naar pick-up-points in Nederland¹ blijkt dat in de praktijk de doelgroep vooral bestaat uit forenzen die het woon-werkverkeer willen en kunnen combineren met een bezoek aan het pick-up-point op het moment van voorkeur.

¹ In november 2013 heeft de Rho adviseurs op eigen initiatief verkeerstellingen uitgevoerd bij 8 bestaande pick-up-points (solitair en in-store). Doel hiervan was het verzamelen van kengetallen over deze geheel nieuwe voorziening. Deze kengetallen worden gebruikt in ruimtelijke afweging van nieuwe pick-up-points. Rho adviseurs voert regelmatig dergelijke verkeers- en parkeeronderzoeken uit. Veel van deze onderzoeken zijn als input gebruikt voor de kengetallen van het CROW – de onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer & vervoer.

Alleen ligging nabij afrit snelweg (of drukke N-weg) geschikt voor moeiteloos afhalen

De ligging nabij de afrit van een snelweg maakt dat consumenten het woonwerk-verkeer – een autorit die zij toch al moesten maken – kunnen combineren met afhalen van de online bestelde producten zonder dat dit veel extra tijd kost. Uit onderzoek van Rho blijkt dat alleen de pick-up points nabij snelweglocaties op drukke forensenroutes succesvol (kunnen) zijn.

Een pick-up-point is geen winkel

De functie van het pick-up-point is uitsluitend het “afhalen van goederen” en omdat vooraf moet worden besteld, kan het pick-up-point nooit de functie van een winkel overnemen. Dit maakt dat een pick-up-point niet op te vatten is als een winkel die een functie heeft voor het direct omliggende gebied. Er komt bij het pick-up-point geen showroom of anderszins uitstalling van producten. Voor normale winkelaankopen die niet vooral zijn besteld blijven consumenten hoe dan ook aangewezen op fysieke winkels.

3.2.2. Aanbod en te verwachten effecten

Rekening houdend met het bovenstaande worden geen onaanvaardbare effecten verwacht van webwinkels op het Strijkviertelpark. De komst van een pick-up-point heeft als aanvullende dienst een logistieke functie (pick-up-point is geen winkel) en heeft naar verwachting nauwelijks effect op de ruimtelijk-economische structuur van Leidsche Rijn of Rijnvliet. In dit kader sluiten webwinkels aan op het bestaande gebruik van Strijkviertelpark als bedrijventerrein.

3.2.3. Conclusie

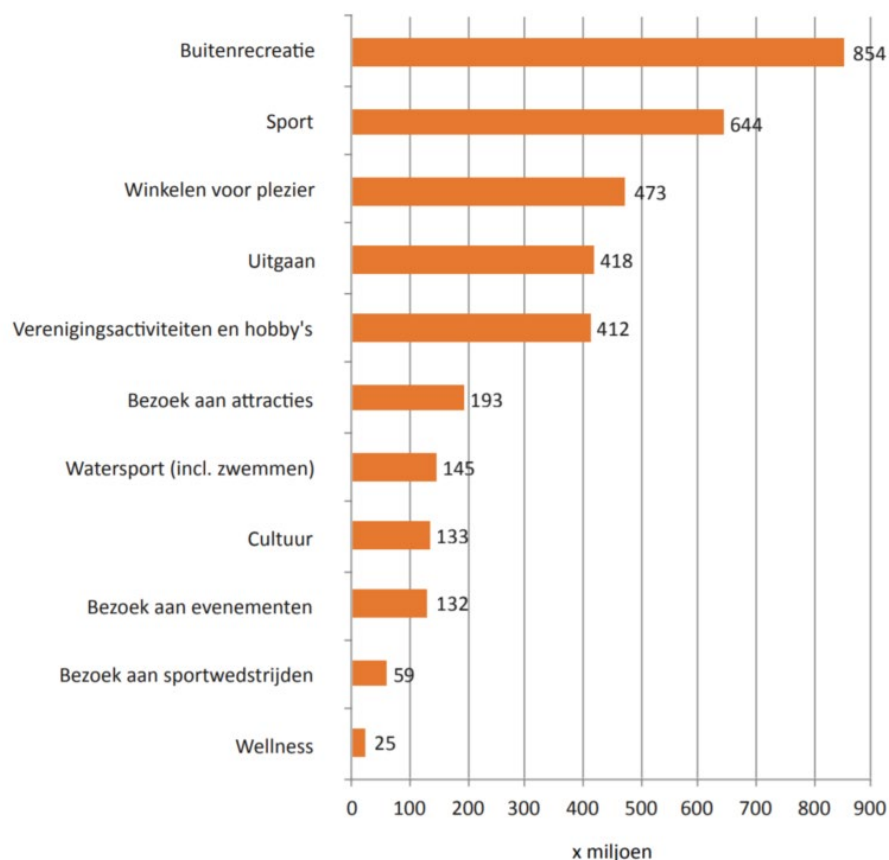
De omzet bij webwinkels is het laatste jaar gegroeid en ook dit jaar wordt weer een groei verwacht van de bestedingen online. Het bestemmingsplan Strijkviertelpark voorziet dan ook in de groeiende behoefte aan vestigingslocaties voor webwinkels. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het Strijkviertelpark een geschikte locatie. Het bedrijventerrein heeft een gunstige ligging ten opzichte van de N198 en de A12 voor een ‘stand-alone’ afhaalpunt van webwinkels. Omdat webwinkels kunnen worden aangemerkt als reguliere bedrijven (distributie en opslag) worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op de directe omgeving.

3.3. Leisure**3.3.1. Beleid, trends en ontwikkelingen**

In de Economische Agenda Utrecht 2012-2018 is als uitgangspunt genomen dat Utrecht een attractieve stad moet blijven voor inwoners, bedrijven, organisaties en (zelfstandige) ondernemers. De doelstelling van beleid is om te komen tot een duurzame economische ontwikkeling, waardoor welvaart, werkgelegenheid en voorzieningen zowel nu als in de toekomst worden bevorderd. Leisure is een begrip voor vrijetijdsbesteding. In de Economische Agenda is de trend beschreven dat consumenten steeds meer waarde hechten aan ‘beleving’. Niet alleen bij het besteden van hun vrije tijd, maar ook bij de beoordeling van hun werk- en leefomgeving. Dit wordt verder versterkt door de opkomst van het ‘nieuwe werken’ en het ‘nieuwe winkelen’. De belevingswaarde van gebieden kan verhoogd worden door het bieden van een mix aan functies wat leidt tot meer levendigheid. Dit biedt consumenten tevens de kans om activiteiten te kunnen combineren. Bij vrijetijdsbesteding wordt steeds meer ingezet op concepten waar beleving een belangrijke rol speelt. Met de ontwikkeling van het Strijkviertelpark wordt flexibiliteit geboden in het programma, waar onder meer 2.500 m² bvo aan leisure-functies mogelijk is (hieronder wordt in ieder geval verstaan: bowling, bioscoop, lasergamecentrum, snookercentrum, amusementscentrum, kinderattracties, klimcentrum, skate-skeelercentrum, sauna/beautycentrum en zonnebankcentrum). Het plan voorziet in de beleidsmatig gewenste functiemix. Het beleid zet in op toekomstgerichte werklocaties. Dit vraagt om een diversiteit aan functies.

De gemeente heeft geen specifiek beleid als het gaat om leisure. Wel is in de Nota Ruimtelijke Strategie (2016) opgenomen dat op bedrijventerreinen een toenemende vraag is ontstaan aan niet-bedrijfsfuncties zoals horeca, leisure en sport. Utrecht wil bedrijven stimuleren om zich aan de stad te binden.

In het Trendrapport toerisme, recreatie en vrijetijd (CBS, 2017) is onderzocht dat bijna alle Nederlanders (98,9 procent) in 2015 ten minste één vrijetijdsactiviteit buitenshuis hebben ondernomen. Uitgaan, buitenrecreatie en winkelen voor plezier kennen de hoogste participatiegraad. De eigen gemeente is populair voor het ondernemen van vrijetijdsactiviteiten buitenshuis, de helft van alle 3,5 miljard vrijetijdsactiviteiten vindt plaats in de woongemeente. Mede als gevolg hiervan zijn de meest inwonerrijke provincies ook de provincies waarin de meeste uithuizige vrijetijdsactiviteiten worden ondernomen. Het cluster 'buitenrecreatie' is de grootste van de elf onderscheiden clusters met bijna 854 miljoen activiteiten op jaarbasis (24 procent van het totaal). Na 'buitenrecreatie' volgt 'sport' (figuur 3.2).

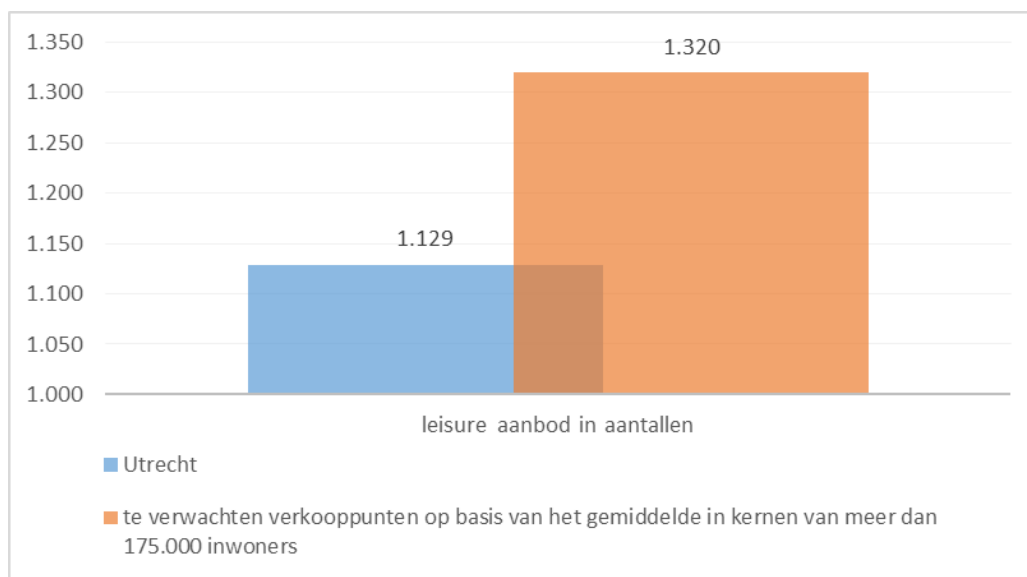


Figuur 3.2 Aantal vrijetijdsactiviteiten van Nederlanders buitenshuis (Weekmeting CVTO, 2015)

In de wijk Rijnvliet zal het aandeel buitenrecreatie hoog zijn. Met de Strijkviertelplas en de relatief groene omgeving is het recreatieve potentieel erg groot. Als aanvulling op deze functie wordt op bedrijventerrein Strijkviertelpark ruimte geboden aan activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van cultuur en sport. Ook wellness is denkbaar in het gemengde gebied. Dergelijke functies zijn momenteel nog niet voorzien in de woonwijk Rijnvliet. Verder blijkt het Trendrapport dat onder meer het bezoek aan musea, (kunst)voorstellingen, festivals en bioscopen aanzienlijk is gestegen tussen 2014 en 2015, ondanks de economische crisis. Nu het economisch weer beter gaat zal de behoefte aan leisure buitenshuis toenemen. Een voorbeeld van een leisure ontwikkeling in het Strijkviertelpark is een Familiy Entertainment Center (FEC). In een dergelijk centrum kunnen leisurefaciliteiten zoals lasergamen of bowlen gehuisvest worden. Een leisure-voorziening op het Strijkviertelpark is rekening houdend met de trends en ontwikkelingen kansrijk te noemen.

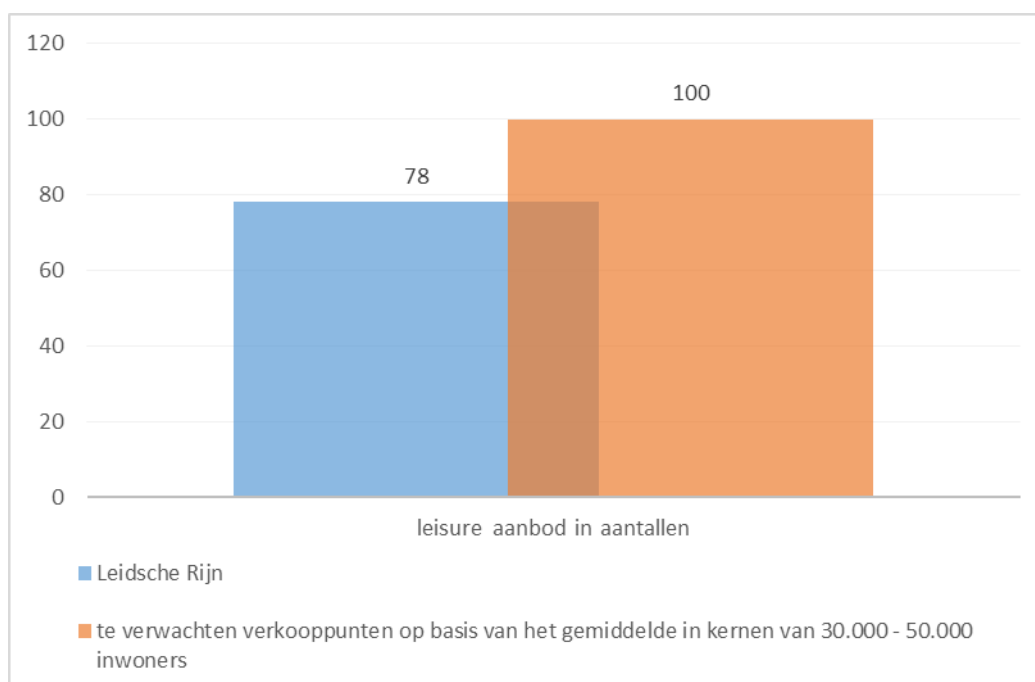
3.3.2. Aanbod en te verwachten effecten

In figuur 3.3 is het leisure aanbod in Utrecht weergegeven. Utrecht heeft ruim 1.100 leisurevoorzieningen. Als het leisure aanbod wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde aanbod in de grote steden van Nederland wordt geconcludeerd dat het aanbod in Utrecht achterblijft (figuur 3.3). In Utrecht wordt een groter aanbod verwacht.



Figuur 3.3 Vergelijking leisure-aanbod Utrecht met landelijk gemiddelde (Locatus, januari 2019)

De beoogde leisure-functie in het Strijkviertelpark heeft vooral een verzorgingsfunctie voor het stadsdeel Leidsche Rijn. In Leidsche Rijn zijn momenteel 78 voorzieningen voor leisure (Locatus, 2019). Dit aanbod is benedengemiddeld ten opzichte van het gemiddelde in woonconcentraties van 30.000 tot 50.000 inwoners in Nederland (figuur 3.4). Op basis van deze vergelijking wordt een groter aanbod verwacht in Leidsche Rijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er een kwantitatieve behoefte bestaat aan leisure-voorzieningen.



Figuur 3.4 Vergelijking leisure-aanbod Leidsche Rijn met landelijk gemiddelde (Locatus, januari 2019)

Leisure-functies zijn er vele verschillende vormen. Kleinschalige horeca of musea kunnen worden aangemerkt als leisure, maar op het Strijkviertelpark is ruimte voor een groter concept, zoals een Family Entertainment Center (FEC). Met een dergelijk concept kan vrijetijdsbesteding worden geboden aan een brede doelgroep (Van Spronsen & Partners, 2017). Uit een inventarisatie naar leisure-centra (figuur 3.5) wordt geconcludeerd dat er in Nederland vooral relatief kleinschalige centra zijn te vinden met 3 of 4 activiteiten.



Naam	De Voltage	De Avontuurfabriek	LeisureDome	All-in Echt & Valdeludo	Superfun	Entertainmentcenter	Happy Days	De Uithof	The MAXX	Skyzone	Family Fun Park Toversluis	Kartplaza	Lot 66	Race Planet Amsterdam	Indoor Paintball Hillegom	Coronel	A15 Karting	Kart Centre Roosendaal	Paintballworld	Kartfabrique	Silverstone	Skidôme Rucphen	Powerzone Amsterdam	Go-Kart-In Mierwehal	Kok Experience	Bubbel Jungle	LoL Aalsmeer	Totaal
Nummer (in kaart)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Lasergame	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x	x			23
Kartbaan	x	x		x		x		x	x			x	x	x	x	x	x	x		x	x	x		x				17
Bowlen	x	x	x	x	x	x	x				x			x							x		x	x				12
Glowgolf	x	x	x		x	x			x													x	x			x	x	10
Kinderspeelparadijs			x		x		x			x	x			x											x	x	x	9
Escaperooms	x	x		x		x	x		x			x								x								8
Paintball	x	x		x			x				x			x				x	x									8
Airsoft	x	x	x	x				x											x									6
Klimmuur	x							x		x		x				x	x											6
Trampolinepark	x		x		x				x	x																x		6
Klimpark				x	x					x		x														x		5
Wintersporthal								x														x						2
Bioscoop			x																						x			2
Casino		x									x																	2
Aantal activiteiten	9	8	7	7	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	116

Figuur 3.5 Inventarisatie leisure-centra (Van Spronsen & Partners, 2017)

In de omgeving van Utrecht zijn er ook een aantal grotere leisure-centra. Zo zit in Loosdrecht de Avontuurfabriek met 8 leisure activiteiten onder één dak. In Utrecht zelf zit de Kartfabrique met 3

leisure-voorzieningen. Verder zijn in de omgeving centra te vinden in Amersfoort, Huizen, Gorinchem en verschillende rondom Amsterdam.

Leisure-centra bevinden zich veel op bedrijventerreinen in de periferie van grote steden. Dit heeft te maken met relatief lage huurprijzen en/of grondprijzen van dergelijke locaties (het gaat om omvangrijke oppervlaktes). Daarbij zijn dergelijke locaties over het algemeen goed bereikbaar met voldoende (vaak gratis) parkeergelegenheid. Met circa 2.500 m² leisure op het Strijkviertelpark is een kleinschalig centrum mogelijk dat een verzorgingsfunctie heeft voor het stadsdeel Leidsche Rijn. De locatie is via de N198 en de A12 goed bereikbaar.

De aanbodgegevens uit de figuren 3.3, 3.4 en 3.5 gaan uit van de feitelijke situatie. De plancapaciteit (mogelijkheden voor leisure in bestemmingsplannen) is groter dan het feitelijke gebruik. In de 'bredere' bestemmingen 'centrum' en 'gemengd' zitten indirect gebruiksmogelijkheden voor leisure functies, zoals horeca, cultuur en ontspanning. Als wordt gekeken naar het verzorgingsgebied van stadsdeel Leidsche Rijn is er bijvoorbeeld leisure mogelijk in het winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum binnen de bestemming 'centrum'. Het gaat hier vooral om kleinschalige gebruiksmogelijkheden en één bioscoop. Op bedrijventerrein De Wetering (The Wall) is momenteel één indoor jumpspark gevestigd: Jump-In. Verder zijn er op de bedrijventerreinen in het stadsdeel Leidsche Rijn geen gebruiksmogelijkheden voor 'leisure' (waaronder bedrijventerrein De Wetering en bedrijventerrein Oudenrijn).

Gelet op het huidige aanbod aan leisure in Utrecht en het stadsdeel Leidsche Rijn, de trends en ontwikkelingen binnen de sector leisure en de relevante plancapaciteit wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare effecten verwacht worden op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Leidsche Rijn als gevolg van de beoogde leisure ontwikkeling van 2.500 m² bvo op het Strijkviertelpark.

3.3.3. Conclusie

Consumenten hechten steeds meer waarde aan 'beleving'. Zowel in hun vrije tijd, maar ook in hun werk- en leefomgeving. Gebieden kunnen meer belevingswaarde bieden door een goede mix aan functies te bieden. Leisure kan hier een bijdrage aan leveren. Mensen besteden dan ook steeds meer van hun vrije tijd aan leisure-activiteiten, waarbij buitenrecreatie voorop staat. Het huidige aanbod leisure in Leidsche Rijn blijft achter bij het gemiddelde in kernen van een vergelijkbare grootte. Daarnaast biedt het huidige bedrijventerrein een goed bereikbare locatie voor een kleinschalig leisure-centrum.

3.4. Horeca

3.4.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

De horeca in Nederland groeit. Het aantal horecabedrijven neemt toe, tussen 2012 en 2017 is het aantal horecabedrijven met 15 procent gegroeid. Ook stijgt de omzet van de horeca, en heeft het de grootste omzetgroei doorgemaakt in 16 jaar tijd. De verwachting is dat de afgelopen groei ook doorzet (Trendrapport toerisme, recreatie en vrijetijd, CBS, 2017)

Ook in Utrecht is deze zelfde trend te zien. De stad Utrecht groeit, zowel in bewonersaantallen en bouwplannen, maar ook in winkelomzetten en aantal bezoekers aan de stad. Dit betekent dat de stad veel veranderingen en vernieuwingen ondergaat. Om op de nieuw ontstane trends en om bij te dragen aan een gezonde groei van de stad heeft de gemeente Utrecht een ontwikkelingskader opgesteld voor de horeca in Utrecht. Hiermee wil de gemeente meer ruimte bieden waar dat kan en meer sturend zijn waar dat wenselijk is (Ontwikkelingskader Horeca Utrecht, 2018). Om te werken aan een aantrekkelijk, gezond en toekomstbestendig woon- en werk- en ondernemersklimaat zet de gemeente in op spreiding van de groei door meer ruimte te bieden aan horeca buiten de binnenstad. In de binnenstad zelf is alleen selectieve groei mogelijk.

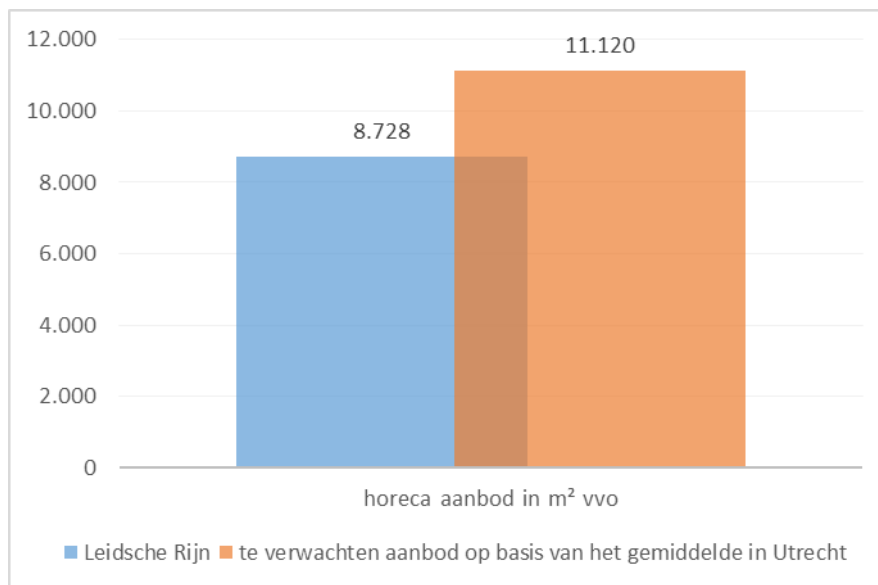
Nieuwe vestiging van lichtere vormen van horeca in de wijken wordt buiten de binnenstad mogelijk gemaakt. Horecavoorzieningen zoals een gezellige lunchroom die ook in de avonduren geopend is, kunnen juist in de wijken een belangrijke rol spelen om de sociale cohesie en buurtfunctie te versterken.

Ook in Leidsche Rijn wordt ruimte gegeven voor ontwikkeling. Het voorzieningenniveau in de wijken is voorsnog beperkt, waarbij uitbreiding en ontwikkeling wenselijk is. Daarbij wordt in het ontwikkelingskader ook specifiek aandacht gegeven aan horeca in de wijk. Uit eten en drinken in de wijk is een trend die de afgelopen jaren in opkomst is en die ook de komende jaren verder zal groeien. De relatie en verbondenheid van wijkhoreca met de bewoners in de wijk is dan ook van groot belang.

In de huidige situatie is er in het plangebied geen horeca aanwezig. In het toekomstige woongebied Rijnvliet wordt in beperkte mate additionele horeca toegestaan. Met de ruimte die dit bestemmingsplan biedt voor horeca-mogelijkheden op het gemengde bedrijventerrein wordt in de behoefte aan ontwikkeling van horeca, ook buiten de centra, voorzien.

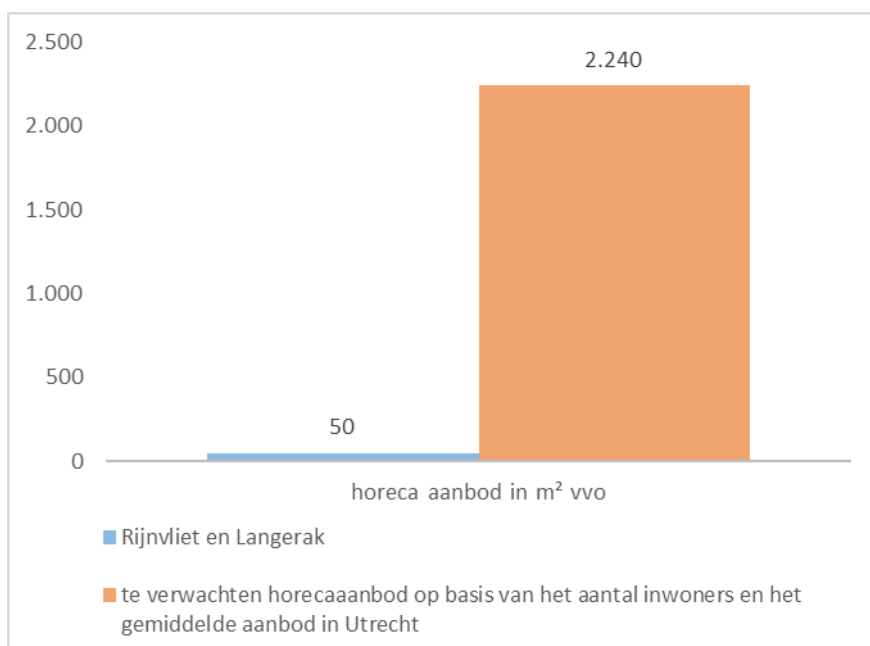
3.4.2. Aanbod en te verwachten effecten

Het stadsdeel Leidsche Rijn heeft een horeca-aanbod van circa 8.700 m² vvo (Locatus, 2019). Dit aanbod is lager dan de verwachting op basis van het gemiddelde horeca-aanbod inwoner in de stad Utrecht (figuur 3.6). Leidsche Rijn is een stedelijke omgeving, net als Utrecht, daarom kan uitgegaan worden van een vergelijking met het Utrechtse gemiddelde. Dit gemiddelde is berekend door het totale horeca-aanbod in Utrecht (91.068 m² vvo) te delen door het aantal inwoners van Utrecht (299.178). Voor elke inwoner van Utrecht is er 0,3 m² vvo horeca beschikbaar. Dit aandeel vermenigvuldigd met het inwonertal van Leidsche Rijn, levert dat een te verwachten horeca-aanbod op van 11.120 m² vvo. In vergelijking met het huidige aanbod van 8.728 m² vvo geeft dit een indicatie van de kwantitatieve behoefte aan horeca in Leidsche Rijn.



Figuur 3.6 Vergelijking horeca-aanbod Leidsche Rijn met Utrechts gemiddelde (Locatus, januari 2019)

De relevante regio voor de horecavoorzieningen is de nieuwe wijk Rijnvliet en bovengelegen wijk Langerak. Op dezelfde wijze als hierboven in figuur 3.6 is een berekening gemaakt voor het te verwachten horeca-aanbod, inclusief het aanbod in de wijk Langerak. Rekening is gehouden met het toekomstige inwoneraantal als gevolg van de woningbouwontwikkeling (1.100 woningen * gemiddelde huishoudensgrootte Leidsche Rijn). In totaal worden 7.350 inwoners verwacht (Rijnvliet en Langerak). Met dit inwonertal wordt een horeca aanbod van 2.240 m² vvo verwacht (figuur 3.7). In Langerak is momenteel 50 m² vvo aan horeca gevestigd.



Figuur 3.7 Vergelijking horeca-aanbod Rijnvliet en Leidsche Rijn met Utrechts gemiddelde (Locatus, januari 2019)

In het bestemmingsplan Strijkviertelpark wordt rekening gehouden met een maximaal horeca-aanbod van 750 m² bvo (omgerekend circa 600 m² vvo). Dit aandeel past ruim binnen de bandbreedte van een realistisch horeca-aanbod voor de wijk Rijnvliet en levert geen onaanvaardbare effecten op voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de wijk zoals toename van de leegstand door overcapaciteit.

3.4.3. Conclusie

Het aantal horecabedrijven in Nederland blijft toenemen, ook de omzet in de horeca stijgt. Ook de gemeente Utrecht ziet deze ontwikkeling, en biedt ruimte voor horeca waar dat kan. Zo wordt in Leidsche Rijn horeca toegestaan om een mix van functies en versterking van sociale cohesie te bewerkstelligen. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheid voor maximaal 750 m² bvo horeca, dit sluit aan bij het te verwachten aanbod in de wijk op basis van het Utrechts gemiddelde. Met deze ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht, zoals leegstand.

3.5. Volumineuze detailhandel

3.5.1. Beleid, trends en ontwikkelingen

De provincie Utrecht schrijft in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV; herijking 2016) voor dat detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden alleen mogelijk is als het gaat om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk of om nieuwvestiging van volumineuze detailhandel waarvoor aantoonbare behoefte bestaat en in vigerende ruimtelijke besluiten geen planologische ruimte aanwezig is voor volumineuze detailhandel. Ook is het mogelijk om oppervlakteneutrale verplaatsing van volumineuze detailhandel mogelijk te maken op bedrijventerrein Strijkviertelpark, als deze elders niet meer passend is voor de omgeving. De beoogde ontwikkeling van het Strijkviertelpark voldoet op hoofdlijnen aan het beleid uit de PRV.

De detailhandel is altijd in beweging en is vaak een beeldbepalende functie van een stad. Zowel aan de vraagzijde (consumenten) als de aanbodzijde (ondernemers en bedrijven) spelen er diverse ontwikkelingen die een impact kunnen hebben op het winkellandschap (Retailvisie Provincie Utrecht 2018):

- De opkomst van het internet als aankoopkanaal.

- De consument die vaker bij een buitenlandse webwinkel koopt, maar tegelijkertijd waarde hecht aan ambachtelijkheid en identiteit.
- De groter wordende ruil- en deeleconomie.
- De sterk variërende levenscyclus van winkels, en toenemende branchevervaging.
- Winkelgebieden met kleine zelfstandige winkeliers hebben meer moeite om hun positie te verdedigen tegen grote winkelketens en internet.

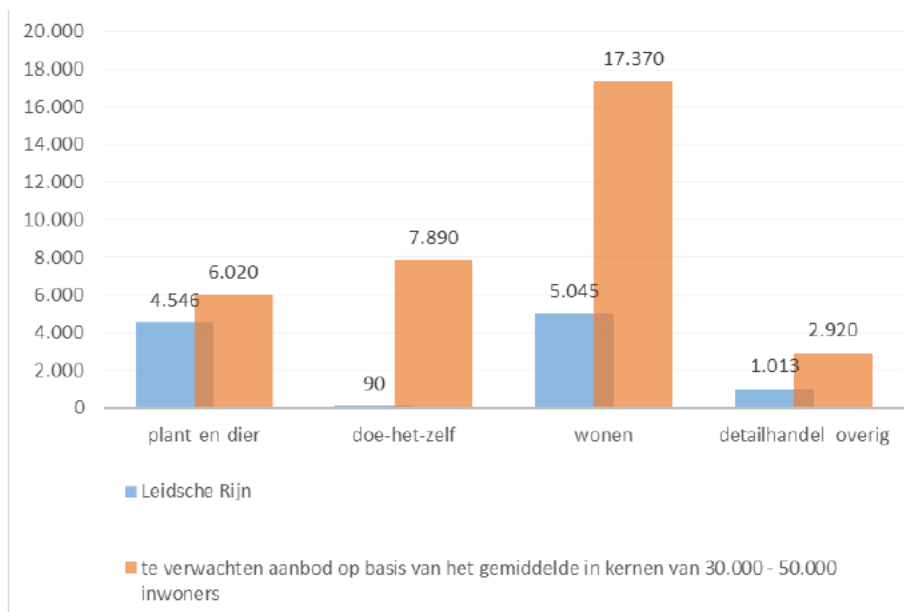
Ondanks de voorspelde bevolkingsgroei in Utrecht, acht de Provincie Utrecht het noodzakelijk in de meeste centra te anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. De provincie staat daarom buiten de bestaande winkelstructuur in principe geen nieuwe uitbreidingen toe. Ook de gemeente Utrecht voert een concentratiebeleid. Winkels worden geconcentreerd in de winkelgebieden en zorgen daarmee voor een positief vestigingsklimaat voor ondernemers en een duurzaam voorzieningenniveau voor inwoners en bezoekers (Ontwikkelingskader Detailhandel, 2012). Buiten de reguliere winkelgebieden worden perifere en grootschalige detailhandel geclusterd in 3 clusters: Woonboulevard Utrecht, The Wall (in Leidsche Rijn) en het cluster Nieuw Overvecht. Solitaire detailhandel op bedrijventerreinen is alleen toegestaan voor specifiek benoemde (volumineuze) branches.

Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein en is niet aangemerkt als winkelgebied. Wel is er vanuit het beleid de ruimte om detailhandel toe te staan op bedrijventerreinen vanwege de aard en omvang. In het bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van de specifiek benoemde branches in volumineuze artikelen:

- Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen.
- Detailhandel in auto- en motormaterialen.
- Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels.
- Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc.
- Detailhandel in grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen.

3.5.2. Aanbod en te verwachten effecten

In het plangebied wordt ruimte geboden voor maximaal 20.000 m² detailhandel in het 'worst-case' scenario. Het gaat hierbij om detailhandel in volumineuze goederen, bijvoorbeeld detailhandel in auto's, caravans, kampeerartikelen, keukens en volumineuze goederen zoals zonwering en tuinhuisjes conform het bestemmingsplan. De begripsdefiniëring komt op hoofdlijnen overeen met de hoofdbranches plant & dier (tuinmeubelen en tuinartikelen), doe-het-zelf (bouwmaterialen, hout en ijzerwaren), wonen (keukens, badkamers, tegels en zonwering) en overige detailhandel (kringloopwinkel, haarden/kachels en natuursteen) conform de Locatus-indeling. De beoogde volumineuze detailhandel op het Strijkviertelpark heeft niet alleen een verzorgingsfunctie voor de toekomstige wijk Rijnvliet, maar voor het gehele stadsdeel Leidsche Rijn. In onderstaande figuur (figuur 3.8) is het aanbod detailhandel in deze hoofdbranches weergegeven voor Leidsche Rijn en vergeleken met het Nederlands gemiddelde in woonconcentraties met een vergelijkbare omvang. Voor alle branches wordt een groter aanbod verwacht dan nu aanwezig is, in alle branches is het aanbod in Leidsche Rijn benedengemiddeld. In totaal is het verschil in winkelmeters 23.506 m².



Figuur 3.8 Vergelijking aanbod volumineuze detailhandel Leidsche Rijn met het gemiddelde in woonconcentraties met 30.000 tot 50.000 inwoners (Locatus, januari 2019)

De vergelijking in figuur 3.8 geeft een indicatie voor de uitbreidingsruimte aan volumineuze detailhandel in het stadsdeel Leidsche Rijn in Utrecht. Om de effecten te kunnen inschatten op de detailhandelsstructuur van Leidsche Rijn is inzicht in de leegstand gewenst. In tabel 3.2 is berekend wat de leegstand is in geheel Utrecht en in stadsdeel Leidsche Rijn. In Utrecht is de leegstand circa 6%. Dit is relatief laag als dit wordt vergeleken met het landelijke gemiddelde. De leegstand in Leidsche Rijn is beduidend hoger met 14,6% in winkelmeters en 9,4% in verkooppunten. De leegstandcijfers geven een vertekend beeld voor het gehele stadsdeel. Ruim 60% van de leegstand is te vinden in winkelgebied The Wall. Dit is een grootschalige thematisch winkelgebied. Hier zijn onder meer Intertoys XL, Mediamarkt, BCC, Amac en Decathlon gevestigd. Momenteel staan twee winkelunits leeg met een gezamenlijke omvang van 7.095 m² vvo. Zonder deze leegstand is de leegstand in meters benedengemiddeld ten opzichte van het Utrechtse – en landelijke gemiddelde en de leegstand in verkooppunten gemiddeld.

Tabel 3.2 Leegstand in Utrecht en Leidsche Rijn (Locatus, januari 2019)

	leegstand (m ² vvo)			leegstand (verkooppunten)		
	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)	totaal (N)	leegstand (N)	leegstand (%)
Utrecht	630.183	38.648	6,1%	3.898	240	6,2%
Leidsche Rijn	77.706	11.320	14,6%	319	30	9,4%
landelijke gemiddelde			8,2%			6,6%

Hoewel The Wall ruimte biedt voor grootschalige detailhandelsvestigingen is de opzet niet geschikt voor alle volumineuze detailhandel. The Wall betreft één gebouw en is naast een winkelcentrum ook een geluidswal voor Leidsche Rijn. Bouwmarkt Karwei is bijvoorbeeld vertrokken. Bouwmaterialen vervoeren via een tapis roulant naar de parkeerplaats is niet praktisch voor de consument. Ook voor de verkoop van auto's, motoren, boten, caravans, en tuinartikelen is de architectonische opzet van de The Wall niet ideaal. De leegstand was lange tijd hoger dan dat het nu is. Het afgelopen jaar zijn retailers Amac en Decathlon naar The Wall gekomen. Dit voorjaar (2019) opent fietswinkel Mantel met een nieuwe superstore in The Wall. De winkel heeft een omvang van 4.000 m² vvo, waardoor de leegstand behoorlijk afneemt.

Als rekening wordt gehouden met de kwantitatieve benchmarkanalyse uit figuur 3.8 en de actuele ontwikkelingen rond de leegstand in Leidsche Rijn wordt geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn als gevolg van de ontwikkeling van 'worst-case' 20.000 m² bvo (circa 16.000 m² wvo) aan volumineuze detailhandel op het Strijkviertelpark. De verwachting is echter niet dat het hele plangebied gevuld gaat worden met detailhandel. Het plan zet juist in op een functiemix om het huidige bedrijventerrein aan te laten sluiten op de woonwijk en een goede woon- en leefomgeving te creëren.

3.5.3. Conclusie

Vanuit beleid wordt detailhandel geconcentreerd in bestaande winkelgebieden. Wel is er zowel vanuit de provincie als de gemeente Utrecht de mogelijkheid om op bedrijventerreinen en bij nieuwe woonwijken volumineuze detailhandel toe te staan in bepaalde branches. Met een benchmarkanalyse, waarbij de vergelijking is gemaakt met het Nederlands gemiddelde, is aangetoond dat het aanbod in volumineuze detailhandel achterblijft bij dit gemiddelde. Dit geeft een indicatie van de behoefte aan deze detailhandel. Ondanks de leegstand (die inmiddels voor een groot deel al weer opgevuld is met Decathlon), blijft dit binnen de bandbreedte van de benchmark. Daarnaast richt het plan zich op functiemenging en is er niet de verwachting dat het hele plangebied gevuld wordt met detailhandel.

3.6. Conclusie behoefte programmaonderdelen

Op basis van de analyse in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de verschillende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in de wijk en/of buurt. De beoogde functies dragen bij aan een betere overgang van het huidige bedrijventerrein naar de nieuwe woonwijk Rijnvliet, de Strijkviertelplas en bedrijventerrein Oudenrijn en zorgen voor de mogelijkheid tot een mix aan functies. De beoogde functies zullen niet leiden tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4. Conclusie

23

In deze onderbouwing zijn de beoogde functies voor het bedrijventerrein Strijkviertelpark onderbouwd conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. De functies die kunnen worden aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zijn: maatschappelijke - en sportvoorzieningen, webwinkels en afhaalpunten, leisure, horeca en volumineuze detailhandel. De relatief grootschalige functies (bedrijventerrein, leisure, webwinkels en detailhandel in volumineuze goederen) hebben een verzorgingsfunctie voor het stadsdeel Leidsche Rijn. De relatief kleinschaligere functies (zoals maatschappelijk, sport en horeca) spelen in op (toekomstige) behoefte vanuit de wijk/buurt Rijnvliet en Langerak. Voor de herontwikkeling zal niet zozeer sprake zijn van een aantal individuele functies, maar gaat het om een mix van functies die elkaar versterken en in sommige gevallen mogelijk uitgewisseld kunnen worden gericht op een levendige wijk die beter aansluit op het woongebied Rijnvliet.

In Utrecht is behoefte aan herontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein Strijkviertelpark (Strijkviertel 68) naar een nieuw gemengd bedrijventerrein meer gericht op de nieuwe woonwijk Rijnvliet (circa 1.100 woningen), bedrijventerrein Oudenrijn en de recreatieplas Strijkviertel. De behoefte aan de herontwikkeling van Strijkviertel 68 komt grotendeels voort uit de totale gebiedsvisie voor de nieuwe wijk/buurt Rijnvliet. De beoogde functiemenging sluit beter aan op het toekomstige woongebied. In het Stedenbouwkundig plan Rijnvliet en het Ambitiedocument Rijnvliet wordt gestreefd naar een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige inwoners. Het bedrijventerrein levert mogelijk milieuhinder op voor de wijk. Daarom is gekozen om het Strijkviertelpark te herontwikkelen naar een gemengd gebied, waar nieuwe (minder milieugevoelige) functies worden toegestaan. Daarbij wordt de bedrijvencategorie in het oostelijk deel van het plangebied (westelijke deel van de woonwijk) verlaagd. De bedrijvencategorie aan de zijde van Rijnvliet is verlaagd zodat de naastgelegen woningbouwlocatie geen hinder van het bedrijfengebied ondervindt. Met de herontwikkeling wordt optimaal ingespeeld op de ruimtelijke- en functionele verbinding tussen het plangebied en omliggende gebieden.

Op basis van de analyse in deze rapportage wordt geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de verschillende voorzieningen. Enerzijds komt de behoefte voort uit de eigen vraag van de gebiedsontwikkeling, anderzijds uit het feit dat voor bepaalde functies een benedengemiddeld aanbod is gevestigd in het stadsdeel of de wijk/buurt. Ook sluit de ontwikkeling aan op de trends en ontwikkelingen in de verschillende sectoren. De beoogde functies dragen bij aan een betere overgang van het huidige bedrijventerrein naar de nieuwe woonwijk Rijnvliet en zorgen voor de mogelijkheid tot een mix aan functies. De beoogde functies zullen niet leiden tot een onaanvaardbaar effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE