

WHITEPAPER Wonen op de woonboulevard

Lessen uit de ruimtelijke verkenning van
woonboulevard Utrecht

• dtnp •



KONINKLIJKE
INRETAIL

1. Woonwinkelclusters in de veranderende stad

Verstedelijking vraagt om efficiënter ruimtegebruik, ook op woonwinkelclusters

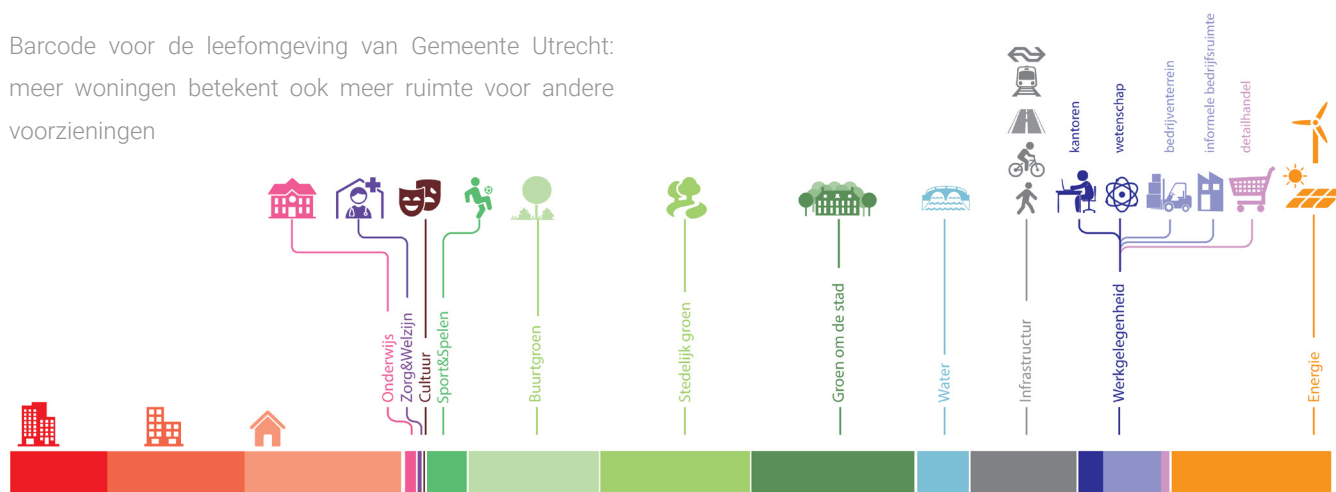
Nederland staat voor een grote verdichtingsopgave. Eén miljoen nieuwe woningen in de komende tien jaar en ruimte voor de circulaire economie en talloze andere zaken vragen om efficiënter ruimtegebruik. Die nieuwe woningen vragen daarnaast niet alleen zelf om ruimte. Met iedere extra woning stijgt ook de behoefte aan andere voorzieningen. Om hieraan te voldoen wordt, zeker in hoogstedelijke gebieden, gekeken naar manieren om bestaand ruimtegebruik te intensiveren.

In deze zoektocht richt de blik zich steeds vaker ook op de voormalige randzones van de stad en dus ook op woonwinkelclusters. Dat is niet onlogisch. Vaak is er in deze gebieden bijvoorbeeld parkeerruimte op maaiveld, en is de bebouwing éénlaags of hooguit tweelaags. Het woonassortiment vraagt om grote winkels, en dus hebben woonwinkelclusters een relatief groot ruimtebeslag.

Het rapport "[Woonwinkelclusters in de veranderende stad](#)" laat zien dat deze woonwinkelclusters relevant zijn en blijven. Woonwinkelclusters voorzien in een behoefte aan winkels die elders in de hoogstedelijke context moeilijk inpasbaar zijn. Het rapport geeft aan dat woonwinkelclusters hun steentje bij kunnen dragen aan de verstedelijkingsopgave door intensivering met andere functies, maar dat het combineren met wonen een complexe ontwerpopgave is.

Toch zal wonen in hoogstedelijke context soms een realiteit zijn in het toekomstperspectief van woonwinkelclusters. Zo ook in de gemeente Utrecht. De omgevingsvisie laat hier zien dat er nadrukkelijk ook naar het grote woonwinkelcluster in de stad gekeken wordt om, in samenhang met de ontwikkeling van Merwede, een deel van de verstedelijkingsopgave in de A12-zone op te vangen. Dit is een mooie casus om uit te zoeken wat de mogelijkheden zijn voor intensivering van woonwinkelclusters in hoogstedelijke omgevingen, waarbij wonen een onderdeel is van de intensivering en de woonboulevard behouden blijft.

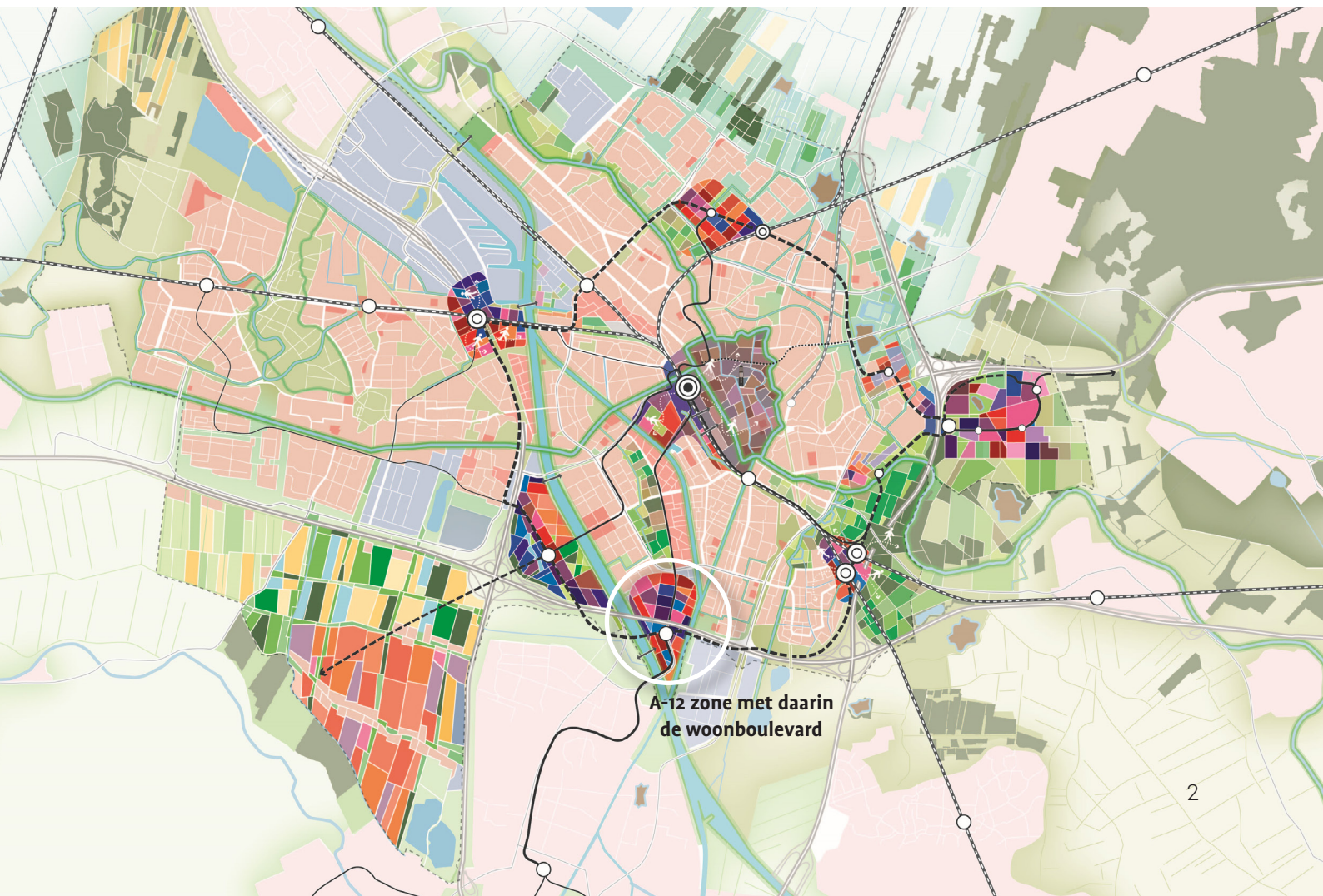
Barcode voor de leefomgeving van Gemeente Utrecht: meer woningen betekent ook meer ruimte voor andere voorzieningen





De omgeving van de Utrechtse woonboulevard op dit moment: wisselende efficiëntie van ruimtegebruik in hoogstedelijke omgeving

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040: de A12-zone, met daarin ook de woonboulevard, als onderdeel van de verstedelijkingsopgave



2. Intensiever ruimtegebruik: wonen op de woonboulevard?

Ambitie: kwalitatief woon- én woonwinkel-milieu

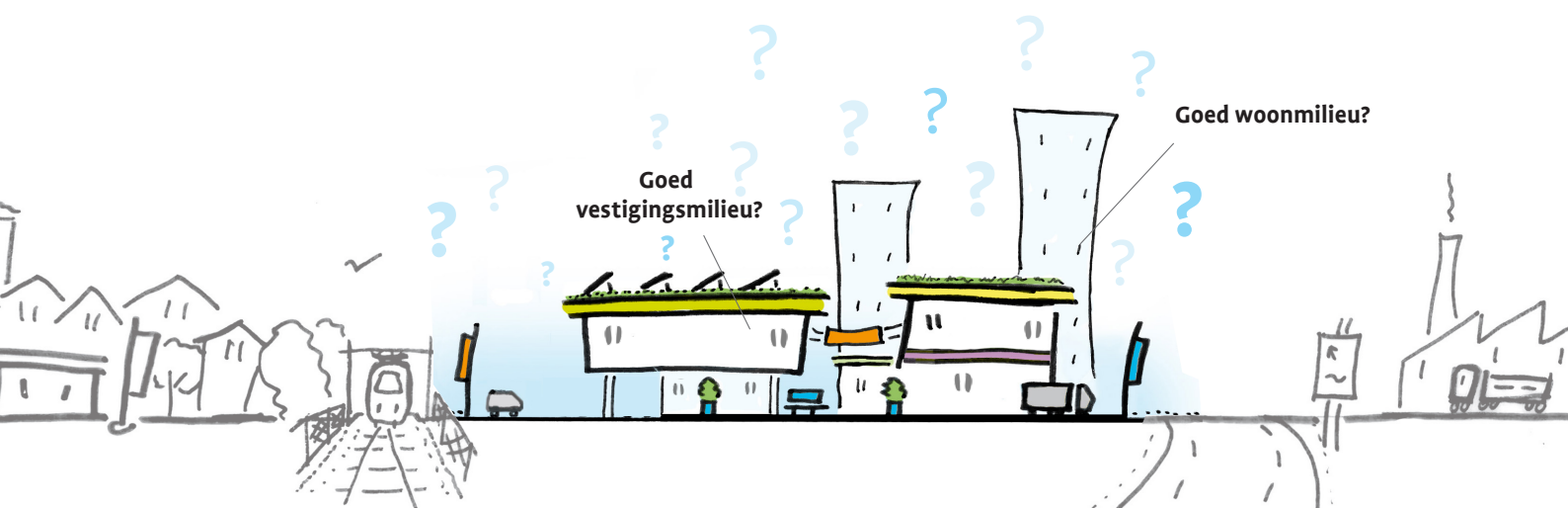
Wonen op de woonboulevard, het klinkt niet onlogisch, maar een aantrekkelijk woonmilieu heeft bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden. Een fijn woonmilieu vraagt om genoeg openbaar groen, straten die uitnodigend zijn voor de voetganger en de fiets (zeker in de grotere stad) en een menselijke maat van de gebouwen, met bijvoorbeeld ook voordeuren aan de straat. Ambities uit de recente Stedenbouwvisie van gemeente Utrecht onderstrepen het belang van deze uitgangspunten.

Ook een woonboulevard heeft bepaalde randvoorwaarden. En met woonboulevard bedoelen we ook echt een woonboulevard. Dat is dus meer dan een aantal kleinere city-stores van sommige woonwinkel- of bouwmarktformules in binnenstedelijke gebieden. Een city-store met de functie voor de

omwonende binnenstadsbewoner of als showroom voor het grote publiek in de winkelstraat is bij lange na niet hetzelfde als een woonboulevard met een stadsverzorgende, of zelfs regionale functie (zoals die van Utrecht). Ze hebben niet hetzelfde bezoek-motief en doelgroep en dus niet dezelfde omvang of randvoorwaarden. Met een kwalitatief woonwinkel-milieu bedoelen we in dit onderzoek een milieu waar een complete woonboulevard goed kan functioneren (zowel ruimtelijk als economisch).

Verkenning van toevoegen woningen in Utrecht

De vraag is: "als woonprogramma moet worden toegevoegd op de woonboulevard, hoe zou dat dan het beste kunnen?". In hoogstedelijke context, waar de ruimtedruk hoog is, kan er aanleiding zijn om te zoeken naar mogelijkheden. In deze studie worden die mogelijkheden verkend en lessen benoemd.





Een prettig woonmilieu: gebouwen gericht op de straat, met leefruimte die uitnodigt om elkaar te ontmoeten (afbeeldingen uit de Stedenbouwvisie Gemeente Utrecht, 2024)

Op wat voor manier is het mogelijk om woonprogramma toe te voegen op de woonboulevard?

Een goed milieu voor een woonboulevard: randvoorwaarden voor het uitstallen en kopen van grote artikelen (De Bossche woonboulevard, Den Bosch)



3. Ruimtelijke analyse: de woonboulevard van Utrecht

De woonboulevard Utrecht heeft een sterk geconcentreerd en branche-zuiver winkelaanbod, als gevolg van helder beleid van gemeente Utrecht. De huidige opzet van het woonwinkelcluster biedt kansen voor verdere intensivering, maar er zijn ook een aantal beperkingen. Een ruimtelijke analyse resulteert in de volgende relevante kenmerken:

De woonboulevard in Utrecht:

- 67 winkels van in totaal meer dan 100.000 m² winkelvloeroppervlakte.
- Een van de grootste woonwinkelclusters in Nederland.
- Verzorgingsfunctie voor grotere regio.

Deel woonwinkels in éénlaagse bebouwing...

Een flink aantal woonwinkels is gevestigd in éénlaagse panden. In de bouwhoogte ligt dus al een sleutel voor verdere intensivering. Door woonwinkeloppervlak tweelaags in te passen ontstaat al ruimtewinst. Dat vraagt wel om aanpassingen in de bedrijfsvoering.

...in verouderd vastgoed met een grote footprint

Woonwinkels zijn gevestigd in grote, soms verouderde panden van bijvoorbeeld 40 bij 50 meter. De leeftijd van panden kan bijdragen aan argumenten voor herontwikkeling (bestaande waarde, verduurzaming, etc.). De omvang betekent dat met de verplaatsing van een beperkte hoeveelheid functies al snel grote percelen vrij kunnen komen. Woningen hebben juist een veel kleinere korrel, waardoor een herontwikkeling al snel substantiële aantallen woningen op kan leveren. Tegelijkertijd zorgt dit verschil in korrelgrootte voor uitdagingen. De woonwinkelpanden hebben soms (meerdere) lange blinde gevels. Op rustige momenten, bijvoorbeeld in de avonduren, is er op de woonboulevard geen sprake van een levendig en sociaal veilig straatbeeld (geen 'ogen op de straat'). Dit komt de potentiële woonkwaliteit in het gebied niet ten goede.

Grotendeels doorlopend front woonwinkels

Een aaneengesloten gevel met voordeuren en etalages van meerdere woonwinkels is het wensbeeld voor een goed functionerende woonboulevard. De consument kan zich daardoor intuïtief oriënteren in het kijken en vergelijken. Dit principe is goed te zien op de kern van de woonboulevard in Utrecht (rondom het centrale parkje), waar het straatbeeld al vrijwel volledig gevormd wordt door woonwinkels en hun voordeuren. In de zijstraten (Decimalaan, Nieuw Amsterdamlaan, Ceylonlaan) is dit front minder sterk, doordat er ook een ander type bedrijven gevestigd is (o.a. werkplaatsen en autobedrijven).

Bereikbaarheid en openbare ruimte

Autobereikbaarheid en een goede logistiek zijn belangrijke randvoorwaarden voor het huidige functioneren van de woonboulevard en andere werkfuncties in het gebied. Deze randvoorwaarden zorgen ervoor dat de woonboulevard voor voetgangers en fietsers minder uitnodigend is. Ambities van gemeente Utrecht om een aantrekkelijke fietsverbinding te realiseren op de woonboulevard (tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het Merwedekanaal) zijn moeilijk te verzoenen met de huidige straatinrichting waarin de auto dominant is en veel ruimte inneemt.



Een ruimtelijke analyse van het woonwinkelcluster brengt kansen en uitdagingen voor intensivering in beeld

De woonboulevard wordt ten oosten begrensd door de Europaweg, de enige ontsluitingsroute voor de woonboulevard. De Europaweg is erg goed bereikbaar met het openbaar vervoer, en dit wordt in de toekomst alleen maar beter met de komst van de Merwedelijn. Een goede bereikbaarheid met het ov is een belangrijke randvoorwaarde voor nieuwe stedelijke woonmilieus en maakt de Utrechtse woonboulevard kansrijker als gebied om woningen toe te voegen.

De aanwezigheid van een centraal parkje is een opvallend groen element in een verder voornamelijk verharde openbare ruimte. Ten noorden van het onderzoeksgebied ligt ook een groene zone. De aanwezigheid van groen is een belangrijke randvoorwaarde voor een kwalitatief woonmilieu. Bestaande groenstructuren en de mogelijkheid om nieuw groen toe te voegen zijn belangrijke factoren voor het realiseren van nieuwe woningen.

Omgevingskenmerken maken woningbouw (en hoogbouw) denkbaar, maar niet overal

Het onderzoeksgebied ligt grotendeels op zich-

zelf, begrensd door grotere infrastructuur zoals het kanaal, de snelweg, de Europaweg en de groenstrook. Dat betekent dat hoogbouw in het gebied realistisch is. Er is voldoende ruimte voor hogere gebouwen zonder omliggende bebouwing negatief te beïnvloeden, bijvoorbeeld door schaduwwerking.

De ligging van de woonboulevard direct aan de snelweg zorgt voor een goede bereikbaarheid, maar brengt ook normen over bijvoorbeeld geluidshinder met zich mee. Het is onmogelijk (of op zijn minst kostbaar) om heel dicht op de snelweg woningen te bouwen. Voor woonwinkels en andere functies zijn deze eisen minder streng. Aan de noordkant grenst de woonboulevard juist wel aan woningen; hier ligt buurt Kanaleneiland-Zuid. Tussen deze woonwijk en de woonboulevard liggen een aantal maatschappelijke functies (scholen, buurthuis, etc.) en kantoren, gevestigd aan de Australiëlaan. Het toevoegen van nieuwe woningen (met voldoende ruimtelijke kwaliteit) is in het noordelijke deel van de woonboulevard, mede door de aanwezigheid van deze functies en het bijbehorende straatbeeld, kansrijker.

4. Denkrichtingen voor het mengen van wonen en woonwinkels

Nieuw programma voor de woonboulevard: woningbouw?

De ruimtelijke verkenning onderzoekt manieren waarop het ruimtegebruik van de bestaande woonboulevard geïntensiveerd kan worden. Eénlaagse woonwinkels tweelaags maken creëert ruimte. Een zuiverder brancheringsbeeld in het gebied (lees: minder of geen maakbedrijven) kan ook ruimte vrijspelen in het gebied. Het belangrijkste punt van deze verkenning is dat de woonfunctie deel uit moet maken van de intensivering. Er zijn daarvoor drie denkrichtingen verkend, die op deze pagina verder worden uitgelegd. Het volgende hoofdstuk zet de belangrijkste lessen uit deze verkenning op een rij.

1. Wonen tussen de woonwinkels (inpassen)

Een eerste mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woonboulevard is door perceelsgewijs ruimte vrij te spelen en het vrijgekomen perceel direct te ontwikkelen met woningbouw. Deze puntsgewijze manier is de meest organische manier om woningen toe te voegen, omdat er relatief weinig partijen bij betrokken hoeven te zijn (twee woonwinkels die samen willen intensiveren en/of één of meerdere maakbedrijven die naar een plek elders in de stad zouden willen vertrekken). Het resultaat van een dergelijke 'spontane' ontwikkeling is dat één of enkele vrijgekomen percelen ingezet worden voor de ontwikkeling van woningen, die daarmee tussen de woonwinkels en maakbedrijven in het gebied terechtkomen.

Uitgangspunten voor ruimtelijke verkenning:

1. een prettig woonmilieu én een prettig woonwinkelmilieu realiseren;
2. het woonwinkelaanbod in m² wvo consolideren;
3. niet alle maakbedrijven (autoreparatie, metaal, etc.) hoeven terug te keren in dit gebied.

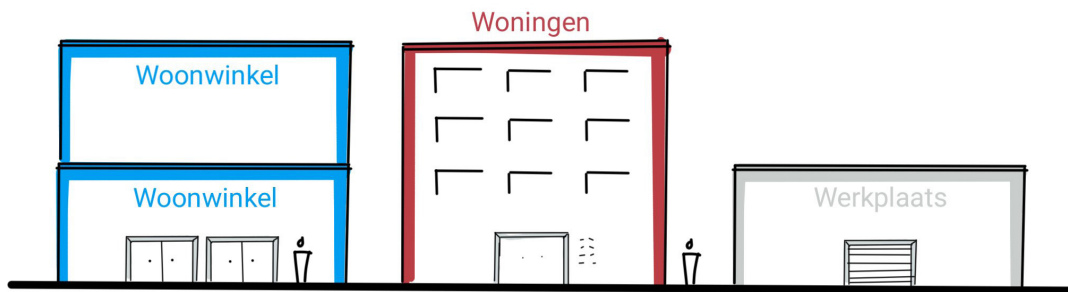
2. Wonen op woonwinkels (optoppen)

Een veelgehoorde reactie op deze opgave is het toevoegen van woningen bovenop de bestaande woonwinkels. Steeds meer voorbeelden laten zien dat een woonwereld op verhoogd maaiveld kwaliteit kan bieden, ook op het gebied van openbare ruimte en beplanting. In dit scenario blijft het woonwinkelcluster in zijn huidige opzet (met bestaande inrichting van het maaiveld) grotendeels intact, maar wordt de intensivering gerealiseerd op het dak van de woonwinkels. De twee werelden komen elkaar dan alleen tegen op de plekken waar bewoners vanaf het maaiveld naar hun eigen wereld op hoogte kunnen komen.

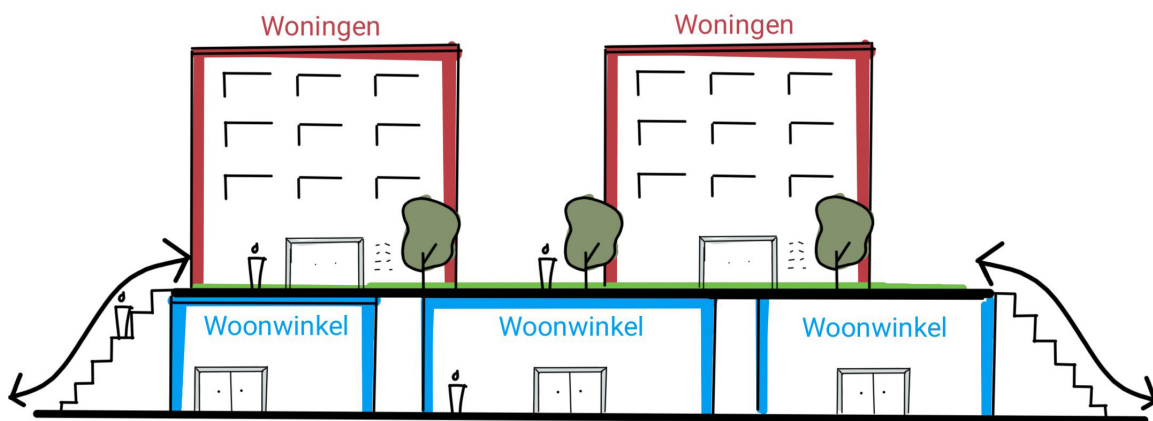
3. Woongebied als buur van de boulevard (vrijspelen voor gebiedsontwikkeling)

De strategieën van intensivering van woonwinkelprogramma en verplaatsing van bestaande maakbedrijven naar een ander gebied worden in deze denkrichting ingezet om een zo groot mogelijk gebied vrij te spelen voor woningbouw. In feite worden de functies gescheiden van elkaar, maar wel binnen het bestaande gebied gerealiseerd. Zo ontstaat er een sterker geclusterde woonboulevard, met daarnaast een redelijk op zichzelfstaand woonmilieu. De nieuwe bewoners worden zo dus de burens van de woonwinkels.

Situatie nu



Denkrichting 1: puntsgewijze (spontane) ontwikkeling van woningen tussen de winkels op de woonboulevard



Denkrichting 2: een nieuw woonmilieu op het dak van de woonboulevard



Denkrichting 3: intensivering biedt ruimte voor een nieuw woonmilieu als buur van de woonboulevard

5. Woonwinkelclusters mengen met woningen: 8 geleerde lessen

De drie denkrichtingen om de woonboulevard te intensiveren met woningbouw leveren ieder een ander beeld op, met één gemene deler: het realiseren van een aantrekkelijk woonwinkelcluster én een aantrekkelijk woonmilieu is niet eenvoudig. Toch zijn er mogelijkheden, ieder met zijn eigen uitdagingen.

Om bij te dragen aan een genuanceerd gesprek tussen marktpartijen, beleidsmakers en ruimtelijk ontwerpers volgt hieronder een opsomming van de belangrijkste lessen uit deze ruimtelijke verkenning. Op de volgende pagina's worden de geleerde lessen verder toegelicht.

1. Kleinschalige transformatie is onwenselijk vanuit woonkwaliteit



2. Vergeet de economische realiteit niet



3. Kwaliteit op maaiveld blijft belangrijk, ook met een verhoogd maaiveld



4. Een duidelijke zonering opent deuren voor grotere (en betere) gebiedsontwikkeling



5. Zoom uit: oppervlakte en omgeving doen ertoe



6. Kijk bij intensivering naar alle stedelijke functies



7. Bescherm clustering van woonwinkels in het omgevingsplan



8. Ga op tijd in gesprek: intensiever ruimtegebruik vraagt samenwerking



Les 1: Kleinschalige transformatie is onwenselijk vanuit woonkwaliteit

In Utrecht zijn al goede voorbeelden te vinden die laten zien dat intensivering van woonwinkelprogramma mogelijk is. Deze intensiveringsslag vraagt om herontwikkeling, maar die is goed denkbaar gelet op het bouwjaar van een deel van de panden. Een vernieuwingsopgave, bijvoorbeeld om aan nieuwe duurzaamheidseisen te voldoen, lijkt daardoor sowieso urgent. Slimme parkeeroplossingen, bijvoorbeeld op een deel van het dak van de winkel, kunnen ook bijdragen aan de intensiveringsslag.



2020 (boven)

2024 (onder)

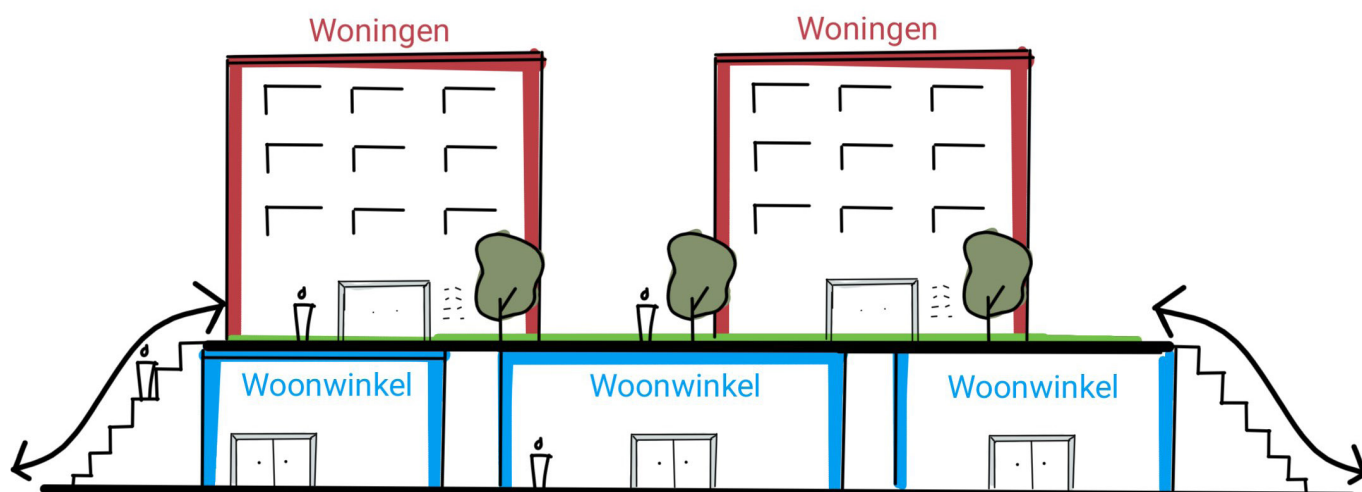
Intensivering van de woonboulevard op een perceelsge wijze, organische manier (denkrichting 1) levert echter onvoldoende woonkwaliteit op. Het 'lukraak' ontwikkelen van een vrijgespeeld perceel binnen de huidige opzet van woonwinkelclusters is voor potentiële nieuwe bewoners niet prettig. Het staat bovendien haaks op ambities die gemeente Utrecht zelf heeft wat betreft woonkwaliteit (zo zijn een "zachte overgang publiek-privé" of het maken van "excellente plinten" die niet gesloten zijn principes in de concept Stedenbouwvisie (2024)). Realisatie van een kwalitatief woonmilieu vraagt dus om een grotere en integrale aanpak, en niet om kleinschalige transformatie.



Intensivering van woonwinkelprogramma: dezelfde plek (geel omlijnd) op de woonboulevard in 2020 en 2024



Verbeelding van een puntsgewijze woonontwikkeling binnen bestaande straatinrichting: een onwenselijke manier om woningen toe te voegen aan de woonboulevard vanwege het gebrek aan woonkwaliteit.



Een nieuw woonmilieu boven op het woonwinkelcluster: een mooie ontwerppoging, maar in economisch opzicht waarschijnlijk onrealistisch

Les 2: Vergeet de economische realiteit niet

Consumenten kunnen hun gedrag iets veranderen, en ook logistieke opgaven zijn op een slimme manier op te lossen met een goed ontworpen plint (het gaat steeds vaker over "superplinten": een begane grond die ruimte kan bieden aan allerlei grotere en functionele voorzieningen). Wat ingewikkelder is, is de economische dynamiek naar je hand zetten. Het toevoegen van woningen op bestaande woonwinkels is niet haalbaar zonder een flinke investering. De huidige panden zijn constructief simpelweg niet gebouwd om een heel nieuw gebouw op het dak te kunnen dragen. Het is mogelijk om met nieuwbouw een woonwinkelcluster op de begane grond te realiseren, met een groot aantal woningen (en tweede maaiveld) daarbovenop.

Een dergelijke ontwikkeling is echter zeer kostbaar, met ook zaken als brandveiligheid en geluid die moeten worden opgelost (bewoners zijn 24/7 in het gebied). Naast de kosten creëert het toevoegen van een groot woonprogramma een wens voor verschillende voorzieningen in de plint. Deze voorzieningen kunnen een hoger huurniveau per m² opbrengen dan de gemiddelde woonwinkel én waarde toevoegen aan de woningen ('appartement met beneden een leuke horecatent, fysio en wasserette'). In deze situatie zijn woonwinkels niet de meest aantrekkelijke optie voor de ontwikkelende partij.

Een kunstmatig laag huurniveau wordt soms ingezet om 'gewenste functies' een plek te geven in een bepaald gebied (denk bijvoorbeeld aan maatschappelijke functies). Die voorbeelden kennen echter een hele andere maat en schaal dan een (deel van een) grote woonboulevard. Nieuwbouw van een woonboulevard van 100.000 m² wvo met woontorens erboven is met een kunstmatig laag huurniveau economisch gezien niet realistisch. Kortom: de fysieke ruimte en randvoorwaarden van dit model zijn met veel moeite te realiseren, maar de kans dat er bij toepassing op schaal ook nog een grote massa woonwinkels gevestigd is, wordt klein (zie ook het model op pagina 16). Hoe aantrekkelijk dit intensiveringsmodel in theorie ook is, de economische realiteit maakt het voor bestaande woonwinkels een erg onrealistische optie.

Mocht het scenario 'optoppen' toch ingezet worden, dan is het economisch verstandig om in de nabijheid van deze ontwikkeling ruimte te maken voor andere voorzieningen (nabij in de behoefte voorzien), en huurniveaus en het planologisch regime voor lange termijn vast te leggen. Anders is het realistischer om te investeren in een nieuwe woonboulevard op een andere randlocatie. Die locaties zijn echter niet zomaar voorhanden en uitplaatsing staat op spanning met ambities voor bereikbaarheid van voorzieningen in de stad. Die strategie brengt het risico met zich mee dat dit soort werklocaties helemaal uit de stad verdwijnen.

Les 3: Kwaliteit op maaiveld blijft belangrijk, ook met een verhoogd maaiveld

Zelfs als het lukt om een nieuw woonmilieu met een verhoogd maaiveld te realiseren op het dak van een woonwinkelcluster, dan blijft er een uitdaging bestaan om de openbare ruimte op het woonwinkelcluster op een aantal plaatsen van een kwaliteitsimpuls te voorzien. Er zal altijd een verbinding nodig zijn tussen bestaand en verhoogd maaiveld, zodat nieuwe bewoners bij hun woningen kunnen komen. Zeker in de avonduren zullen de straten op het woonwinkelcluster leeg zijn, want de winkels zijn dicht. Het optoppen van woonwinkels is daarom kansrijker in de randzones die tegen andere stedelijke leefmilieus aanschuren. Hier is het eerder mogelijk om het verhoogd maaiveld aan te laten sluiten op een bestaand levendig stukje stad. Wanneer dergelijke aansluitingen midden in het woonwinkelcluster gezocht worden, wordt de ontwerpopgave op z'n zachtst gezegd uitdagend, vanwege het verschil in ruimtelijke randvoorwaarden.

Hoe mooi een nieuw woonmilieu op hoogte ook ontworpen wordt, de kwaliteit van het bestaande maaiveld blijft van belang



Les 4: Een duidelijke zonering opent deuren voor grotere (en betere) gebiedsontwikkeling

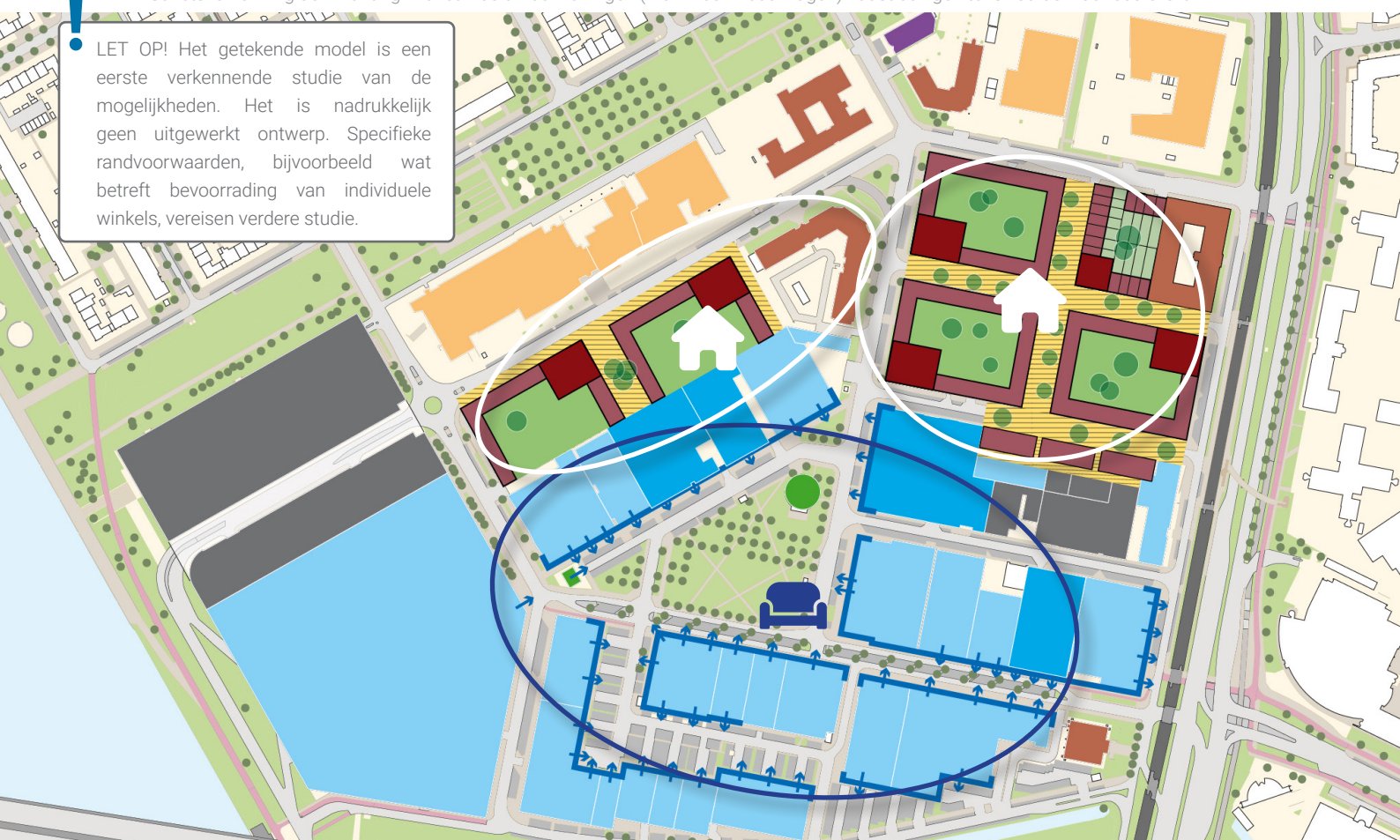
Een heldere zonering maakt het mogelijk om in het gebied te intensiveren en tegelijkertijd het huidige aantal woonwinkels en de bijbehorende randvoorwaarden in stand te houden. Een geconcentreerd woonwinkelcluster met aaneengesloten gevelfronten (waarin meerdere woonwinkels gevestigd in één pand met meerdere verdiepingen de nieuwe standaard is) zorgt ervoor dat in deze zone ook de randvoorwaarden voor de woonwinkels op orde kunnen blijven. Er blijft voldoende parkeerruimte (voor de deur, of in gebouwde oplossingen zoals bij Ikea) en er is ruimte om één logistieke route (lus in en uit) voor bevoorrading intact te houden. Door in ieder geval geen woningen bovenop de woonwinkels te realiseren is de economische druk op de plint te managen, en is het minder problematisch dat het maaiveld ingericht is op auto- en vrachtverkeer.

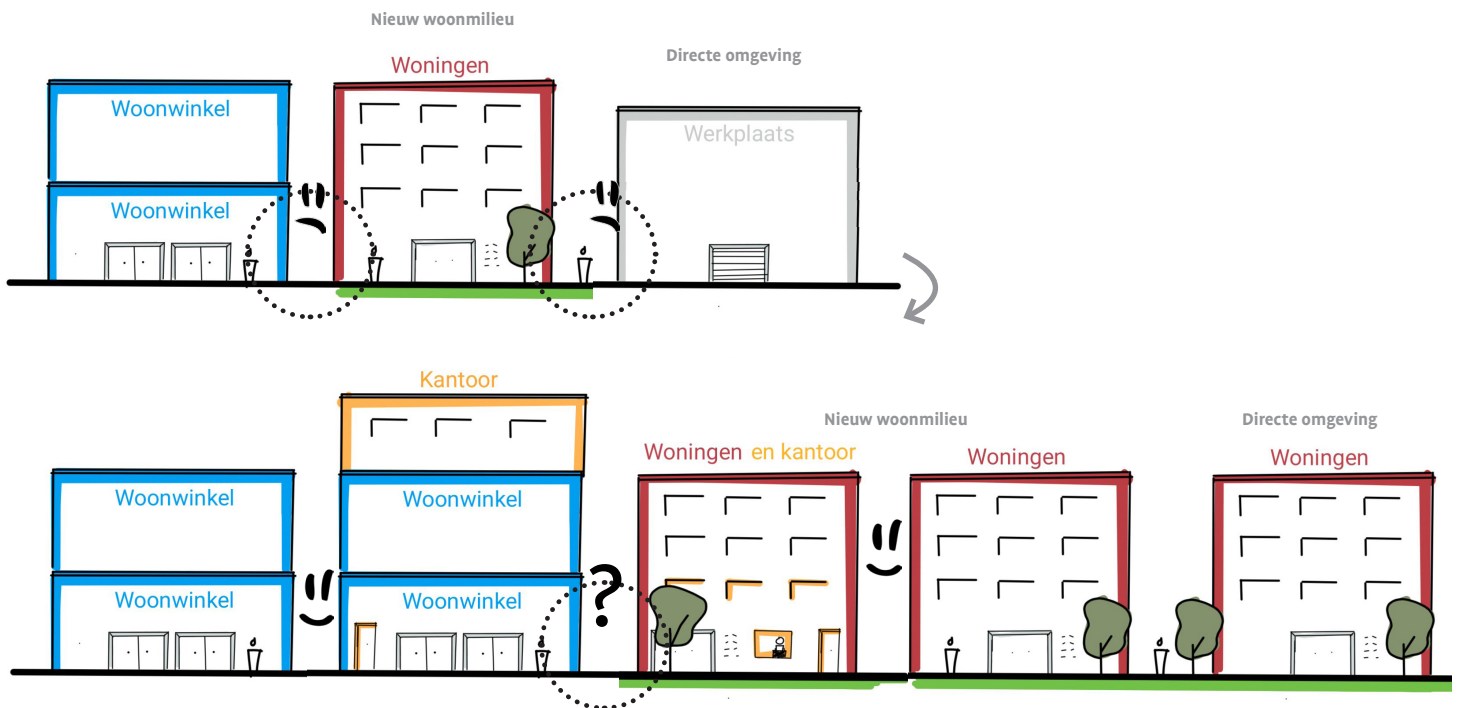
Het intensiveren van woonwinkelprogramma in combinatie met het uitplaatsen van overige werkplaatsen zorgt ervoor dat een substantieel gebied vrijgespeeld wordt. Een tweelaags woonwinkelmodel is in Utrecht al voldoende om de deur te openen naar een grotere gebiedsontwikkeling met woningen. Dit woonmilieu wordt zo de buur van het geïntensiveerde woonwinkelcluster.

Het nieuwe woonmilieu kan een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave. De heldere zonering, waarin het woonmilieu en het woonwinkelcluster niet met elkaar gemengd worden, zorgt ervoor dat straten op een passende manier ingericht kunnen worden. Woonstraten kunnen groen en autoluw worden ingericht, terwijl er op de woonboulevard ruimte is voor autoverkeer en logistiek. De overgang op maaiveld tussen nieuwe woonstraten en de woonboulevard vereist wel extra aandacht in dit model. Daarin kan de kantoorfunctie mogelijk een buffer-rol spelen.

Schetsverkenning denkrichting 2: circa 700 à 900 woningen (maximaal 7 bouwlagen) naast een geïntensiveerde woonboulevard

LET OP! Het getekende model is een eerste verkennende studie van de mogelijkheden. Het is nadrukkelijk geen uitgewerkt ontwerp. Specifieke randvoorwaarden, bijvoorbeeld wat betreft bevoorrading van individuele winkels, vereisen verdere studie.





Het realiseren van een aantrekkelijk woonmilieu is makkelijker in een groter gebied (onder), en wanneer aansluiting van nieuwe woningen op bestaande context logisch is. De zone waar het woonmilieu en het woonwinkelcluster elkaar raken op maaiveld blijft een ontwerpopgave.

Les 5: Zoom uit: oppervlakte en omgeving doen ertoe

Het creëren van een intensiever woonwinkelcluster met een naastgelegen woonmilieu lijkt kansrijk. Dit model ondersteunt de conclusies uit de [eerdere handreiking](#), door nieuwe woningen te scheiden van de woonwinkels. In het geval van Utrecht is het mogelijk om een woonmilieu van een aantal straten vrij te spelen door intensivering en verplaatsing van maakbedrijven (die nog relatief veel aanwezig zijn).

Bij het herontwikkelen van een gedeelte van een woonwinkelcluster speelt de directe omgeving een bepalende rol voor de woonkwaliteit. Een aantrekkelijk woonmilieu wordt mede gevormd door wat er bijvoorbeeld aan de overkant van de straat gebeurt. In de Utrechtse situatie zijn er een aantal onderwijsfuncties en kantoren gevestigd in het noordelijke deel van de woonboulevard (aan de Australiëlaan). Dit biedt een kans voor woonkwaliteit in die hoek van de woonboulevard. Als een bedrijventerrein aan deze straat gelegen zou zijn, wordt de woonkwaliteit

een stuk minder. Woningen staan dan tussen een woonwinkelcluster en een bedrijventerrein in.

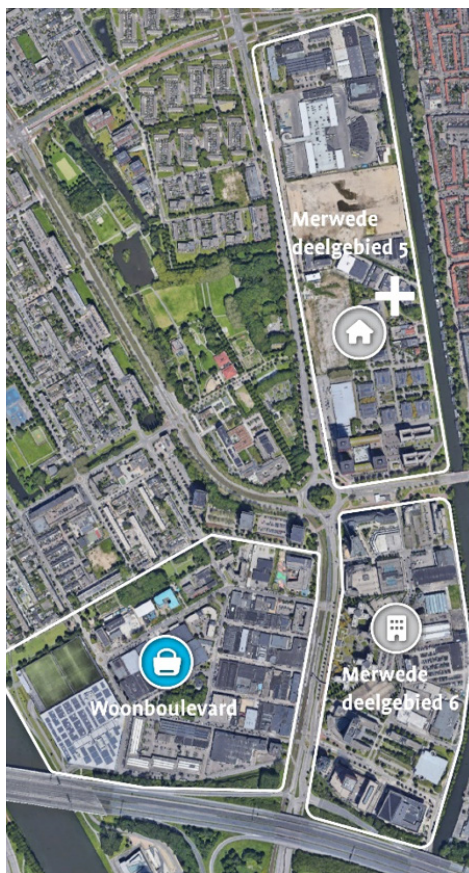
Daarnaast bepaalt de directe omgeving ook of er genoeg ruimte is om enige hoogte te kunnen realiseren (in het geval van Utrecht aan de Europalaan of aan de parkzone). Een herontwikkeling wordt kansrijker wanneer de omgeving ruimte biedt voor een hoger gebouw, doordat het financiële plaatje makkelijker rond te rekenen is. Het is dus belangrijk om goed te kijken naar de bestaande omgeving van een woonwinkelcluster, om kansrijke gebieden te identificeren.

Een belangrijke kanttekening: hoe kleiner een woonwinkelcluster is, hoe afhankelijker je bent van de directe omgeving om een aantrekkelijk woonmilieu in bestaande stedelijke omgeving in te passen. Het is dan immers moeilijker om met intensivering veel ruimte vrij te spelen en daar een op zichzelf staand woongebied met voldoende kwaliteit te ontwerpen.

Les 6: kijk bij intensivering naar alle stedelijke functies

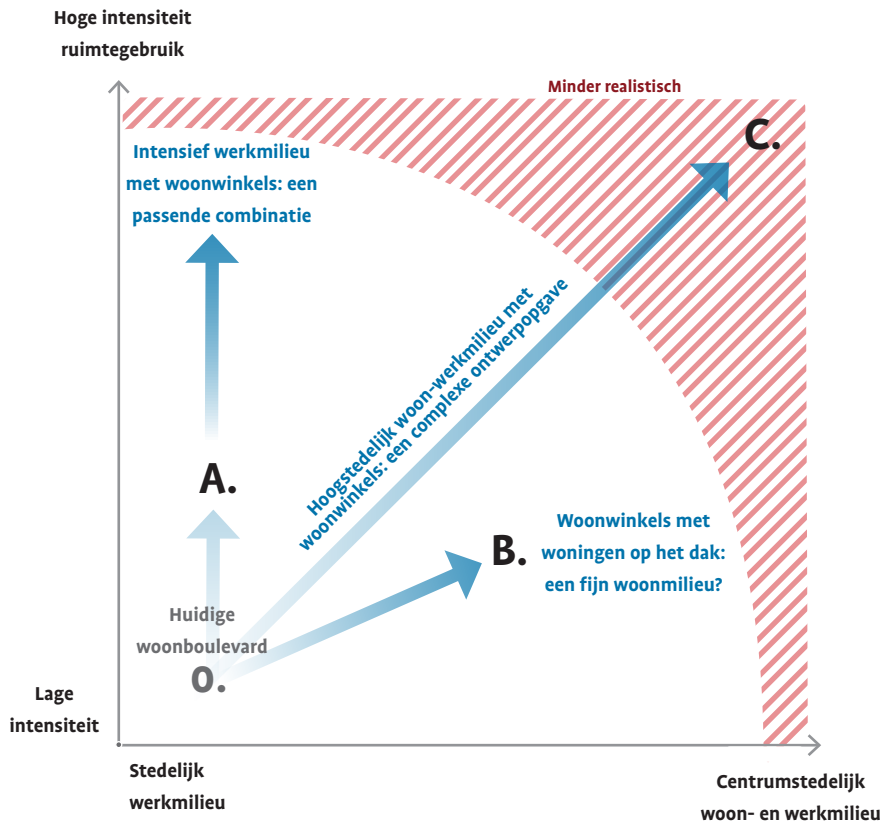
In deze ruimtelijke verkenning is uitsluitend gekeken naar de woonboulevard zelf en naar wonen als toe te voegen functie. Een ruimere blik op de programmatistische opgaves, binnen de gehele A12-zone, levert voor Utrecht waarschijnlijk een genuanceerder beeld op. Er zijn voldoende mogelijkheden om woonwinkelclusters te intensiveren, zowel met zichzelf (intensiveren van bestaand woonwinkelprogramma op een kleiner oppervlak) als met andere stedelijke voorzieningen. Sommige van deze voorzieningen zijn duidelijk makkelijker en logischer te combineren met woonwinkelclusters dan wonen.

Een woonwinkelcluster laat zich relatief goed combineren met een diverse mix aan bedrijvigheid en publieksfuncties, zolang die soortgelijke functionele randvoorwaarden vragen en dus een niet al te hoge eis voor omgevingskwaliteit met zich meebrengen. Denk aan maakbedrijven en stadslogistiek, maar ook aan kantoren of sport. Een belangrijk aspect is ook dat de piektijden die deze functies kennen vaak anders zijn dat die van de woonboulevard. Ikea in Utrecht laat met een voetbalveld op het dak al zien dat dit type combinatie goed kan. De grote daken zijn ook geschikt te maken voor ruimtebehoefte op het gebied van energie en biodiversiteit.



	Groen	Sport/spel	Zorg/welzijn	Veiligheid/ sociale controle	Voorzieningen	Langzaam verkeer	Openbaar vervoer	Autoverkeer	Vrachtwagen + laden en lossen	Parkeren	Functioneel gebouw
Woning	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Onderwijs	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sportzaal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Kantoor	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Woonwinkel	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Logistiek	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Maakindustrie	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Mengen van stedelijke functies: niet alles is even makkelijk te 'matchen' met elkaar door ruimtelijke randvoorwaarden



Intermezzo: De relatie tussen het type stedelijk milieu en de mate van intensivering

In een gebied waar wonen, werken en voorzieningen samen gaan spreken we van een centrumstedelijk woon- en werkmilieu (bijvoorbeeld het kwadrant van Utrecht Overvecht, het centrum van Leidsche Rijn of de binnenstad van Utrecht, grootstedelijke radialen). De economische druk op en eisen aan de begane grond zijn in dit soort gebieden al snel erg hoog (zie ook les 2 op pagina 11). Het vestigingsklimaat (en de bijbehorende huurprijs en panden) is dan vaak niet meer realistisch voor een woonboulevard. Er zijn ook stedelijke milieus waar vooral gewerkt wordt. Ook hier speelt het intensiveringsvraagstuk. In een groot deel van de stedelijke werkmilieus is het goed denkbaar dat een woonboulevard kan blijven functioneren, ook wanneer er meer werkprogramma aan het gebied toegevoegd wordt.

Les 6 (vervolg)...

In een hoogstedelijke context zoals die van Utrecht liggen er mogelijkheden om de bestaande woonboulevard met een breed scala aan functies te intensiveren. Het behoud van werklocaties in de stad is een vraagstuk dat op veel plekken speelt in Nederland. De grootste kans in Utrecht lijkt te zijn om aan te sluiten bij de ontwikkeling van de naastgelegen Merwedekanaalzone. De programmatische puzzel in

het gehele gebied kan voor een deel worden opvangen op de woonboulevard. Zo is het denkbaar dat de woonboulevard bestaand kantoorprogramma aan de Europalaan opvangt en zo kansen biedt om in het nog te ontwikkelen deelgebied 6 ruimte vrij te spelen. Zo intensiveren de woonwinkelclusters en maken ze kwalitatieve woningbouwontwikkelingen in andere delen van de stad mogelijk.



A. Woonwinkels en andere werkfuncties in één gebouw: de woonboulevard als intensief stedelijk werkmilieu?



B. Toevoegen woningen in woonwinkelcluster: omgevingskwaliteit niet gegarandeerd



C. Een ideaal centrumstedelijk woonwerkmilieu: mogelijk inclusief woonboulevard?

Les 7: Bescherm clustering van woonwinkels in het omgevingsplan

De keuzemogelijkheden die een sterke clustering van meerdere woonwinkels biedt, is één van de belangrijkste redenen voor consumenten om naar de woonboulevard te gaan. Om als woonwinkel-cluster voldoende aantrekkelijk te zijn voor de regio¹ is een zekere massa van woonwinkels bij elkaar nodig. Helder gemeentelijk beleid om deze clustering te beschermen, is daarom wenselijk. Zodra een gemengd branchebeeld mogelijk wordt gemaakt op een verstedelijkte locatie is het risico van verdrukking nadrukkelijk aanwezig.

¹ 58% van de omzet op de woonboulevard komt van buiten gemeente Utrecht (I&O Research (2021), Koopstromenonderzoek).



De wens van de consument: keuzemogelijkheden op één goed bereikbare plek





Het overbruggen van het gat tussen de bestaande realiteit en stedelijke ambities vraagt om vroegtijdig overleg

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

Les 8: Ga op tijd in gesprek: intensiever ruimtegebruik vraagt samenwerking

De ruimtedruk in grote steden is hoog. Dit vraagt op allerlei vlakken iets van haar gebruikers en bewoners om op een prettige manier samen te leven (kleinere woningen, minder ruimte voor de auto, meer ruimte voor klimaatadaptieve groene omgeving). Als ondernemer en/of vastgoedeigenaar op een woonboulevard in hoogstedelijke context is het belangrijk om te beseffen dat elk gebied een rol heeft te spelen in het oplossen van de grotere opgaven in de stad.

Aan de andere kant van de tafel zit de beleidsmaker of ontwerper, die nadenkt over nieuwe manieren van wonen, verplaatsen, winkelen, etc. Voor hen is het belangrijk om bij het maken van vergezichten de realiteit niet uit het oog te verliezen als het gaat om het zetten van eerste stappen. Huidig consumentengedrag (zoals het bezoeken van deze plekken met de auto) en de bestaande economische realiteit staan ver af van sommige ideeën over de toekomst. De aanwezigheid van woonwinkels in de bestaande stad draagt bij aan het voorzieningenniveau, en aan mobiliteitsambities om dat voorzieningenniveau

voor de meeste mensen binnen loop- en fietsafstand te houden. Als de wens er is om dat voorzieningenaanbod binnen de stad te behouden, dan hoort daar ook bij dat (een deel van) de ruimtelijke randvoorwaarden gefaciliteerd worden.

Op tijd in gesprek gaan met elkaar helpt om te zoeken naar een gezamenlijke toekomst binnen de veranderende stad. Hoe eerder dit gebeurt, hoe beter. Het moment dat verstedelijkingsambities opgesteld worden voor (de omgeving van) een woonwinkelcluster is het moment om het gesprek aan te gaan. In overleg zoeken naar het type functies en het aantal toe te voegen functies en meters (en de dilemma's die daarbij komen kijken) helpt om tot ambitieuze, maar haalbare toekomstperspectieven te komen.

Om woonwinkelclusters (zeker op relatief korte termijn) een bijdrage te laten leveren aan de woningbouwopgave (massa, kwaliteit) is het realistischer om met name te focussen op het opvangen van andere stedelijke ruimtevragers en juist zo ruimte vrij te spelen voor goede woonkwaliteit.



Projectteam:

Daan Veenstra (DTNP)

Tycho Wissink (DTNP)

Opdrachtgever:

Bert-Jan van der Stelt (INretail)

Manon Straatman (INretail)

Jeroen Roose-van Leijden (Boulevardmanager, BIZ Vereniging Woonboulevard Utrecht)

Datum:

30 januari 2025

