Economische impactanalyse Paardenveldgarage Utrecht

<Status>



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Economische impactanalyse Paardenveldgarage Utrecht

datum
1 juli 2022

Projectnummer
P02411

opdrachtgever
Gemeente Utrecht

BRO
projectleider
DGo
projectteam
TOl

bron Kaft
BRO



BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Onderzoeksopzet **3**
1.1 Aanleiding en centrale vraag 3
1.2 Onderzoeksgebied 3

2 Samenvatting & Conclusies **5**
2.1 Ruimtelijke context en uitgangspunten 5
2.2 Conclusie: negatieve effecten per saldo beperkt 5

Bijlage 1 Deskresearch

Bijlage 2 Ondernemersenquête

Bijlage 3 Bezoekersenquête

1 Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding en centrale vraag

In de gemeente Utrecht speelt momenteel de discussie over de toekomst van parkeergarage Paardenveld. De parkeergarage is verouderd en de bereikbaarheid is matig. Gemeente Utrecht overweegt een aantal scenario's, waaronder sloop. De eventuele sloop van de parkeergarage kan effect hebben op bedrijven in de directe omgeving. De behoefte aan parkeervoorzieningen is sterk afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Sommige typen bedrijven hebben behoefte aan parkeren in de nabijheid vanwege gericht bezoek of halen/brengen van producten. Andere bedrijven hebben juist meer behoefte aan een fijn verblijfskwaliteit en beleving in de omgeving. Dit type bedrijvigheid heeft meer behoefte aan ruimte voor de voetganger. De acceptatie van loopafstanden verschilt dan ook sterk per type bedrijf.

Voorliggende analyse vormt één van de onderleggers voor de bestuurlijke afweging om wel of niet te kiezen voor scenario 'sloop'. De centrale vraag is*: Wat is de economische impact van het slopen van de Paardenveldgarage op de omliggende ondernemingen en voorzieningen?*

In voorliggend onderzoek beantwoorden we de hoofdvraag via 3 deelonderzoeken:

1. Bureau-onderzoek en schouw (bijlage 1
2. Ondernemersenquête (bijlage 2).
3. Bezoekersenquête van de Paardenveldgarage (bijlage 3).

Deze deelonderzoeken en de belangrijkste resultaten zijn als bijlage-hoofdstukken opgenomen. In het volgende hoofdstuk staat de conclusie.



Figuur 1: Onderzoeksgebied

1.2 Onderzoeksgebied

De Paardenveldgarage ligt aan de rand van de binnenstad van Utrecht, aan de Weerdsingel. De garage is te bereiken via de Kroonstraat en de Nieuwekade en ligt in een gemengd woonwerkgebied (zie figuur 1). In de plint van de garage bevinden zich enkele horecagelegenheden. De parkeergarage heeft een capaciteit van 384 parkeerplekken en kent een tarief van ca. 4 euro per uur. In de directe nabijheid zijn er andere parkeervoorzieningen met een vergelijkbare of grotere capaciteit te weten: La Vie, Knipstraat & Hoog Catharijne P5. Zie ook figuur 2. Deze parkeergarages hebben een vergelijkbaar tarief[1]. Wel zijn er kleine verschillen: hoe dichter bij het centrum hoe duurder de parkeergarage.

Het onderzoeksgebied is op basis van maximale loopafstand afgebakend (zie figuur 1). Binnen dit gebied zijn er eventuele effecten op bedrijven. Het onderzoeksgebied is Wijk C. Ofwel: het gebied tussen de Catharijnesingel, Weerdsingel-westzijde, Oude Gracht en Vredenburg. Wijk C is onderverdeeld in vier deelgebieden die meer op elkaar aansluiten qua type gebied en voorzieningen.

[1] La Vie (ca. 4,80 per uur), Hoog Catharijne P4 (ca. 4,00 per uur), Rijnkade P6 (ca. 4,30 per uur), Moreelse park (ca. 3,30 per uur).



Figuur 2: Overige parkeergarages in Utrecht

2 Samenvatting & Conclusies

2.1 Ruimtelijke context en uitgangspunten

De focus van voorliggend onderzoek ligt op de economische effecten die de eventuele sloop van de Paardenveldgarage heeft op de huidige voorzieningen in het gebied. Dit is een vrij specifiek gedefinieerde onderzoeksvraag. Toch is het goed om ook oog te hebben voor de bredere ruimtelijke context en tijdsgeest. De stad verandert namelijk continu qua samenstelling van voorzieningen en type bezoekers.

Ruimtelijke ontwikkelingen Utrechtse binnenstad
Relevant is dat de gemeente Utrecht en de binnenstad nog fors groeien qua inwonertal. De gemeente Utrecht van circa 360.000 nu naar 455.000 in 2035 (+26%). De Utrechtse binnenstad van circa 19.600 naar circa 29.000 inwoners (+48%)[2]. Voor veel voorzieningen zijn de eigen inwoners de belangrijkste afnemers. Daarom heeft deze groei een dempende werking op eventuele negatieve economische effecten door de sluiting van de Paardenveldgarage. Daarbij biedt eventuele sluiting mogelijk ruimte voor nieuwe woningen en inwoners in Wijk C. Dat biedt perspectief voor bestaande en nieuwe ondernemingen.

Ook heeft Utrecht een gemiddeld laag autobezit onder de eigen inwoners. De Utrechtse binnenstad wordt dan ook vooral bezocht met het OV, met de fiets of te voet. 15% van de bezoekers komt met de auto. Dat is lager dan gemiddeld in binnensteden en de verwachting is dat dit aandeel verder afneemt. Dat is een belangrijke **indicatie** dat parkeerbezoekers slechts een klein deel van de omzet van voorzieningen generen. Bovendien heeft de binnenstad een sterke uitgangspositie. De Utrechtse binnenstad is één van de meest aantrekkelijke binnensteden om te bezoeken en krijgt een gemiddeld hoge waardering[3].

Verkleuring Wijk C
Het onderzoeksgebied verkleurt langzaam van een auto-georiënteerd gebied naar een verblijfsgebied met meer ruimte voor langzaam verkeer. Een gebied met veel groen langs de heropende singel, sfeer en beleving. Zie ook de foto op de kaft van dit onderzoek. Ook de afname van winkels en de toename van horeca past is een onderdeel van de verkleuring. De eventuele sloop en herbestemming van de Paardenveldgarage biedt kansen voor bestaande en nieuwe ondernemingen in het gebied. Dit is ook benoemd in de Omgevingsvisie.

2.2 hoofdconclusie: negatieve effecten per saldo beperkt

In deze paragraaf staat de conclusie van het onderzoek. De toelichting en nadere onderbouwing van de verschillende deelonderzoeken staat in de volgende bijlage-hoofdstukken. De hoofdvraag is:

Wat is de economische impact van het slopen van de Paardenveldgarage op de omliggende ondernemingen en voorzieningen?
De conclusie is dat de negatieve economische impact op de omliggende ondernemingen en voorzieningen over de hele linie beperkt zijn. Wel is er aandacht nodig voor een enkele ondernemer die wel hard geraakt kan worden en eventuele zorgen van ondernemers. Bij deze conclusie zijn de volgende argumenten relevant uit de verschillende deelonderzoeken.

Economische effecten beperkt en aanvaardbaar
De sloop heeft naar verwachting geen wezenlijke effecten op het aantal auto-bezoekers van de voorzieningen van Wijk C. Het merendeel van de bezoekers van de Paardenveldgarage (82%) wijkt bij sloop uit naar een andere parkeergarage in de omgeving. Een kleiner deel 16% noemt ook het openbaar vervoer als alternatief. Dit blijkt uit de bezoekersenquête (zie bijlage 3). De ondernemers zijn over het algemeen tevreden over hun vestigingsplaats. Twee-derde van hen verwacht dat de omzet van de onderneming of organisatie zich de komende 5 jaar positief ontwikkelt, maar voldoende parkeergelegenheid heeft hierop wel invloed. Dit blijkt uit de ondernemersenquête (bijlage 2).

Prima alternatieve parkeergarages
In Wijk C zijn prima alternatieve parkeergarages aanwezig qua ligging en prijsstelling, zoals La Vie (Bijenkorf) en Hoog Catharijne P5. Uit de bezoekersenquête blijkt dat bezoekers maximaal 10 minuten lopen vanuit de parkeergarage. Dat betekent dat veel voorzieningen in Wijk C ook prima te bezoeken zijn vanuit de alternatieve parkeergarages. Voor het merendeel van de ondernemers in Wijk C is de Paardenveldgarage **niet** de meest dichtbij zijnde parkeergarage. De geënquêteerde ondernemers noemen dan ook prima alternatieve parkeergarages in de omgeving. Wel zijn de parkeertarieven een aandachtspunt (zie alinea Overwegingen).

[2] Gemeente Utrecht, bevolkingsprognose, 2021.
[3] KSO Randstad 2021.

Voorzieningen beperkt afhankelijk Paardenveldgarage
Er zijn over de hele linie weinig publieksgerichte voorzieningen in Wijk C die sterk afhankelijk zijn van specifiek de Paardenveldgarage. Dat blijkt uit het bureauonderzoek (bijlage 1). In algemene zin geldt voor de voorzieningen per deelgebied (zie blauw kader) het volgende:

- De kleinere voorzieningen (horeca, diensten, winkels) zijn slechts beperkt afhankelijk van auto-bezoek omdat zij ook de eigen buurt verzorgen. Bovendien hebben zij veelal een alternatieve parkeergarage in de omgeving.
- De grootschalige commerciële voorzieningen (in bijvoorbeeld deelgebied C) zijn meer afhankelijk van autobezoek, maar zij hebben eveneens alternatieve parkeergarages ter beschikking.
- De grotere kantoren en overige publieksfuncties (deelgebied A) zijn ook deels afhankelijk van auto-bezoek, maar zij hebben veelal een eigen parkeervoorziening voor werknemers en soms ook bezoekers.

Grotere economische impact bij enkele ondernemingen
Ondanks het voorgaande heeft de sluiting wel een grotere impact op een handvol ondernemingen en voorzieningen in de directe omgeving van de Paardenveldgarage (deelgebied A). In veel mindere mate heeft de sluiting mogelijk een korte termijn effect op de voorzieningen in de Willemstraat (looproute Paardenveldgarage naar binnenstad). BRO denkt dat dit echter beperkt is. Deze voorzieningen profiteren immers ook van de groei van Utrecht en van de bredere transformatie van het gebied.

Overwegingen

- **Aantrekkelijke alternatieve parkeergarages.** De conclusie is dat er voldoende alternatieve parkeergarages in de omgeving zijn. Voor de bredere afweging is relevant dat deze garages wel beschikbaar en aantrekkelijk blijven. Een aandachtspunt is daarom de huidige en de toekomstige bezettingsgraad en de tariefstelling. Hoewel de verschillen in tarief klein zijn tussen de garages, kiest een deel van de bezoekers wel voor de Paardenveldgarage vanwege het lagere tarief. Ook gaven enkele ondernemers aan dat parkeergarage La Vie vaak vol, vies en onveilig is.
- **Perspectief van enkele ondernemingen**. Hoewel de economische effecten per saldo beperkt zijn, kunnen enkele individuele ondernemingen wel hard getroffen worden door de sluiting. Mogelijk kunnen deze ondernemingen verplaatsen. Ook andere ondernemers kunnen zich zorgen maken over omzetverlies. Dat is een duidelijk signaal uit de ondernemersenquête Daarom is het raadzaam de ondernemers (en eigenaren) ook in het vervolgtraject actief mee te nemen in de potentie van transformatie van de Paardenveldgarage en de bredere verkleuring van Wijk C.
- **Bereikbaarheid van (grotere) publieksvoorzieningen.** Uit de bezoekersenquête blijkt dat veel bezoekers van het politiebureau parkeren in de Paardenveldgarage. Het is een aandachtspunt dat deze voorziening voldoende bereikbaar blijft voor bezoekers.

Beschrijving deelgebieden wijk C

- Deelgebied A is de directe omgeving van de Paardenveldgarage. Het is een grofkorrelig gebied. Met een aantal grote publieksvoorzieningen, met veel werknemers. Zoals het politiebureau, maar ook enkele kantoren en een instellingen en kleinere ondernemers.
- Deelgebied B is een meer fijnkorrelig gebied met horeca en diensten (zoals kappers etc.). De voorzieningen liggen aan Vredenburg maar ook in de Willemstraat (looproute Paardenveldgarage naar binnenstad).
- Deelgebied C heeft meer grootschalige voorzieningen zoals Bijenkorf, een theater en een bioscoop.
- Deelgebied D is vooral een woongebied met buurtvoorzieningen in de plint.



Figuur 3: Deelgebieden Wijk C

Bijlage 1

Deskresearch

1 Analyse bureau-onderzoek

1.1 Aanbod Wijk C

De Paardenveldgarage bevindt zich in Wijk C in Utrecht. De wijk kent een veelzijdig aanbod van voorzieningen. De wijk is opgedeeld in vier verschillende deelgebieden die meer op elkaar aansluiten als het gaat om, werk, wonen en recreëren.



Figuur 4: Deelgebieden Wijk C

Het aanbod van publieksgerichte voorzieningen, werkgelegenheid en de verdeling tussen wonen en verblijven wordt beschreven per deelgebied.

Het totale onderzoeksgebied bevat in totaal 83 vestigingen met publieksgerichte bedrijvigheid conform Locatus. Hiervan staan 6 vestigingen leeg (ca. 7%). De publieksgerichte bedrijven vallen vooral in de groepen: 'Horeca" en 'Diensten', Met name horeca is veel aanwezig in Wijk C met 39 vestigingen (ca. 47%). De horeca ligt vooral in 'Vredenburg' in het zuiden van het gebied in deelgebied B. De Willemstraat is een aanlooproute naar het centrum met veel voetgangers. De groep diensten is met 20 vestigingen de tweede groep in Wijk C (ca. 25%). Van de groep horeca is de hoofdbranche 'eten' verreweg het grootst met 22 vestigingen (ca. 56%). Van de groep diensten is de hoofdbranche Ambacht het grootst met 16 vestigingen (0,8%).

De overige groepen zijn minder sterk aanwezig in Wijk C. 6 vestigingen vallen in de groep Cultuur & Ontspanning (ca. 7%), 4 vestigingen vallen in de groep In/Om Huis (ca. 5%) en 3 vestigingen vallen in de groep Vrije Tijd (ca. 4%).

De groep mode en luxe is met twee vestigingen zeer beperkt aanwezig in Wijk C, echter is het wel de grootste groep qua WVO (ca. 52%). Dit komt door de Bijenkorf die zich in deelgebied C bevindt.

Uit tabel 2 blijkt dat het merendeel van de grootste voorzieningen in Wijk C, een eigen parkeervoorziening heeft.

Tabel 1: Grootste bedrijven en parkeervoorziening

Voorziening	Werknemers	Eigen parkeervoorziening
Nationale Politie Midden Nederland	916	Onduidelijk
Inspectie van het Onderwijs	520	Ja
Kamer van Koophandel Utrecht	293	Ja
De Bijenkorf	272	Nee
HKU CvB, Lectoren, Backoffice	223	Ja
AOb, Algemene Onderwijsbond	**146**	**Ja**

Tabel 2: Publieksgerichte bedrijvigheid Wijk C (Locatus)

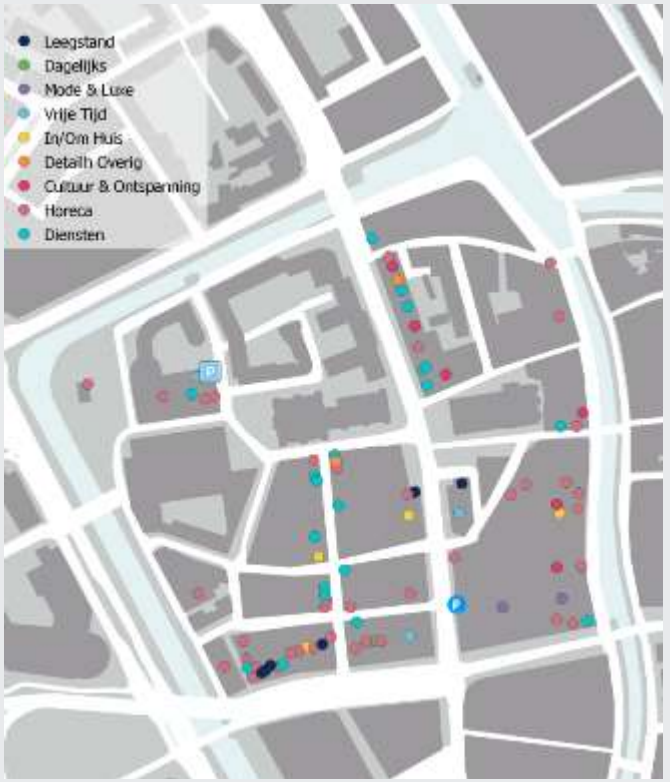
Groep	Aantal vestigingen	Percentage totaal	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Leegstand	6	7%	465	78
Dagelijks	1	1%	160	160
Mode & Luxe	2	2%	13.431	6.716
Vrije Tijd	3	4%	3.682	1.227
In/Om Huis	4	5%	1.011	253
Detailhandel Overig	2	2%	273	137
Cultuur & Ontspanning	6	7%	980	163
Horeca	39	47%	5.093	131
Diensten	20	25%	1.010	51
Totaal	83		26.105	315

1.2 Ontwikkeling aanbod Wijk C

Tabel 3 toont de aanbodontwikkeling sinds 2016[4]. Het winkelaanbod krimpt, het aantal dienstverleners is nagenoeg gelijk en de horeca neemt toe. Dit past in de trend van verkleuring van het gebied. Dit is een algemene trend. De leegstand is in het noordelijke onderzoeksgebied bijna verdubbeld.

Tabel 3: Ontwikkeling aanbod voorzieningen Wijk C

GROEP	Vestigingen 2016	Vestigingen 2022	Verschil (Absoluut)	Verschil (%)
Diensten	22	20	-2	-9%
Horeca	29	39	10	+34%
Cultuur & Ontspanning	6	6	0	0%
In/Om Huis	5	4	-1	-20%
Detailhandel Overig	1	2	1	+100%
Leegstand	5	6	1	+20%
Dagelijks	3	1	-2	-67%
Vrije Tijd	6	3	-3	-50%
Mode & Luxe	9	2	-7	-78%
Totaal	**86**	**83**	**-3**	**-3,5%**



Figuur 5: Totale voorzieningen Wijk C

[4] Opgehaald van Locatus op 28-04-22

1.2.1 Aanbod Deelgebied A: Parkeergarage Paardenveld

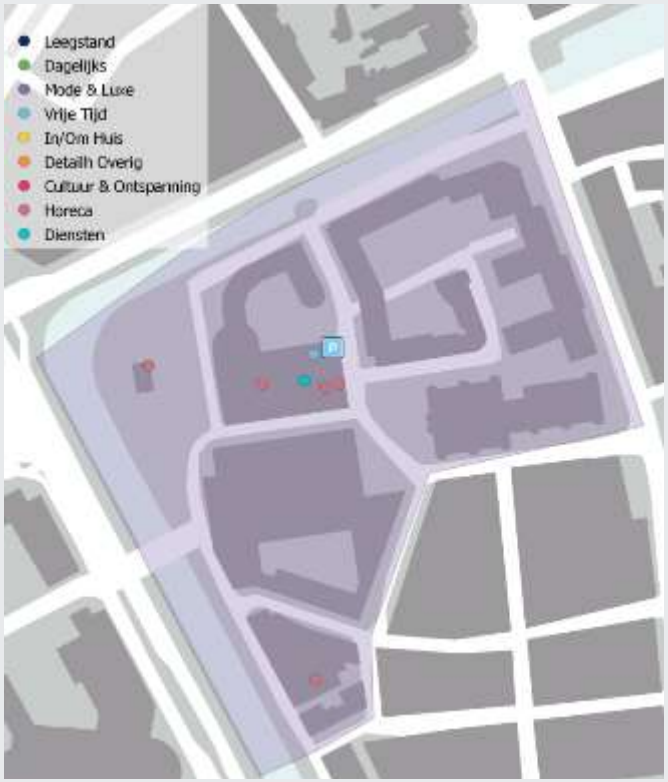
In Deelgebied A zijn er 7 publieksgerichte functies aanwezig. De Groep Horeca is hierbij de grootste, er bevinden zich 5 horecagelegenheden in deelgebied A. Deze horecagelegenheden bevinden zich in de plint van de Paardenveldgarage.

Tabel 4: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied A 2022

Groep	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Diensten	1	30	30
Horeca	5	915	183
Vrije Tijd	1	299	299
Totaal	**7**	**1.244**	**177**

Tabel 5: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied A

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Dagelijks	1	0	-1	-100%
Horeca	0	5	+5	+500%
Vrije Tijd	1	1	0	0%
Diensten	0	1	+1	+100%
Leegstand	1	0	-1	-100%
Totaal	**3**	**7**	**+4**	**+133%**



Figuur 6: Voorzieningen in deelgebied A

In deelgebied A zitten voornamelijk kantoorhoudende en maatschappelijke voorzieningen met o.a. de gemeente Utrecht, Kamer met koophandel, Politiebureau en onderwijsvoorzieningen. De afgelopen jaren is er veel horecagelegenheid ontwikkeld in het deelgebied. De overige functies kennen een lichte schommeling. Ook is er geen sprake van leegstand in het gebied.

Kenmerken van deelgebied A in relatie tot de Paardenveldgarage

- Deelgebied A kent voornamelijk kantoor- en onderwijsfuncties. De horecagelegenheden sluiten aan bij de behoefte van de mensen die hier werken of onderwijs volgen.
- Het deelgebied ligt aan de singel en kent een klein groen gebied. In het groene gebied is een horecazaak gelokaliseerd. Ook is er een skatebaan.
- De kantoren & onderwijs instellingen in deelgebied A zitten voornamelijk aan de oostzijde van het deelgebied. Een aantal van de kantoren heeft eigen parkeergelegenheid.
- Deelgebied A kent een klein aantal maar wel grotere publieksfuncties, met relatief veel werknemers. Denk aan het politiebureau.
- De dichtbij zijnde parkeergarage zijn de garages aan de overkant van het water op een loopafstand van ca. 5 minuten. Ook kan er rondom de parkeergarage op straat worden geparkeerd (betaald).
- Er bevindt zich een camera speciaalzaak in deelgebied A. een speciaalzaak heeft over het algemeen een groter verzorgingsgebied dan andere publieksgerichte voorzieningen en is het aannemelijk dat klanten sneller met de auto komen waardoor parkeren in de nabijheid meer van belang is. Echter zijn klanten die speciaal afreizen voor een winkel ook bereidt een grotere afstand te parkeren. Hierdoor is de Paardenveldgarage minder van belang voor de camera speciaalzaak.

Er zijn, buiten de horeca in de plint, weinig bedrijven die in sterke mate afhankelijk zijn van de Paardenveldgarage in deelgebied A.

1.2.2 Aanbod Deelgebied B: Horeca

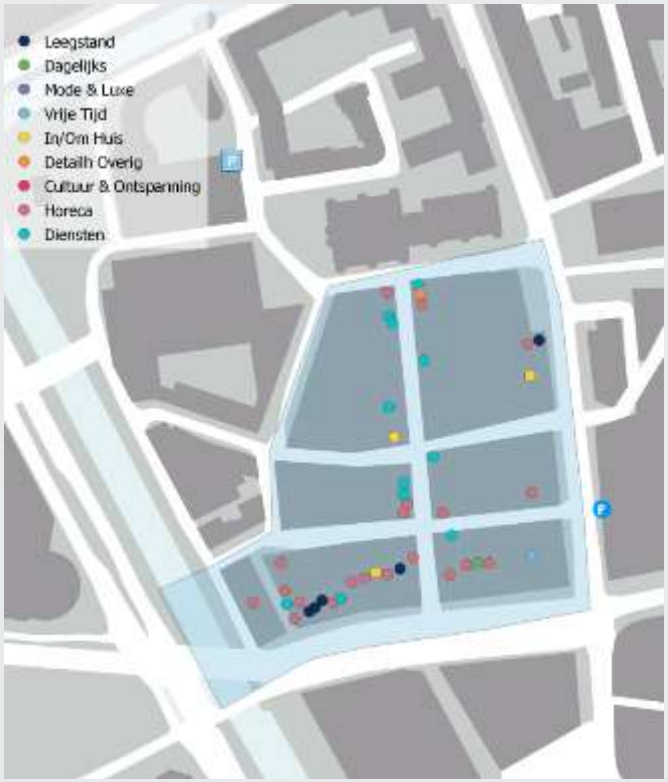
Deelgebied B kenmerkt zich door de vele horecagelegenheden en het aanbod van diensten (vooral ambachten zoals kapperszaken, schoonheidssalon of kledingreparatie). Ook bevindt in deelgebied B de straat Vredenburg. Dit is een drukke aanlooproute.

*Tabel 6: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **B 2022***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Horeca	20	2468	123
Diensten	11	425	39
In/Om Huis	3	907	302
Leegstand	5	415	83
Dagelijks	1	160	160
Detailhandel Overig	1	30	30
Vrije Tijd	1	3	3
Totaal	**42**	**4408**	**105**

Kenmerken van deelgebied B in relatie tot de Paardenveldgarage

- Dit deelgebied kent een stadsklimaat en kan aansluiting vinden bij het centrum van Utrecht. De looproute vanaf de parkeergarage naar de binnenstad loopt grotendeels door deelgebied B heen. Kroonstraat – Waterstraat – Willemstraat – Vredenburg. De Bijenkorf zit op de hoek van de St. Jacobsstraat en het Vredenburg.
- De dichtstbijzijnde garages zijn op 5 minuten loopafstand te vinden van deelgebied B.
- Er is leegstand in het gebied.
- In deelgebied B zijn weinig bedrijven die sterk afhankelijk zijn van de Paardenveldgarage. De horeca betreft voornamelijk reguliere buurtgerichte café/restaurants.



Figuur 7: Voorzieningen deelgebied B

Het aantal mensen dat van verder weg (me de auto) deze horecagelegenheden bezoekt zal beperkt zijn. Daarmee zijn deze horecagelegenheden in mindere mate afhankelijk van de Paardenveldgarage. Het aantal horecagelegenheden is de afgelopen 5 jaar met 25% gestegen, dit zijn 4 horecagelegenheden.

- Verder zijn er ambachten in het deelgebied. Denk aan kapperszaken, reis/uitzend bureau, financiële instellingen, schoonheidssalons en tattoo en piercings shops. Dit soort dienstverlening is minder afhankelijk van auto gebruik en minder afhankelijk van de Paardenveldgarage. Daarnaast ligt de parkeergarage P5 Hoog Catharijne op vergelijkbare loopafstand van deelgebied B.
- Verder zijn er drie fietswinkels in het deelgebied. Een gespecialiseerde fietsenwinkel heeft een groter verzorgingsgebied. Hiervoor is parkeergelegenheid in de nabijheid gewenst, echter is de aanstroom van potentiele klanten beperkt en kan de parkeerbehoefte worden opgevangen door de omringende parkeergarages.

Tabel 7: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied B

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Horeca	16	20	+4	+25%
Diensten	11	11	0	0%
In/Om Huis	3	3	0	0%
Leegstand	3	5	+2	+66%
Dagelijks	1	1	0	0%
Detailhandel Overig	0	1	+1	+100%
Mode & Luxe	7	0	-7	-100%
Vrije Tijd	2	1	-1	-50%
totaal	**43**	**42**	**-1**	**-2,3%**

1.2.3 Aanbod deelgebied C: Recreatie

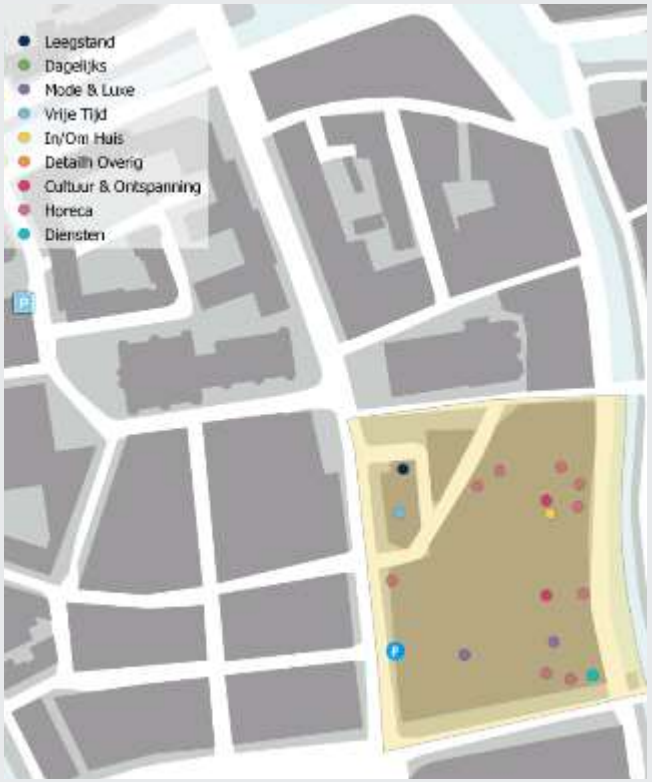
Deelgebied C is vergelijkbaar met deelgebied B als het gaat om de dominantie van de horecagelegenheden.

*Tabel 8: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **C***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
In/Om Huis	1	104	104
Horeca	9	1.350	150
Vrije Tijd	1	410	410
Diensten	1	175	175
Cultuur & Ontspanning	2	550	275
Mode & Luxe	2	13.431	6.715
Leegstand	1	50	50
Totaal	**17**	**16.070**	**945**

Kenmerken van deelgebied C in relatie tot de paardenveldgarage

- Deelgebied C heeft een mix aan voorzieningen. Met als grote aantrekkingskracht de Bijenkorf.
- De dichtstbijzijnde garage is parkeergarage La Vie. Deze bevindt zich onder de Bijenkorf op de kruising van de St. Jacobstraat en de Varkenmarkt. De parkeergarage ligt dichterbij de binnenstad van Utrecht en heeft iets hogere tarieven dan de Paardenveldgarage.
- Deelgebied C kent 9 horecagelegenheden. De horeca valt in de categorie restaurants en cafés. Verder bevindt zich een theater en een bioscoop in deelgebied C. Dit maakt het deelgebied divers voor (grootschalige) recreatie.



Figuur 8: Voorzieningen deelgebied C

- Het gebied heeft een aantal voorzieningen die behoefte aan goede parkeervoorziening in de omgeving, maar parkeergarage LaVie voorziet daarin.

Tabel 9: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied C

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
In/Om Huis	1	1	0	0%
Horeca	6	9	+3	+50%
Vrije Tijd	1	1	0	0%
Diensten	2	1	-1	-100%
Cultuur & Ontspanning	2	2	0	0%
Mode & Luxe	2	2	0	0%
Leegstand	0	1	+1	+100%
Dagelijks	1	1	0	0%
Totaal	**15**	**17**	**+2**	**+13,3%**

1.2.4 Aanbod deelgebied D: Wonen

Deelgebied D is vooral een woongebied. Dit is ook terug te zien in de type vestigingen, de vestigingen sluiten aan bij de wensen van bewoners die voorzieningen dichtbij huis willen hebben.

Kenmerken van deelgebied C in relatie tot de paardenveldgarage

- Deelgebied D heeft een groot aantal woningen en gemengde bestemmingen. De voorzieningen die bij een woongebied horen zijn dan ook terug te vinden in dit gebied. Dit betreft enkele kappers, een schoonheidssalon, sportscholen.
- De dichtstbijzijnde parkeergarage is parkeergarage La Vie, echter ligt de Paardenveldgarage ook op een korte afstand.
- Parkeren in deelgebied D op straat is niet mogelijk. Parkeermogelijkheid realiseren is ook niet van toepassing in deelgebied D. De wijk kent een parkeerbezit van 0,3 personen auto per huishouden[5]. Dit is ook het laagste autobezit in de gemeente Utrecht. Over het algemeen ligt het autobezit in Utrecht relatief laag. Het Nederlands gemiddelde ligt op 1,1 personenauto per huishouden.
- Het Deelgebied grenst aan de Oude Gracht en de oude binnenstad. Hiermee kent het gebied een goede doorstroom van stadsbezoekers. De publieksgerichte voorzieningen zijn hier grotendeels ook op ingericht er zitten een aantal restaurants, cafés en een hotel in het deelgebied.
- Verder zit er één kunstuitleen in het gebied. Deze voorziening is een speciaalzaak en kent daarmee een groter verzorgingsgebied. De kunstuitleen kent ook fragile objecten waarbij de bezoeker deze veilig wil transporteren, hierbij komt een auto goed van pas. Parkeren in de nabijheid is hiermee van belang. Echter is parkeergarage La Vie op kortere afstand van de kunstuitleen en is daarmee meer van belang dan de Paardenveldgarage. Ook is er korte parkeergelegenheid op straat gerealiseerd voor (laden en lossen).

*Tabel 10: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **D***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Cultuur & Ontspanning	4	430	108
Horeca	5	360	72
Detailhandel Overig	1	243	243
Diensten	7	380	54
Totaal	**17**	**1.413**	**477**

Tabel 11: ontwikkeling

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Cultuur & Ontspanning	3	4	+1	+25%
Horeca	5	5	0	0%
Detailhandel Overig	1	1	0	0%
Diensten	5	7	+2	+40%
Leegstand	1	0	-1	-100%
Vrije Tijd	1	0	-1	-100%
In/Om Huis	1	0	-1	-100%
Totaal	**17**	**17**	**0**	**0%**



Figuur 9: Voorzieningen deelgebied D

[5] CBS (2019), Gemiddelde autobezit per huishouden

1.3 Werkgelegenheid

Ook is het aantal arbeidsplaatsen (of banen) per deelgebied in Wijk C van belang. Het woon-werk verkeer kan een effect hebben op de behoefte naar de Paardenveldgarage. Daarnaast zal er een vergelijking plaatsvinden tussen het jaartal 2016 en 2021.

1.3.1 Deelgebied A

In Wijk C is de werkgelegenheid het hoogst in deelgebied A. het aantal banen stond in 2021 op 2.418. Het grootste gedeelte bevindt zich in de sector Openbaar bestuur, overheidsdiensten en sociale verzekeringen, respectievelijk 61%. Het politiebureau heeft de meeste werknemers binnen deze sector.

- Deelgebied A kent de meeste werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening. Deze sector heeft een lichte behoefte aan parkeergelegenheid op korte afstand. Zeker de bestuurlijke dienstverlening (politiebureau) moet goed bereikbaar zijn voor de bezoekers.
- Dat geldt ook voor de overige zakelijke dienstverlening.
- De overige functies kennen een beperkte behoefte aan parkeergelegenheid voor de werknemers in Wijk C.

Tabel 12: Banen deelgebied A

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	4	4	0%	0%	0
Bouwnijverheid	1	7	0%	600%	6
Cultuur, sport en recreatie	1	5	0%	400%	4
Gezondheids- en welzijnszorg	91	2	0%	-98%	-89
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	12	1	1%	-92%	-11
Informatie en communicatie	52	50	2%	-4%	-2
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	11	57	2%	418%	46
Onderwijs	0	378	16%	100%	378
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	894	1471	61%	65%	577
Overige dienstverlening	331	443	18%	34%	112
Totaal	**1397**	**2418**	**100%**	**73%**	**1021**

1.3.2 Deelgebied B

In deelgebied B zitten de meeste banen in de sector Logies-, maaltijd- en drankverstrekking. Dit is ook een sector die in dit deelgebied een sterke groei laat zien de afgelopen jaren. Ook is de sector Cultuur, sport en recreatie ook sterk gestegen in deelgebied B. De sector detailhandel is de afgelopen jaren afgenomen in het deelgebied. Overige dienstverlening is echter sterk gestegen.

- Deelgebied B kent veel banen in de recreatieve sector. Het deelgebied staat hier ook om bekend.
- De recreatieve sectoren zijn ook sterk gegroeid de afgelopen jaren, echter zijn deze sectoren niet sterk afhankelijk van een nabij liggende parkeergelegenheid.

Tabel 13: Banen deelgebied B

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	107	82	14%	-23%	-25
Bouwnijverheid	2	5	1%	150%	3
Cultuur, sport en recreatie	15	34	6%	127%	19
Financiële instellingen	5	0	0%	-100%	-5
Gezondheids- en welzijnszorg	6	9	2%	50%	3
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	61	37	6%	-39%	-24
Industrie	0	2	1%	100%	2
Informatie en communicatie	35	44	8%	26%	9
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	99	159	28%	61%	60
Onderwijs	106	40	7%	-62%	-66
Overige dienstverlening	17	97	17%	471%	80
Verhuur van en handel in onroerend goed	15	10	2%	-33%	-5
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	54	47	8%	-13%	-7
Totaal	528	575		**9%**	**47**

1.3.3 Deelgebied C

Deelgebied C kent een vergelijkbare arbeidsplaatsverdeling als deelgebied B. Daarnaast is er een groot aantal arbeidsplaatsen in de sector Logies-, maaltijd- en drankverstrekking. Ook is de sector Cultuur, sport en recreatie sterk opgekomen.

Tabel 34: Banen deelgebied C

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	89	88	10%	-1%	-1
Cultuur, sport en recreatie	4	74	8%	1.750%	70
Financiële instellingen	0	6	1%	100%	6
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	278	317	35%	14%	39
Informatie en communicatie	38	88	10%	132%	50
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	152	133	15%	-13%	-19
Onderwijs	1	49	5%	4.800%	48
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	72	66	7%	-8%	-6
Overige dienstverlening	5	5	1%	0%	0
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	69	36	3%	-48%	-33
Vervoer en opslag	1	0	0%	-100%	-1
Verhuur van en handel in onroerend goed	0	5	1%	100%	5
Industrie	0	10	1%	100%	10
Gezondheids- en welzijnszorg	0	33	3%	100%	33
Totaal	709	910	**100%**	**28%**	**201**

1.3.4 Deelgebied D

Het aantal banen is iets afgenomen in tegenstelling tot de andere deelgebieden. Met name in de sector Gezondheids- en welzijnszorg & de sector Groot- en detailhandel. Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is toegenomen. Deelgebied D kent als woongebied het minst aantal banen van Wijk C.

Tabel 45: Banen deelgebied D

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	98	115	49%	17%	17
Bouwnijverheid	4	3	1%	-25%	-1
Cultuur, sport en recreatie	14	14	6%	0%	0
Financiële instellingen	10	6	3%	-40%	-4
Gezondheids- en welzijnszorg	39	9	4%	-77%	-30
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	27	18	8%	-33%	-9
Industrie	0	1	1%	100%	1
Informatie en communicatie	1	10	4%	900%	9
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	27	22	9%	-19%	-5
Onderwijs	5	2	1%	-60%	-3
Overige dienstverlening	20	27	11%	35%	7
Verhuur van en handel in onroerend goed	2	3	1%	50%	1
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	1	4	2%	300%	3
Totaal	248	235	**100%**	**-5%**	**-13**

1.4 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040
Centrum Utrecht is de afgelopen tientallen jaren sterk veranderd. De auto speelde vroeger een belangrijke rol bij het indelen en ontwerpen van steden. Hedendaags wordt er veel gedacht vanuit de wandelaar en de fietser.

Ambitie van de gemeente Utrecht is om Wijk C te transformeren zodat deze weer beter aansluit bij het centrum. De entrees van de wijk zijn vaak slecht herkenbaar en rommelig. De locatie van kantoren en de parkeergarage heeft niets te maken met het historische stratenpatroon, waardoor de paar authentieke straten plots doodlopen. Het politiebureau is hier een voorbeeld van: het werd gebouwd toen de singel al gedempt was, en bij het ontwerp vooral werd gekeken naar de aansluiting op autowegen. Daardoor sluit het gebouw niet goed aan op de singel en de Paardenveldbrug.

In de binnenstad is groen schaars. Maar wat er is, wordt hoog gewaardeerd en parken als Lepelenburg en Paardenveld worden druk gebruikt. Alleen al door de binnenstadsbewoners zelf, die vaak geen of maar weinig privé-buitenruimte hebben en graag de openbare groene ruimte opzoeken. Ook bezoekers waarderen groene plekken te midden van de dynamiek van de stad. Ook bij het Paardenveld bevindt zich groen langs de singel dat wordt gebruikt als park. Dit is één van de onderdelen van het nieuwe singelpark dat veel meer kwaliteit kan krijgen, bijvoorbeeld door een inrichting met gevarieerde beplanting en mooi parkmeubilair.

Daarnaast is het gebied rondom de Paardenveldgarage een doorstroomgebied. De identiteit van het gebied is ontstaan toen de singel een autoweg was en hierdoor is er een kantooromgeving ontstaan. Ondanks dit gegeven gebruiken mensen het gebied als verblijfsgebied, dit biedt zeer veel kansen voor een eventuele ontwikkelen.

Het herbestemmen van de Paardenveldgarage past binnen de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040. Het wordt enerzijds expliciet benoemd in het beleidsdocument. Anderzijds is het de ambitie om meer sfeer en beleving te creëren en om een verblijfsgebied te creëren met veel groen langs de singel. Om dit gewenste effect te realiseren, zal autoverkeer in afnemende mate een rol van betekenis gaan spelen in de binnenstad. Dit heeft gevolgen voor functies en voorzieningen in Wijk C.

Ruimtelijke bouwstenen voor het centrum Utrecht 2030
In opdracht van Centrum Management Utrecht is een studie verricht, waarin de contouren van de belangrijkste vraagstukken voor het centrum zijn geschetst en vertaald in bouwstenen voor de toekomst. De belangrijkste perspectieven voor het centrum van Utrecht in 2030 zijn:

- Utrecht maakt een schaalsprong in stedelijkheid en een systeemsprong in mobiliteit.
- De auto wordt minder belangrijk in het verkeersnetwerk van Utrecht.
- Het historische centrum, het Beurskwartier en het USP zijn de belangrijke economische hotspots van de stad waar de gemeente kansen wil creëren en de openbare



Figuur 10: Singel rondom de Paardenveldgarage wordt gebruikt als park

ruimte beter wil benutten.
- Het centrum van Utrecht zal uitgroeien tot dé ontmoetingsplek voor iedereen. Het centrum is het onderscheidende verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers.

Ontmoeting en aantrekkelijke verblijfsplekken zijn belangrijke pijlers van de ruimtelijke bouwstenen. Om dit te realiseren is de ambitie om doorgaande vervoersstromen van auto- en fietsverkeer uit de historische binnenstad te halen en tangenten rondom de binnenstad te realiseren. Hierdoor is het mogelijk om de kwaliteit van verblijfsplekken te verhogen en ontmoeting te stimuleren. Het herbestemmen van de Paardenveldgarage past binnen deze ruimtelijke bouwstenen.
Tegen deze achtergrond verkleurt het onderzoeksgebied naar een verblijfsgebied met horecagelegenheden en minder recreatief bezochte winkels

1.5 Conclusies deskresearch

Belangrijkste bevindingen
- De grotere spelers in het gebied (qua werknemers) hebben veelal een eigen parkeervoorziening voor werknemers en soms ook bezoekers.
- Over het algemeen is er weinig publieksgerichte bedrijvigheid die sterk afhankelijk is van specifiek de Paardenveldgarage. Er zijn wel functies in het gebied die belang hebben aan goede parkeervoorziening, maar voor hen zijn er veelal voldoende passende alternatieve parkeergarages in de omgeving zoals (La Vie & Hoog Catharijne).
- Veel voorzieningen zijn daarbij gericht op de lokale bevolking die veelal niet met de auto komen. Of het zijn voorzieningen in een nichemarkt.
- De voorzieningen die mogelijk wel wat effect ondervinden van de sloop, zijn de voorzieningen in de directe omgeving van de Paardenveldgarage (bijv. in de plint) en de voorzieningen in de Willemstraat. Dit is namelijk de looproute van de Paardenveldgarage naar de binnenstad. Daartegenover staat echter dat deze voorzieningen mogelijk ook profiteren van de bredere transformatie van het gebied naar een verblijfsgebied. Dat trekt immers nieuwe passanten, bezoekers en bedrijven aan.
- De mensen die parkeren in de Paardenveldgarage om de binnenstad van Utrecht te bezoeken lopen voornamelijk door de Willemstraat richting Vredenburg. Door de mogelijke sloop van de Paardenveldgarage vervalt deze looproute en neemt het aantal passanten af. Dit heeft waarschijnlijk invloed op de publieksgerichte bedrijven die zich op de looproute bevinden. Echter zitten hier een groot aandeel voorzieningen die zijn gericht op de lokale bevolking (café, kapper, kleermaker) en niet op passanten. De daadwerkelijke invloed is beperkt.
- Het herontwikkelingen van de Paardenveldgarage tot een functie met aantrekkingskracht biedt ook enige compensatie voor verlies van passanten.

Bijlage 2

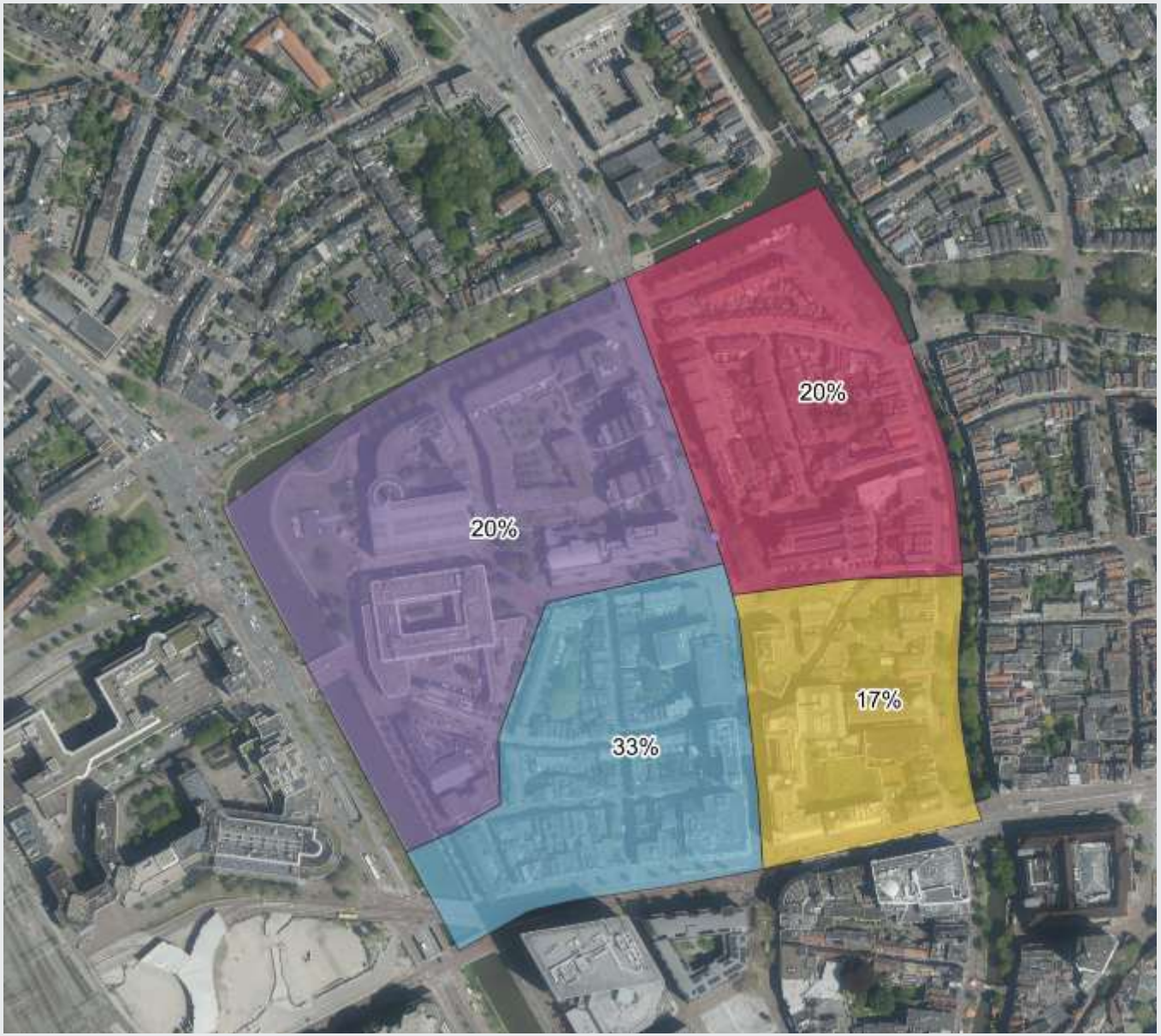
Ondernemersenquête

2 Ondernemersenquête

2.1 Respons

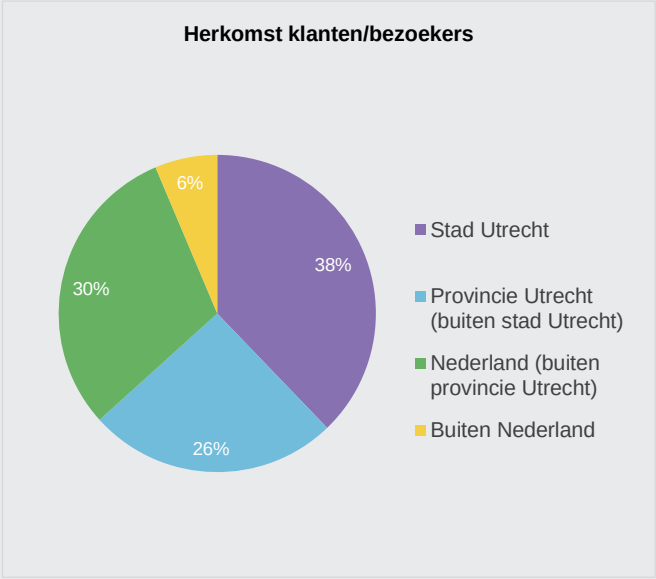
Via de ondernemersenquête zijn ondernemers in het gebied bevraagd naar de mogelijke sloop van de Paardenveldgarage in de binnenstad van Utrecht. De enquête is op basis van verzamelde emailadressen gedaan. Enerzijds is een lijst door CMU aangeleverd, anderzijds heeft er een deskresearch plaatsgevonden om zoveel mogelijk overige adressen te verzamelen. Een belangrijke voorwaarde is dat de ondernemers in of nabij het onderzoeksgebied een vestiging hebben. Gedurende twee weken in de periode begin maart 2020 is de enquête beschikbaar geweest. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een respons van 32 valide enquêtes. Dit betekent een uiteindelijke hoge response van circa 30%. In figuur 11 is een kaart met de herkomst van de enquêtes gevisualiseerd. De meeste respons komt van ondernemers uit deelgebied B. dit komt mede doordat er in dit deelgebied de meeste publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. 10% van de respondenten komt niet uit één van de deelgebieden.

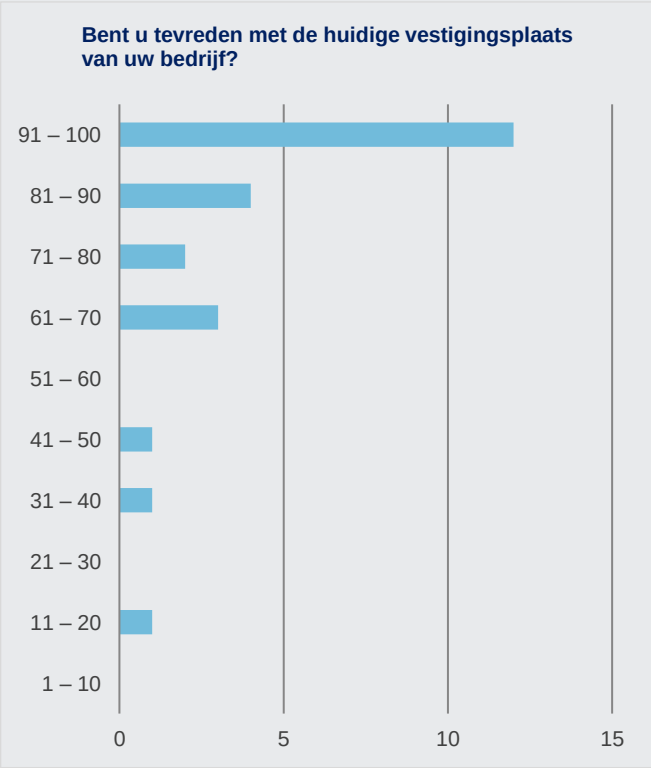
.



Figuur 91: Respons ondernemers per deelgebied







In welke sector bent u actief?
In de volgende figuur is de verdeling van de respons naar verschillende groepen publieksgerichte voorzieningen weergegeven. De groepen met de meeste ondernemers zijn ‘specialistische zakelijke diensteverlening’ en ‘Logies-, maaltijd en drankverstrekking. Ook de sectoren ‘overige dienstverlening’ en ‘informatie en communicatie’ zijn sterk aanwezig

Herkomst klanten/bezoekers
Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan dat de meeste klanten/bezoekers uit de stad Utrecht kwamen (ca. 38%). 26% van de respondenten gaf aan dat dat de klanten/bezoekers vanuit de provincie Utrecht kwamen en 30% gaf aan dat de klanten vanuit Nederland kwamen. 6% van de respondenten gaf aan dat hun klanten vanuit het buitenland kwamen.

Tevredenheid respondenten huidige vestigingsplaats bedrijf
Respondenten zijn over het algemeen zeer tevreden over hun vestigingsplaats. 50% van de respondenten gaf de huidige vestigingsplaats van hun bedrijf een score van 91 of hoger op een schaal van 1 tot 100. Met name de respondenten uit Deelgebied B gaven aan zeer tevreden te zijn met de vestigingsplaats van hun bedrijf. De voornaamste redenen die worden benoemd zijn de uitstekende bereikbaarheid van het gebied met OV, centrale ligging in Nederland en in de stad Utrecht & veel voorzieningen in de nabijheid.

Ook is er gevraagd naar de grootste knelpunten van de vestigingsplaats. De voornaamste redenen die hier werden benoemd was de bereikbaarheid met de auto, 40% van de respondenten gaf dit aan. Geen betaalbare parkeergelegenheid werd ook een aantal keer benoemd door de respondenten (ca. 25%).

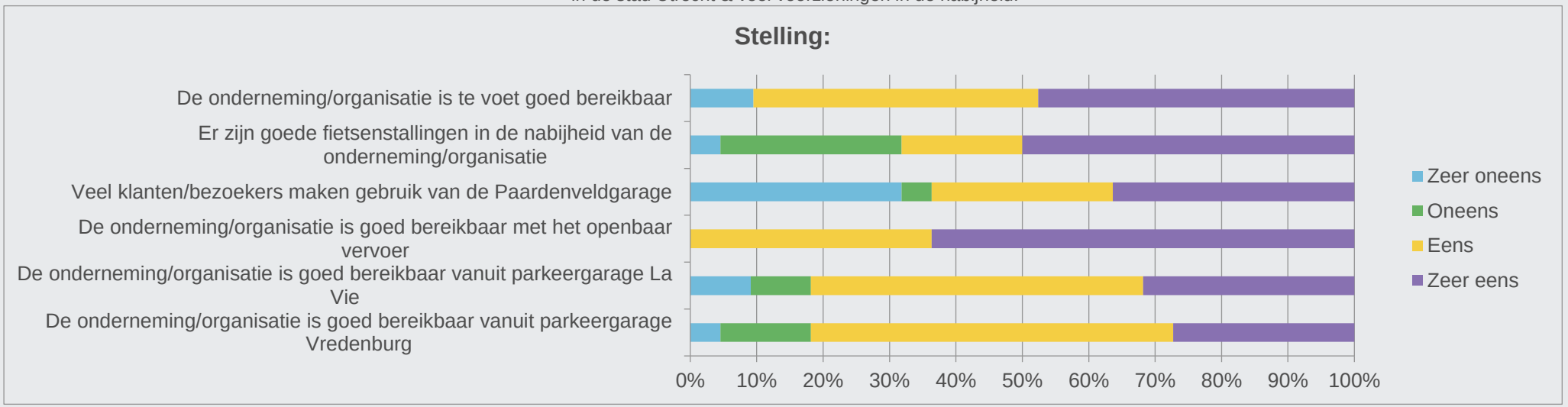
Belang Paardenveldgarage Onderneming/organisatie
Er is gevraagd aan de respondenten in hoeverre de Paardenveldgarage van belang is voor de onderneming of organisatie

Ca. 39% van de respondenten gaf aan het zeer belangrijk te vinden om parkeermogelijkheden in de buurt van de onderneming of organisatie te hebben. Ook is deze respondenten gevraagd, of Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde garage was. Dit bleek voor ca. 69% van deze respondenten niet het geval te zijn. Voor ca. 31% van de respondenten is de Paardenveldgarage wel de dichtstbijzijnde parkeergelegenheid. 5 respondenten hebben aangegeven parkeermogelijkheid voor de onderneming of organisatie een noodzaak te vinden, daarnaast hebben de respondenten aangegeven dat Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde is. Er is vervolgens gevraagd wat de reden is waarom parkeergarage een Noodzaak is voor de onderneming of organisatie. De voornaamste redenen waren: de omliggende parkeergarages zijn niet veilig (inbraken), twee respondenten geven aan dat de gasten van de onderneming of organisatie gebruik maken van de parkeergarage.

2.2 Conclusies ondernemersenquête

Belangrijkste bevindingen

- Een klein aantal ondernemers en organisaties heeft specifiek belang bij het behouden van de Paardenveldgarage. Het merendeel van de ondernemers ziet echter prima alternatieve parkeergarages in de omgeving.
- Ondernemers zijn over het algemeen zeer tevreden over de vestigingslocatie van het bedrijf of organisatie. De voornaamste redenen zijn de uitstekende bereikbaarheid van het gebied met OV, centrale ligging in Nederland en in de stad Utrecht & veel voorzieningen in de nabijheid.
- De belangrijkste knelpunten van de vestigingslocatie van ondernemingen en organisaties is de auto bereikbaarheid. De ondernemers vinden dat klanten dichtbij moeten kunnen parkeren. Ondernemers vrezen voor omzetverlies op het moment dat deze mogelijkheid vervalt. BRO stelt dat dit een valide vrees is, maar nuanceert dat er voldoende alternatieve parkeergarages in het gebied zijn.
- Slechts voor een klein aantal ondernemers is de Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde garage.
- Over het algemeen beoordelen de respondenten de bereikbaarheid van de parkeergarages; Paardenveld, La Vie en Vredenburg als goed bereikbaar.



Bijlage 3

Bezoekersenquête

3 Bezoekersenquête

3.1 Respons

Via deze enquête is er de mogelijkheid geboden voor bezoekers van de Paardenveldgarage om hun mening te delen. Het onderzoek is gestart begin maart 2020. Toen is op 3 maart en op 12 maart geënquêteerd tussen 10:00-19:00. Kort daarna brak corona uit. Het onderzoek is stilgelegd en in mei 2022 is opnieuw geënquêteerd op 19 mei (10:00-19:00) en 21 mei (10:00-19:00). In totaal zijn er 290 volledig ingevulde enquêtes, ongeveer gelijk verdeeld over de beide jaren. De resultaten uit beide jaren verschillen niet wezenlijk van elkaar en leiden niet tot andere conclusies. In beide jaren geeft de meerderheid aan naar een andere parkeergrage uit te wijken bij sluiting.

3.1.1 Herkomst

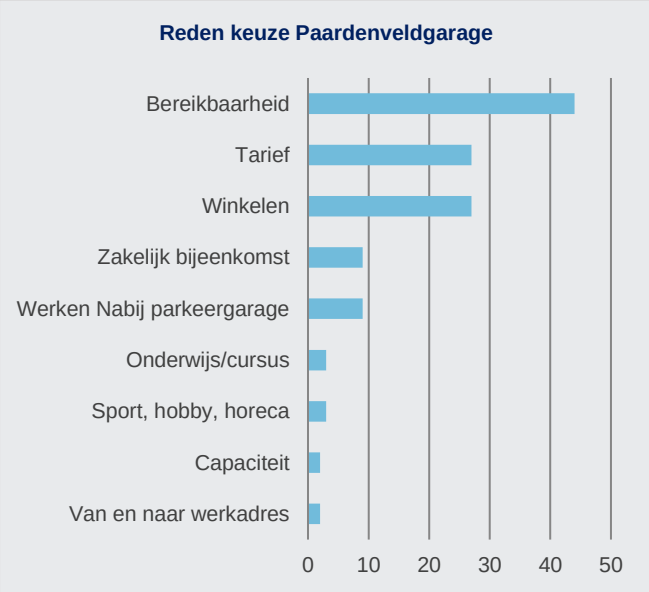
Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan uit de Provincie Utrecht (Buiten stad Utrecht) te komen (ca. 54%). 26% van de respondenten gaf aan uit de stad Utrecht zelf te komen. 19% van de respondenten gaf aan uit Nederland (buiten provincie Utrecht) te komen. Eén enkele respondent gaf aan vanuit buiten Nederland te komen.

Tabel 56: Herkomst gebruikers Paardenveldgarage

Herkomst	N	%
Provincie Utrecht (buiten stad Utrecht)	156	54%
Nederland (buiten provincie Utrecht)	55	19%
Stad Utrecht	78	27%
Buiten Nederland	1	0%
Totaal	**290**	**100%**

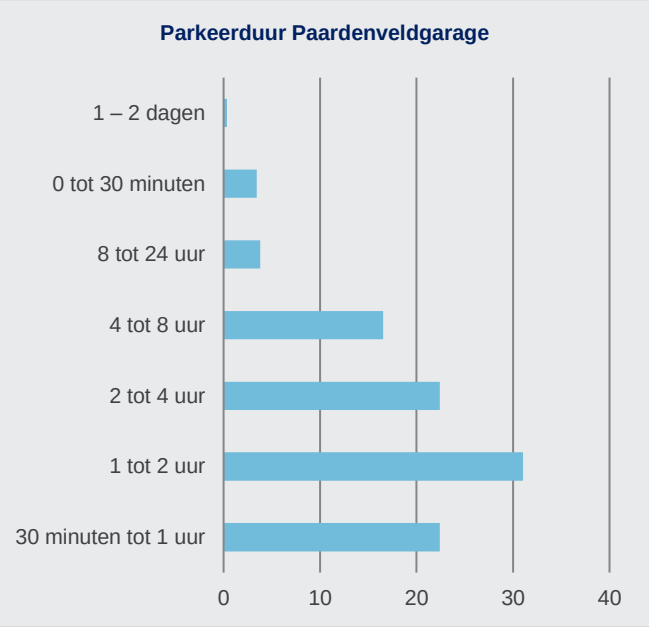
3.1.2 Reden keuze Paardenveld

De respondenten is gevraagd wat de reden is voor de keuze voor het parkeren in de Paardenveldgarage. De respondenten konden meerdere redenen selecteren in de enquête. De bereikbaarheid is het meest genoemd door de respondenten (44%). Ook het tarief is veel genoemd door de respondent (27%). Als voornaamste activiteit voor het parkeren is winkelen het meest genoemd door de respondenten (27%). Zakelijke bijeenkomsten en het werken nabij de parkeergarage zijn ook een aantal keer genoemd door de respondenten, respectievelijk 9% en 9%. De overige redenen zijn zeer beperkt genoemd, minder dan 3% van de respondenten gaven deze redenen aan als keuze voor het parkeren in de Paardenveldgarage.



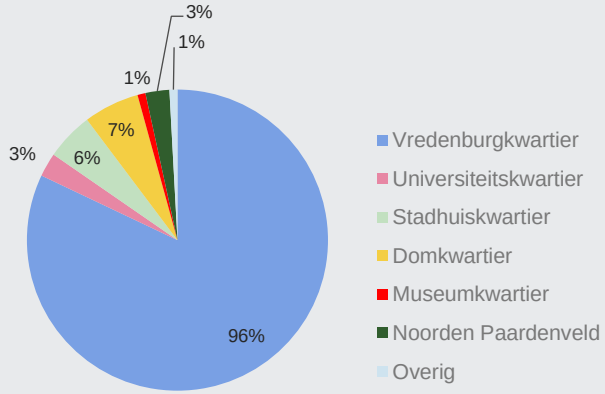
3.1.3 Parkeerduur

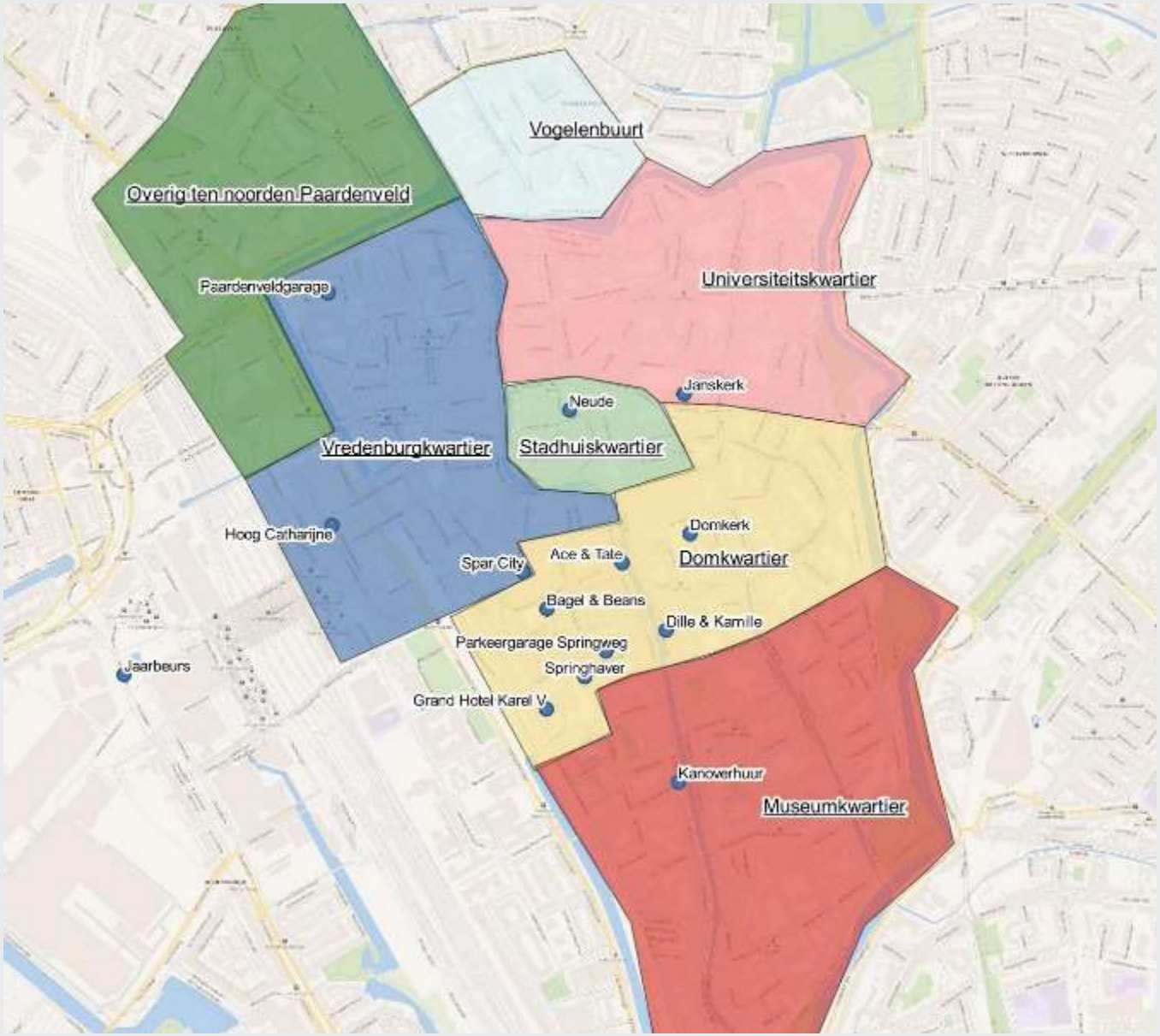
De respondenten is ook gevraagd naar de duur van het parkeren in de Paardenveldgarage. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan 1 tot 2 uur te parkeren in de Paardenveldgarage (31%). 30 minuten tot 1 uur en 2 tot 4 uur worden ook veel genoemd door de respondenten, respectievelijk 22% en 22%. De parkeerduur 4 tot 8 uur is ook redelijk vaak benoemd door de respondenten (17%). Deze parkeerduur komt goed overeen met de tweede genoemde reden, namelijk zakelijke bijeenkomsten en werken nabij Paardenveldgarage. De langere parkeerduur van 8 tot 24 uur wordt door 4% van de respondenten benoemd en 1 tot 2 dagen is door één respondent benoemd. De zeer korte parkeerduur van 0 tot 30 minuten is door 3% van de respondenten benoemd.



3.1.4 Bezochte gebieden

De respondenten is gevraagd welke gebieden zij hebben bezocht in Utrecht. Figuur 12 laat zien uit welke gebieden de respondenten konden kiezen. Er waren meerdere antwoorden mogelijk. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan het Vredenburgkwartier te hebben bezocht (96%). De Paardenveldgarage bevindt zich ook in het Vredenburgkwartier. Overige gebieden die relatief veel zijn genoemd door de respondenten zijn: het Domkwartier (7%), het stadshuiskwartier (6%) en het universiteitskwartier (3%). Ook is het gebied ten noorden van de Paardenveldgarage relatief vaak genoemd (3%). De overige gebieden zijn niet of zeer beperkt bezocht vanuit de Paardenveldgarage.





Figuur 102: Deelgebieden Utrecht

3.1.5 Gebruik

De respondenten is gevraagd aan te geven hoe vaak er gebruik is gemaakt van de Paardenveldgarage. Het grootste gedeelte gaf aan minder dan één keer per maand gebruik te maken van de Paardenveldgarage (43%). Ook zeggen veel respondenten 1 tot 3 keer per maand gebruik te maken van de Paardenveldgarage (20%). 14% van de respondenten geeft aan 1 keer per week gebruik te maken van de Paardenveldgarage. De voornaamste reden van de respondenten die aangaven 1 keer per week gebruik te maken van de Paardenveldgarage is winkelen. Ook gaf 11% van de respondenten aan voor de eerste keer gebruik te maken van de Paardenveldgarage.

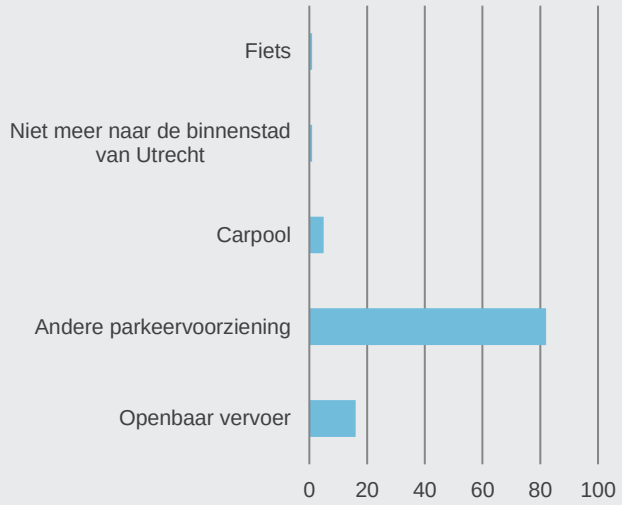
3.1.6 Alternatief

De respondenten is gevraagd naar het alternatief in het geval dat de Paardenveldgarage zou verdwijnen. Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan gebruik te gaan maken van een andere parkeervoorziening (82%). Een ander alternatief dat relatief veel is benoemd door de respondenten is het openbaar vervoer (16%). Overige redenen worden zeer beperkt genoemd: Carpool (5%) en gebruik van fiets (1%). Slechts 1% van de respondenten gaf aan niet meer naar de binnenstad van Utrecht te komen mocht de Paardenveldgarage verdwijnen.

Gemiddeld gebruik Paardenveldgarage

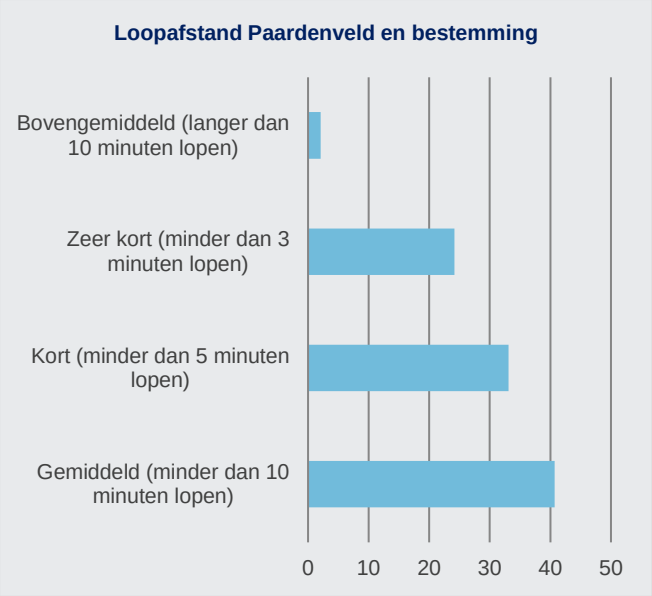


Alternatief verdwijining paardenveldgarage



3.1.7 Loopafstand

Er is de respondenten gevraagd wat de loopafstand is van de parkeergarage naar de bezochte doelen/bestemmingen. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan het doel/bestemming binnen 10 minuten te hebben bereikt (98%). 2% van de respondenten geeft aan meer dan 10 minuten nodig te hebben om het doel/bestemming te bereiken.



3.1.8 Beoordeling Paardenveldgarage

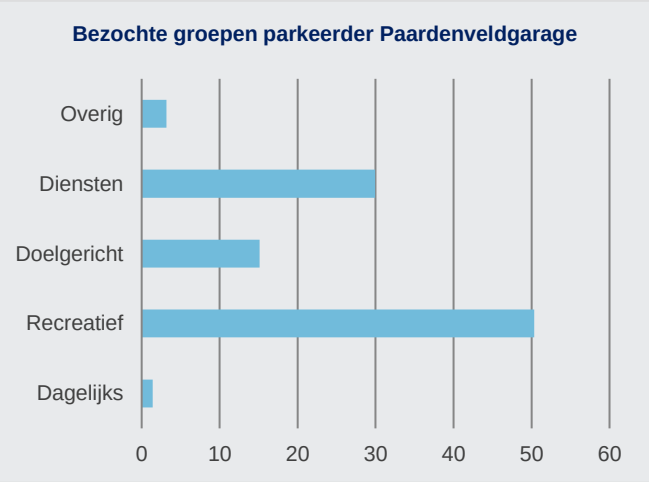
Er is de respondenten gevraagd hun mening te geven over enkele kwaliteitsaspecten van de Paardenveldgarage. De Paardenveldgarage wordt over het algemeen als goed beoordeeld over alle kwaliteitsaspecten. De beoordeling 'slecht' of 'zeer slecht' werden zelden genoemd door de respondenten. De verschillende kwaliteitsaspecten zijn allemaal ongeveer hetzelfde beoordeeld door de respondenten.
Het kwaliteitsaspect betaalbaarheid wordt vaker slecht beoordeeld door de respondenten dan de overige kwaliteitsaspecten. Over het algemeen wordt de Paardenveldgarage als goed beoordeeld door de respondenten

Tabel 67: Beoordeling Paardenveldgarage

Kwaliteitsaspect	Zeer goed	Goed	Gemiddeld	Slecht	Zeer slecht
Betaalbaarheid	3%	56%	23%	11%	7%
Veiligheid	1%	56%	41%	1%	1%
Capaciteit	1%	58%	36%	4%	1%
Informatie	1%	56%	39%	2%	2%
Bereikbaarheid	2%	60%	36%	1%	1%
Algemeen	**1%**	**59%**	**38%**	**2%**	**0%**

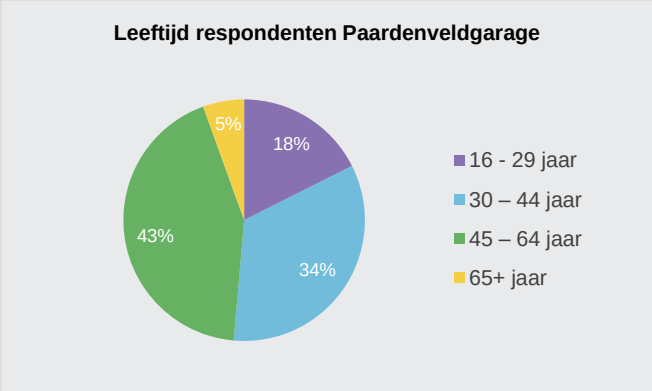
3.1.9 Bezochte functies

Er is de respondenten gevraagd aan te geven welke functies zij hebben bezocht terwijl de auto stond geparkeerd bij de Paardenveldgarage. De vraag werd gesteld als een open vraag de antwoorden zijn onder verdeeld in een aantal categorieën. Het grootste gedeelte van de respondenten gaven aan recreatieve functies te hebben gezocht terwijl de auto geparkeerd stond bij de Paardenveldgarage (50%). Onder recreatieve functies vallen winkels en horeca. Veel genoemde functies zijn de markt, de Bijenkorf en Hoog Catharijne. De tweede groep functies die bezocht wordt na het parkeren in de Paardenveldgarage zijn diensten. 30% van de respondenten geeft aan na het parkeren een functie te bezoeken die in deze groep valt, met name het bezoeken van het politiebureau. Doelgerichte bezoeken zijn bezoeken waar vooraf al duidelijk was welke functies er bezocht worden, bijvoorbeeld de bakker, kapper of de tandarts. Ook spenderen mensen minder tijd in de parkeergarage op het moment dat zij een doelgerichte functie bezoeken. 15% van de respondenten geeft aan een doelgerichte functie te bezoeken. De overige functies zijn beperkt genoemd door de respondenten.



3.1.10 Leeftijd

Als afsluitende vraag is gevraagd naar de leeftijd van de respondenten. De meeste respondenten waren tussen de 45 en 65 jaar oud gevolgd door de groep 30 tot en met 44 jaar oud. De leeftijdsgroepen 16 tot en met 29 jaar en 65+ zijn minder geënquêteerd.



3.2 Conclusies bezoekersonderzoek

Belangrijkste bevindingen

- Het merendeel van de bezoekers van de Paardenveldgarage (82%) wijkt bij sloop uit naar een andere parkeergarage in de omgeving. Een kleiner deel 16% noemt ook het openbaar vervoer als alternatief. De economische impact in Wijk C is over de hele linie daarom beperkt.
- 98% van de bezoekers loopt maximaal 10 minuten naar de te bezoeken voorziening. Dat betekent dat er veelal andere parkeergarages prima als alternatief geschikt zijn.
- De bezoekers van de Paardenveldgarage zijn niet enkel gericht op de voorzieningen in Wijk C. Zij bezoeken vaak ook Hoog Catharijne en Vredenburg. Deze voorzieningen liggen buiten Wijk C. Daarom is de economische impact op de voorzieningen in Wijk C ook beperkt.
- Wel bezoekt een deel van de bezoekers (15%) doelgericht een bepaalde voorziening in Wijk C. Zoals de kapper, de bakker of de kleermaker. Echter zal de economische effecten op deze functies ook beperkt blijven. Deze voorzieningen hebben veelal ook een verzorgingsfunctie voor de eigen buurt en parkeerders wijken uit naar andere garages.
- Respondenten maken gebruik van de Paardenveldgarage om naar het politiebureau te gaan. Het politiebureau is een belangrijke publieke voorzieningen en moet bereikbaar blijven.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl