BEHOEFTE EN EFFECTEN SUPERMARKT HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

4 NOVEMBER 2019



BEHOEFTE EN EFFECTEN SUPERMARKT HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

4 NOVEMBER 2019

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>>>>>>

Status:
Definitief

Datum:
4 november 2019

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

Team Winkelen
[redacted]

Voor meer informatie: [redacted]@stedplan.nl

In opdracht van:
Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.

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

Projectnummer: 2019.R.168
Referentie: 2019.R.168 Kerckebosch Jan van Galenstraat Utrecht

INLEIDING EN SAMENVATTING 7

1 CONTEXTANALYSE 11

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

1.4 RELEVANT BELEID

2 BEHOEFTE ANALYSE 23

2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN 29

3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

INLEIDING EN SAMENVATTING

AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Kerkebosch Beleggingsmaatschappij is eigenaar van de winkelstrip en appartementen aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Ginnekenlaan in Utrecht. De winkelstrip en bovengelegen woningen zijn verouderd en de eigenaar heeft de ambitie hier een sloop-nieuwbouwplan te realiseren waarbij nieuwe en moderne woningen worden gerealiseerd. Op de begane grond zouden een aantal van de bestaande winkels terug kunnen keren binnen het nieuwe plan en daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor een supermarkt.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT
Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Om de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen, heeft eigenaar Kerkebosch Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze te analyseren. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoefte:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de ontwikkeling van een supermarkt op de beoogde locatie?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het dagelijkse aanbod en de winkelstructuur in de gemeente, in het bijzonder in Utrecht Noordoost, op de leegstand en op het woon-, leef en ondernemersklimaat?

Deze "distributieve toets en effectenanalyse" fungeert als onderlegger voor de bespreking met de gemeente Utrecht. De gemeente heeft voorafgaand aan dit

rapport onderzoeksvragen opgesteld. De voorliggende rapportage geeft inzicht in deze onderzoeksvragen. Hierbij is voor de gemeente van belang dat het huidige verzorgingsniveau voor inwoners in de omgeving Jan van Galenstraat wordt beschreven en daarnaast de effecten van de ontwikkeling van een supermarkt op de winkelstructuur en de wenselijke invulling van de supermarkt (omvang, type etc.) worden belicht. Deze aspecten komen aan bod binnen voorliggende rapportage.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Huidige winkelstrip projectlocatie kampt met leegstand en is toe aan een kwaliteitsimpuls

- De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip en er staan twee units leeg.
- De woningen zijn verouderd en allemaal huurwoningen voornamelijk in de sociale sector.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. In de nieuwe ontwikkeling zal een moderne supermarkt met een aantal dagwinkels worden gerealiseerd. Daarnaast zal het woningaanbod sterk worden verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan.
- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen, waardoor verdichting gewenst is.

Het huidige supermarktaanbod binnen Utrecht Noordoost is zeer beperkt

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht, dit is tevens het verzorgingsgebied waar ca. 39.000 mensen wonen. Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.000 mensen wonen.
- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,2 en het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+21%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+29%).
- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn in winkelcentrum De Gaard. Deze naar verluidt succesvolle winkel is onlangs verhuisd binnen het winkelcentrum en vergroot naar ca. 2.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte).

Ontwikkeling van een supermarkt zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden

- De sloop-nieuwbouw en daarmee gepaarde ontwikkeling van een supermarkt kan gemotiveerd worden op gronden van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De dichtheid van het

supermarktaanbod ligt in het verzorgingsgebied met 0,15 m² wvo per inwoner ver onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Discounters (Aldi en Lidl) zijn helemaal niet aanwezig. Op basis van dichtheden is er momenteel een uitbreidingsruimte voor supermarkten van 820 m² wvo binnen het primaire gebied en binnen het gehele verzorgingsgebied zelfs van 4.560 m² wvo.

- Het inwonertal in het verzorgingsgebied neemt tot 2030 toe. Hierdoor neemt de behoefte aan supermarkten eveneens toe. In de huidige situatie is er reeds sprake van een indicatieve uitbreidingsruimte in het gehele verzorgingsgebied van circa 575 m² wvo; ook binnen het primaire gebied is met een indicatieve vraag van 250 m² wvo voor een extra supermarkt in de huidige situatie, uitgaande van de huidige koopkrachtbinding- en toevloeiing.
- Met de geplande woningbouw en mede daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030 neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van de reeds aanwezige supermarkten verder toe. Indien we daarbij een ambitieniveau toepassen op de binding- en toevloeiing vooruitlopend op het feit dat een discounter het aanbod completeert heeft dat tot gevolg dat de indicatieve uitbreidingsruimte toe neemt tot ca. 1.450 m² wvo in het primaire verzorgingsgebied en tot 2.450 m² wvo in het gehele gebied.
- Binnen deze indicatieve uitbreidingsruimte in 2030 past de realisering van een supermarkt op de voorliggende locatie.
- Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de ontwikkeling van een supermarkt van toepassing. Zo neemt de diversiteit in supermarkten toe en hebben bewoners in de toekomstige situatie de keuze uit twee moderne supermarkten.
- De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand. De verbeterde uitstraling aan met name de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg vergroot de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- Tegen de achtergrond van de relatief welvarende doelgroep binnen het verzorgingsgebied en het ontbreken van een discounter lijkt de vestiging van een Lidl supermarkt ,zoals bij het huidige initiatief het geval is, passend om tot een meer complementair supermarkt aanbod te komen binnen Utrecht Noordoost.

Er is sprake van algehele structuurversterking waardoor negatieve effecten beperkt blijven

- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen allen door de komst van een discountsupermarkt (Lidl) enig omzetverlies

opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.

- Discountsupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.
- Verdringingseffecten met uitval als gevolg achten we klein, laat staan dat de ontwikkeling op zich leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Doordat de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie worden er ook geen panden achtergelaten met leegstand tot gevolg.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van het beoogde project toegelicht. Het project aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal verder worden beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader uitgediept.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUIDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedspecialist), Tweewielers Van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.[1]

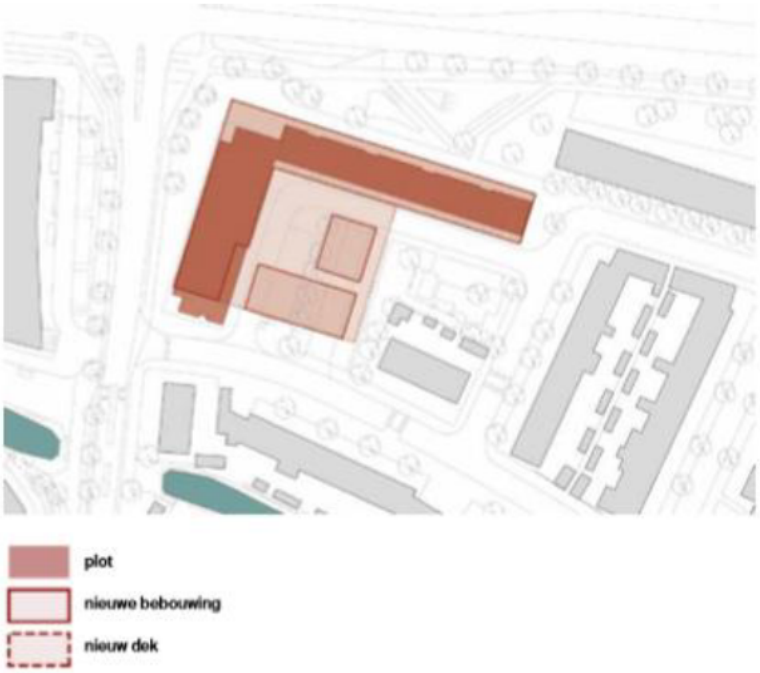
[1] Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten



FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE
Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. In de nieuwe ontwikkeling zal een supermarkt met een aantal dagwinkels worden gerealiseerd. Daarnaast zal het woningaanbod sterk worden verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

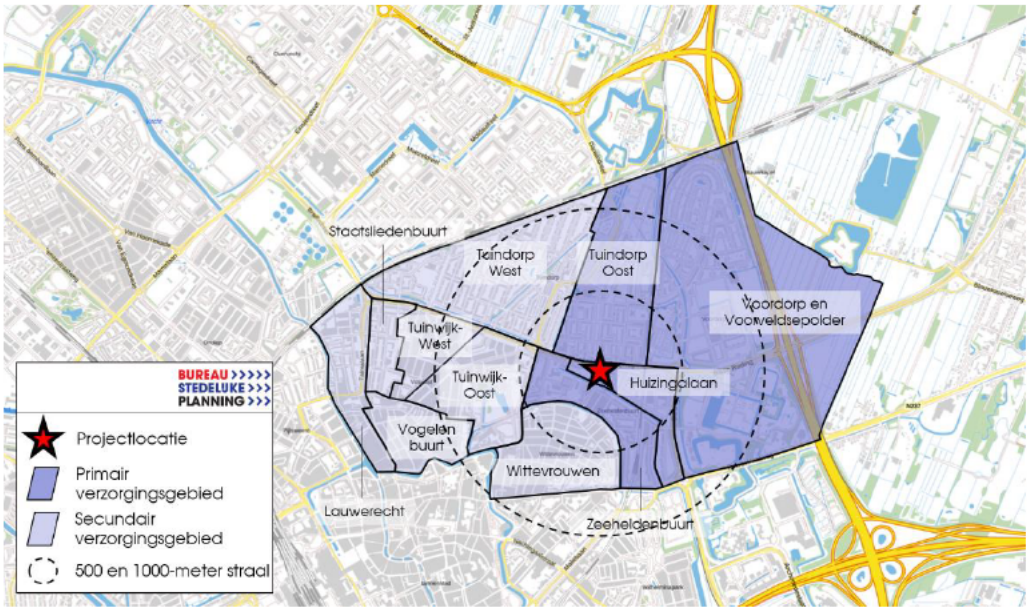
In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlakte wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT

VRAAGZIJDE VAN DE MARKT >>

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.000 mensen wonen. De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk en (toekomstige) consumenten

zullen naar verwachting alsnog deze weg passeren voor de dagelijkse boodschappen.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.000 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt sterk af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25 jarigen is oververtegenwoordigd, voornamelijk in het secundair verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorieën 0 tot 15 jaar en 25 tot 45 jaar zijn oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominanter zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.000	15	14	31	26	15	10	1,9	€ 33.400
Secundair verzorgingsgebied	27.000	16	19	34	22	8	9	1,8	€ 31.100
Totaal verzorgingsgebied	39.000	17	17	33	23	10	9	1,8	€ 31.800
Utrecht (gemeente)	*347.500*	*17*	*16*	*36*	*21*	*10*	*23*	*1,9*	*€ 26.300*
Nederland		**16**	**12**	**25**	**28**	**19**	**13**	**2,2**	**€ 24.700**

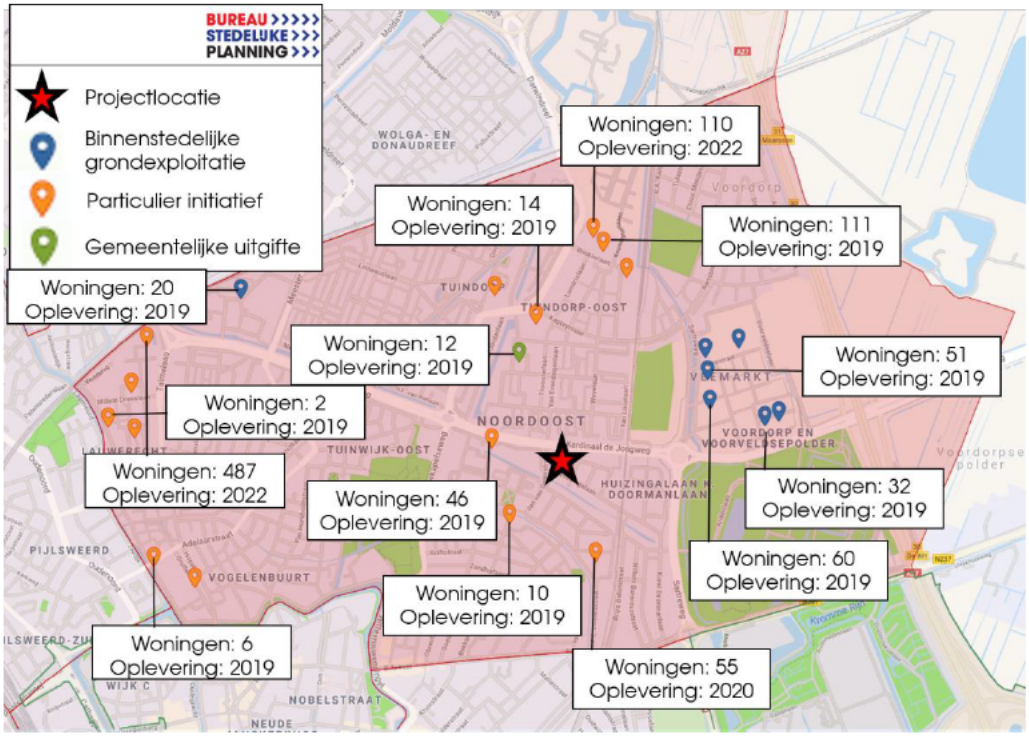
TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED

Bron: CBS Statline 2018, Inkomen betreft 2016 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,2. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+21%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+29%).

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 432.000 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2018 van maar liefst 24%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 31% ten opzichte van 2018.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.780 mensen in de wijk, een toename van circa 10% ten opzichte van 2018. De groei zwakt naar verwachting na dit jaar af, in 2040 zullen er 42.810 mensen in Noordoost wonen.
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunning (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht. De meeste ontwikkelingen zijn kleinschalig. Binnen het Veemarktgebied (onderdeel Voordorp) zijn de meeste woningen reeds ontwikkeld.

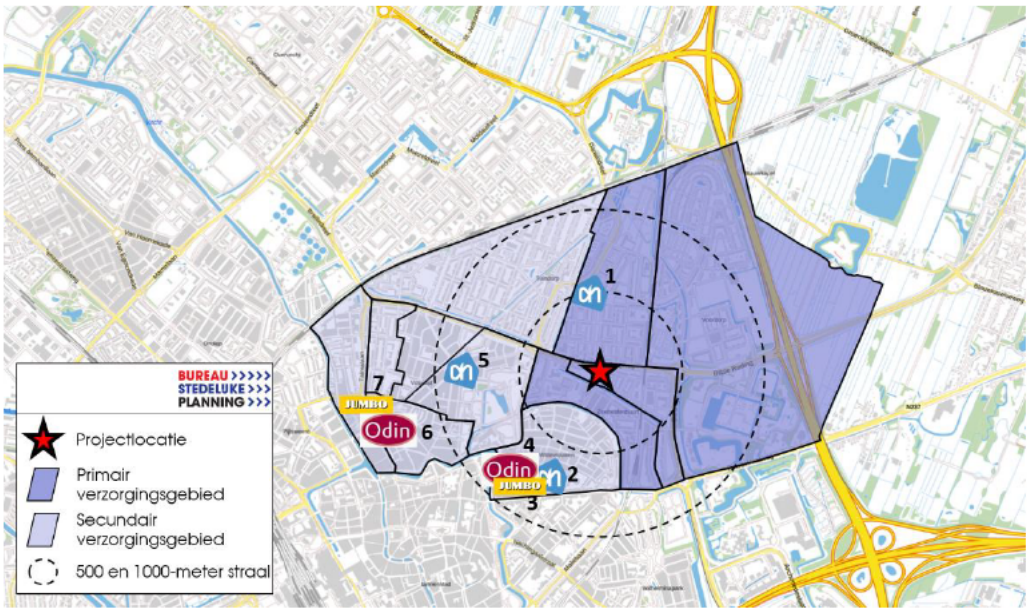


FIGUUR 5 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT (PROJECTEN AFGEROND IN 2018 ZIJN WEERGEGEVEN IN DE KAART MAAR ZONDER TOELICHTING)
Bron: http://utrecht2018.mpso.nl/p18005/kaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum ondergaat een transformatie en de eerste nieuwe winkels zijn inmiddels geopend (oktober 2019)[2]. De Albert Heijn was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt ca. 2.400 m² wvo (en 3.200 m² brutovloeroppervlakte (bvo))[3]. Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

[2] https://winkelcentrumdegaard.nl/nieuws/
[3] https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2019/01/albert-heijn-in-winkelcentrum-de-gaard-utrecht-opgeleverd-101140662



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 500 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 950 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 200 m² wvo[4] de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.

[4] Bron: Bagviewer (verhoudingsgetal 0,8 wvo / 1 bvo



FIGUUR 7 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 780 m² wvo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt.
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen en tevens een kleine Odin. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspeciaalzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst echter de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht[5].
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in het centrum van de stad. In Hoog Catharijne aan de Rijnkade komt een vestiging van Jumbo Foodmarkt. Het is nog niet duidelijk wanneer de winkel gaat openen. Met een ruime maatvoering van vermoedelijk 1.700 m² bvo zal deze gecombineerd worden met de nodige La Place-elementen.
- In het voormalige postkantoor (De Post) op de Neude zal een bijzondere Albert Heijn worden gerealiseerd. In april 2020 wordt De Post officieel geopend en de Versmarkt opent naar verwachting eind 2019, begin 2020 haar deuren met een oppervlakte van circa 1.800 m² bvo. Het lijkt waarschijnlijk dat de AH to go aan de Oudegracht als gevolg hiervan sluit.

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN

- De herontwikkeling van winkelcentrum De Gaard heeft enige vertraging opgelopen. Inmiddels zijn de eerste nieuwe winkels geopend (oktober 2019) en zullen andere winkels snel volgen. Het winkelcentrum wordt vergroot tot ruim 8.000 m² bvo. Naast Albert Heijn zal het aanbod bestaan uit een compleet dagelijks cluster (o.a. slagerij, bakkerij, poelier, vishandel, drogist (2x)), frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de eigen website van het winkelcentrum zijn er ook nog 10 units waarvoor nog geen huurders zijn vastgelegd. [6]

Bij ons zijn er verder geen concrete relevante detailhandelsontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied bekend.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het retail landschap is aan verandering onderhevig. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op een rijtje gezet:

- **Binnenstedelijk wonen is populair**, steeds meer huishoudens willen wonen in de stad nabij voorzieningen. Door woningen toe te voegen aan een bestaand winkelgebied wordt tegemoet gekomen aan de binnenstedelijke woningvraag. Daarnaast is het positief voor het bestedingspotentieel van het winkelgebied.

[5] Bron: https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend
[6] http://winkelcentrumdegaard.nl/

- **Food wint aan belang**, ook binnen buurt- en wijkcentra. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").
- **Opkomst van discountformules**: naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een discount supermarkt met een hoger service niveau en meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- **Supermarkt versus versspeciaalzaak**. Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan.
- **Schaalvergroting**. Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- **Opkomst e-commerce**. In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen (door gevestigde supermarkten, maar ook door nieuwkomers als Picnic), denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

> Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur**. Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra**. Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Voltooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.

De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod er voor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

GEMEENTELIJK WOONBELEID (WOONVISIE: UTRECHT BETER IN BALANS 2019) >>

De ambitie van de gemeente Utrecht is om te streven naar goede, duurzame en betaalbare woningen in gemengde wijken. Het in balans brengen van vraag en aanbod en de bestaande mismatch aanpakken is daarbij ook van belang. Er zijn vanuit de visie vijf speerpunten voor de korte termijn geformuleerd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

In de wijk Noordoost bestaat het woningaanbod voor 60% uit koopwoningen, 33% huurwoningen (waarvan 13% sociale huur) en van 8% zijn geen gegevens bekend.

2 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan.

2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

Om de kwantitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling te becijferen worden er twee methodes gebruikt:

1. Supermarktdichtheden;
2. Distributieve berekening (DPO).

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied (zoals weergegeven in Bijlage 2) is afgezet tegen het aantal inwoners in het gebied. Dit is uitgevoerd voor zowel het primaire, secundaire en het totale verzorgingsgebied en wordt vergeleken met de situatie in Nederland. Dit is gedaan voor zowel het volledige supermarktaanbod, als voor het aanbod discounters in de vorm van Lidl en Aldi.

	SUPERMARKTDICHTHEID	DISCOUNTDICHTHEID*
Primair verzorgingsgebied	0,20	0,0
Secundair verzorgingsgebied	0,13	0,0
Gehele verzorgingsgebied	0,15	0,0
Nederland	**0,27**	**0,043**

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEID EN DISCOUNTDICHTHEID *DISCOUNTER BETREFFEN VESTIGINGEN LIDL EN ALDI
Bron: Supermarktgids juni 2019

Uit de analyse blijkt dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied ver onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner ligt. Het voorzieningenniveau van bewoners van Noordoost Utrecht is niet op peil. Door de aanwezigheid van de recentelijk gerenoveerde Albert Heijn in winkelcentrum de Gaard is de supermarktdichtheid van het primaire verzorgingsgebied nog relatief hoog in vergelijking met het gehele verzorgingsgebied.

Binnen het verzorgingsgebied zijn geen vestigingen van Lidl en Aldi aanwezig. De discountdichtheid binnen het verzorgingsgebied ligt logischerwijs ook aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van 0,043 m² wvo per 1.000 inwoners. Ook voor

de gehele gemeente Utrecht ligt deze dichtheid aanzienlijk lager dan landelijk. Er zijn relatief weinig discounters binnen Utrecht en ze zijn relatief klein.

Wanneer de gemiddelde supermarktdichtheid van Nederland wordt gebruikt als uitgangspunt, kan er indicatief een uitbreidingsruimte worden berekend. Onderstaande tabel geeft de uitbreidingsruimte per verzorgingsgebied weer.

	INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE
Primair verzorgingsgebied	Ca. 820 m² wvo
Secundair verzorgingsgebied	Ca. 3.740 m² wvo
Gehele verzorgingsgebied	Ca. 4.560 m² wvo

TABEL 3 UITBREIDINGSRUIMTE OP BASIS VAN GEMIDDELDE DICHTHEID NEDERLAND
Bron: Huidig aanbod: Supermarktgids; Berekeningen: Bureau Stedelijke Planning

DISTRIBUTIEVE BEREKENING VERZORGINGSGEBIED >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een "driver" zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het verzorgingsgebied zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.000 in 2018 (CBS Statline 2018). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.800.
  - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.000 inwoners in 2018 en dezelfde groei (10%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.200 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.020 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2017). Het inkomen in het (primair)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-

service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 65%.

- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt en discounter groeien naar 30% (ambitieniveau).
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.093 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod supermarktmeters binnen het verzorgingsgebied is ca. 5.950 m² wvo (zie Bijlage 2).
  - Het aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 2.400 m² wvo.
  - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE 2019		2030	
Verzorgingsgebied	Verzorgingsgebied	*Primair*	Verzorgingsgebied	*Primair*
Inwoners	39.000	*12.000*	42.800	*13.200*
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.020	*€ 2.020*	€ 2.020	*€ 2.020*
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 79	*€ 24*	€ 86	*€ 27*
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 84	*€ 26*	€ 93	*€ 29*
Koopkrachtbinding	50%	*65%*	55%	*75%*
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 42	*€ 17*	€ 51	*€ 22*
Koopkrachttoevloeiing	20%	*20%*	25%	*30%*
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 11	*€ 4*	€ 17	*€ 9*
Totale bestedingen in € mln.	€ 53	*€ 21*	€ 68	*€ 31*

Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.093	*€ 8.093*	€ 8.093	*€ 8.093*
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.875	*€ 8.928*	€ 11.423	*€ 12.951*
Haalbaar aanbod in m² wvo	6.520	*2.648*	8.392	*3.841*
Supermarktaanbod in m² wvo	5.946	*2.400*	5.946	*2.400*
Uitbreidingsruimte in m² wvo	**574**	***248***	**2.446**	***1.441***

TABEL 4 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

Uit deze berekening blijkt dat binnen het verzorgingsgebied supermarkten gemiddeld een hoge vloerproductiviteit hebben, voornamelijk in het toekomstige scenario. Deze gemiddeld hogere vloerproductiviteit kan verklaard worden vanuit verschillende punten. Ten eerste is de supermarktdichtheid binnen het verzorgingsgebied met 0,15 m² wvo per inwoner lager dan het Nederlands gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Het is daardoor logisch dat de productiviteit van de reeds aanwezige supermarktmeters hoger is dan gemiddeld.

Daarbij is ook het aanvullend dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied beperkt. De inwoners van het verzorgingsgebied hebben in het verzorgingsgebied enkel in winkelcentrum de Gaard toegang tot onder andere een bakker en drogist, waardoor het grootste deel van deze dagelijkse bestedingen ook in de supermarkten terecht komt.

In de huidige situatie is er sprake van een indicatieve uitbreidingsruimte in het gehele verzorgingsgebied van circa 580 m² wvo. Ook binnen het primaire gebied is er momenteel enige marktruimte: 250 m². Het relatief geringe aanbod heeft een negatief effect op de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing waardoor de marktruimte momenteel beperkt is. Met de geplande woningbouw en de mede daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030 neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van de reeds aanwezige supermarkten verder toe. Daarnaast zal een uitbreiding van het aanbod, complementair aan het huidige, voor een hogere koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing kunnen zorgen. Dit heeft als gevolg dat de indicatieve uitbreidingsruimte zowel in het gehele verzorgingsgebied als in het primaire verzorgingsgebied toeneemt. De indicatieve marktruimte van het verzorgingsgebied bedraagt dan circa 2.500 m² wvo en de marktruimte in het primair verzorgingsgebied circa 1.450 m² wvo.

Binnen deze toekomstige indicatieve uitbreidingsruimte past de realisering van een supermarkt op kwantitatieve gronden op de voorliggende locatie.

2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast de kwantitatieve argumenten voor de beoogde ontwikkeling in Noordoost Utrecht, kan de behoefte aan een nieuwe supermarkt ook kwalitatief beargumenteerd worden.

- **Keuze in supermarktaanbod.** De bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied hebben momenteel slechts één supermarkt in hun woonomgeving. Met de komst van een extra supermarkt hebben bewoners de keuze uit twee supermarkten van supermarktformules vanuit verschillende segmenten met een divers en deels complementair aanbod.
- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg. Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.
- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.

KENMERKEN NIEUWE SUPERMARKT JAN VAN GALENSTRAAT >>

Gezien de distributieve marktruimte en de lage dichtheden in het verzorgingsgebied, is de ontwikkeling van een supermarkt aan de Jan van Galenstraat meer dan realistisch. Er is binnen het verzorgingsgebied voldoende marktruimte voor de realisatie van een supermarkt met een moderne maatvoering.

- Het ontbreken van een discounter (Lidl of Aldi) in het gebied resulteert in een ongebruikelijk lage discountdichtheid. De toevoeging van een discountsupermarkt is daarmee een waardevolle aanvulling op het huidige aanbod supermarkten in de omgeving.
- De combinatie van supermarkten vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Onderstaand is de

positionering van de grootste supermarktformules in Nederland in het Supermarktrapport van 2017 weergegeven (meest recente rapport). Hieruit blijkt dat er zich vier formules binnen het tegenovergestelde kwadrant van de reeds gevestigde Albert Heijn bevinden. Waar Dirk en Boni ook A-merken verkopen, doen Aldi en Lidl dit amper tot niet, waardoor de complementariteit groter is bezien vanuit de supermarktklant.

- Supermarktklanten ervaren volgens de GFK matrix wel een groot verschil in serviceniveau bij beide discounters, waarbij de focus van Lidl de afgelopen jaren verschoven is van hard discount naar een scherpe prijs-kwaliteitsverhouding waarbij ook het serviceniveau is toegenomen. Tegen de achtergrond van de relatief welvarende doelgroep binnen het verzorgingsgebied lijkt de vestiging van een Lidl supermarkt ,zoals bij het huidige initiatief het geval is, passend om tot een meer complementair supermarktaanbod te komen binnen Utrecht Noordoost.



FIGUUR 8 POSITIONERINGSMATRIX SUPERMARKTEN OP VOORDEEL EN SERVICE
Bron: GFK Supermarktrapport 2017

3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde supermarktontwikkeling beschreven.

3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De vestiging van een supermarkt aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* de uitbreiding het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Versterking vestigingsklimaat**. Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied.

- **Katalysator nieuwe investeringen**. Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.
- **Structuurversterking.** Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn .

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het verzorgingsgebied is geen discount supermarkt gelegen, waardoor de mate van verdringing door de komst van een discounter minder groot zal zijn dan met de komst van een full-service supermarkt.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig. In dit geval gaat het om een nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt**: naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM NIEUWE SUPERMARKT >>

De omvang van de mogelijke nieuwe supermarkt staat nog niet vast. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt (Lidl) een toevoeging van circa 1.200 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.093 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,7 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 187.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 11,1%. Wij gaan ervan uit dat de volledige omzetclaim ten koste gaat van de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt (Lidl) enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Discountsupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

In de retailsector nam de winkelleegstand in Utrecht het afgelopen jaar af van 4,7% in 2017 naar 4,4% in 2018.[7] De leegstand binnen het centrum van Utrecht ligt nog lager, op ca. 3,5%. Landelijk nam de leegstand in het afgelopen jaar van af van 7% naar 6,7%. Exacte leegstand gegevens voor Utrecht Noord Oost ontbreken maar we gaan er op basis van bezoek ter plaatse vanuit dat deze onder het gemiddelde liggen in Utrecht.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 11,1% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 330 m² wvo in het verzorgingsgebied[8]. De kans op uitval elders achten wij gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

[7] https://www.utrecht-monitor.nl/economie-inkomen/vastgoed/winkelmarkt
[8] Berekening 0,5 * 11,1% * 5.946 = 330

- Uitgaande van een vestiging van Lidl van ca. 1.200 m² wvo zal van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (Tuindorp) behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt daarbij zelfs uitgebreid.

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)
Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)
Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtafvloeiing
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

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

Koopkrachttoevloeiing
Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

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

Vloerproductiviteit
Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)
Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED						2.400
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.400	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED						3.546
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	500	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	958	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	210	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	780	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	80	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.018	1.600 meter		
GEHELE VERZORGINGSGEBIED						5.946

TABEL 5 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGEBIED
Bron: Supermarktgids juni 2019 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning