

CONCEPT

Groningen - Meerstad



Distributie planologisch onderzoek en
advies locatie supermarkt



Groningen - Meerstad

Distributie planologisch onderzoek en advies locatie supermarkt

Oprichtgever: GEM Meerstad CV
Projectnummer: 0914.261
Datum: 26-9-2014

Broekhuis Rijs Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
Tel. (0594-528358)
E-mail: info@broekhuisrijs.nl
Internet : www.broekhuisrijs.nl

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Analyse huidige situatie Meerstad	6
	a. Vraagzijde	
	b. Winkelaanbod	
3.	Distributieve mogelijkheden Meerstad	10
4.	Locatie wijkcentrum	14
5.	Conclusies	16

1 Inleiding

Meerstad ligt aan de zuidoostzijde van de stad Groningen, tussen de stad en Harkstede. De wijk ligt tamelijk afgescheiden van de rest van Groningen, en is volop in opbouw rondom diverse waterpartijen.

Zoals voor veel nieuwbouwwijken in het land is ook voor Meerstad in de afgelopen jaren de woningbouwplanning aangepast. Het uiteindelijk te bebouwen aantal woningen ligt minder strak vast en de fasering verloopt in een trager tempo. De bouw zal zich voltrekken afhankelijk van de behoefte aan woningen.

Waar men oorspronkelijk uitging van een woningaantal van 6.000 ligt dit vooralsnog op een aantal van 3.000 voor de komende 15 jaar. Hiervan zijn er momenteel (september 2014) zo'n 115 gebouwd en bewoond.

Een belangrijk onderdeel van een nieuwbouwwijk zijn de voorzieningen, zoals scholen en winkels. U hebt ons gevraagd om gedurende de komende jaren de distributieve marktruimte voor supermarkten in Meerstad te berekenen. Hiervoor zullen we een aantal momenten in de tijd kiezen. Tevens zullen we aangeven of het op een bepaald moment verantwoord is om één of meerdere supermarkten te openen. Zo mogelijk zullen we hierbij aangeven om welk marktsegment het dan bij voorkeur gaat. Vanwege de geleidelijke groei van de wijk zal er ook sprake zijn van een geleidelijke groei van de voorzieningen.

Bij een bepaald inwonertal zal geen sprake meer zijn van een solitair gevestigde supermarkt, maar zullen de eerste voorzieningen deel gaan uitmaken van een wijkcentrum met meerdere winkels. In de advisering zal hiermee rekening worden gehouden.

Aanvankelijk was sprake van een relatief groot wijkcentrum aan de noordelijke kant van de wijk; inmiddels ligt deze locatie niet meer centraal ten opzichte van de nieuwbouw. Derhalve is tevens gevraagd welke locatie goed geschikt zal zijn voor de vestiging van een supermarkt.

U hebt Broekhuis Rijs Advisering gevraagd een onafhankelijke rapportage op te stellen over distributieve ruimte in de markt in de wijk Meerstad te Groningen en over de mogelijke locatie voor een supermarkt of wijkcentrum.

Vraagstelling

Voor het onderzoek kunnen concreet de volgende vragen worden geformuleerd:

1. Wat is de distributieve ruimte in de dagelijkse sector in Meerstad, specifiek gericht op de supermarkten? Hierbij zullen we een aantal tijdstipmomenten nemen.
2. Hoe kan de berekende ruimte bij voorkeur verdeeld worden over de supermarkten?
3. Welke trends en ontwikkelingen spelen specifiek voor Meerstad een rol van betekenis de komende jaren?
4. Welke locatie is het meest geschikt voor een toekomstige supermarkt en/of wijkcentrum?

Werkwijze

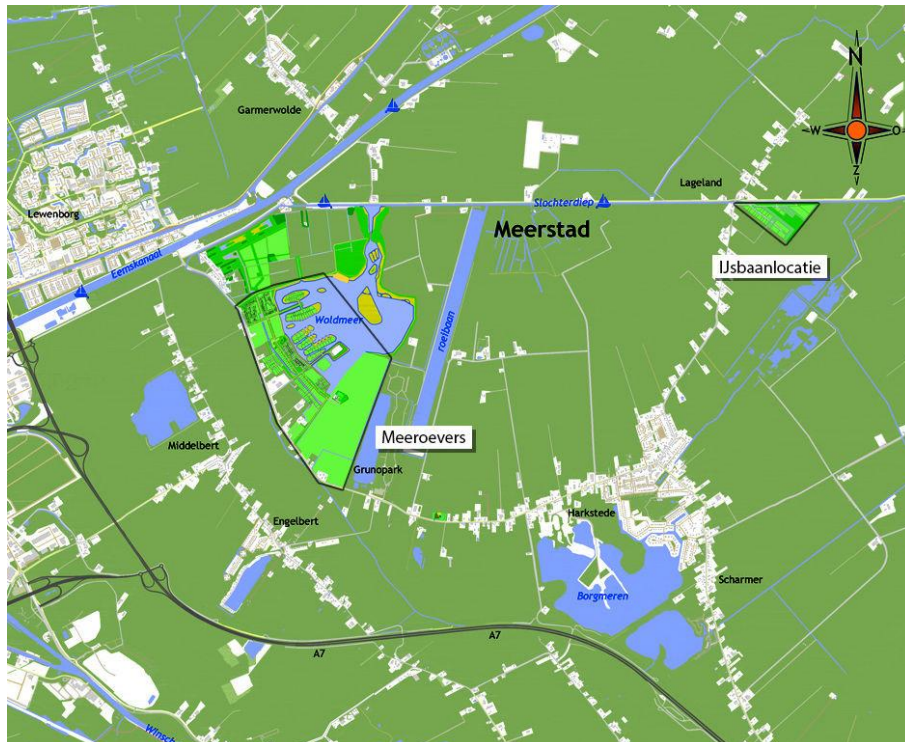
Om deze vragen te kunnen beantwoorden is het gewenst een compacte en zorgvuldige analyse te maken van de huidige situatie in Meerstad, waarbij er met name aandacht is voor de functie van de supermarkt in de wijk. Hiervoor zullen we de aanwezige informatie vanuit Bureau Meerstad over onder meer het aantal woningen, de fasering, huishoudgrootte ed. analyseren. Daarna zal op basis van landelijke kengetallen in combinatie met onze bureau-informatie en kennis een distributie planologische berekening voor supermarkten in Meerstad worden opgesteld. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de ruimte het beste ingevuld kan worden, rekening houdend met de trends voor de komende jaren.

Aansluitend zullen we een aantal potentiële locaties beoordelen op hun geschiktheid voor de vestiging van een wijkcentrum. Tenslotte volgen in hoofdstuk 5 de conclusies.

2. Analyse huidige situatie Meerstad

De wijk Meerstad ligt aan de oostkant van de stad Groningen, en is qua opzet ruim en waterrijk. Het ligt tegen de plaats Harkstede aan, dat gelegen is in de gemeente Slochteren. Aan de zuidkant van Harkstede is eveneens aan water gebouwd, in de wijk Borgmeren. Meerstad ligt zowel in de gemeente Groningen als in de gemeente Slochteren.

Figuur 1 Ligging Meerstad



Bron: Meerstad.eu

De wijk Meerstad ligt op redelijke afstand van de overige wijken van de stad Groningen. De A-7 vormt een begrenzing aan de oostkant van de stad Groningen. Ook de dorpen Middelbert en Engelbert liggen ten oosten van deze snelweg. Aan de noordwestzijde is het Eemskanaal een natuurlijke begrenzing; aan de noordzijde is het Slochterdiep is de begrenzing. Aan de oostzijde is op enige afstand de bebouwing van Harkstede aanwezig. De belangrijkste verbinding is de Hoofdweg, die vanuit Harkstede richting Lewenborg loopt. De Hoofdweg zal ook in de toekomst de belangrijkste ontsluitingsroute zijn.

2.1 Vraagzijde

De wijk Meerstad telt inmiddels (september 2014) 262 inwoners, wonend in ca. 115 huizen. De gemiddelde huishoudgrootte in Meerstad ligt op dit moment nog relatief laag voor een nieuwbouwwijk (namelijk 2.2), maar deze zal naar verwachting de komende jaren snel stijgen naar 2.7 of 2.8 (zie figuur 2).

Bij onze berekeningen zullen we uitgaan van de jaren 2016, 2020, 2025 en 2029 (vetgedrukt). Dan zullen er respectievelijk ruim 400, 1.900, 5.300 en bijna 7.500 mensen wonen in Meerstad.

Figuur 2 Prognose aantal inwoners Meerstad

Per 1 januari	Aantal woningen	Aantal inwoners	Gem. huishoudgrootte
2014	100	216	2,2
2015	125	286	2,3
2016	175	426	2,4
2017	250	636	2,5
2018	350	916	2,6
2019	495	1.322	2,7
2020	705	1.910	2,7
2021	975	2.666	2,7
2022	1.205	3.310	2,7
2023	1.445	3.982	2,8
2024	1.685	4.654	2,8
2025	1.925	5.326	2,8
2026	2.115	5.858	2,8
2027	2.305	6.390	2,8
2028	2.525	7.006	2,8
2029	2.695	7.482	2,8

Bron: Bureau Meerstad

Het gemiddelde inkomensniveau in de stad Groningen ligt iets boven het Gronings gemiddelde (ca. 5%), maar onder het Nederlands gemiddelde (circa 4%, gegevens CBS 2011). In de wijk Meerstad zal naar verwachting het inkomensniveau iets hoger komen te liggen dan het gemiddelde niveau in de stad; we gaan in onze berekeningen uit van een bestedingsniveau dat gelijk is aan het Nederlands gemiddelde.

Rondom Meerstad liggen nog een paar andere kleinere dorpen. Dan gaat het met name om Engelbert en Middelbert. Engelbert telt ongeveer 850 inwoners; Middelbert ongeveer 170. Het dorp Harkstede, dat direct ten

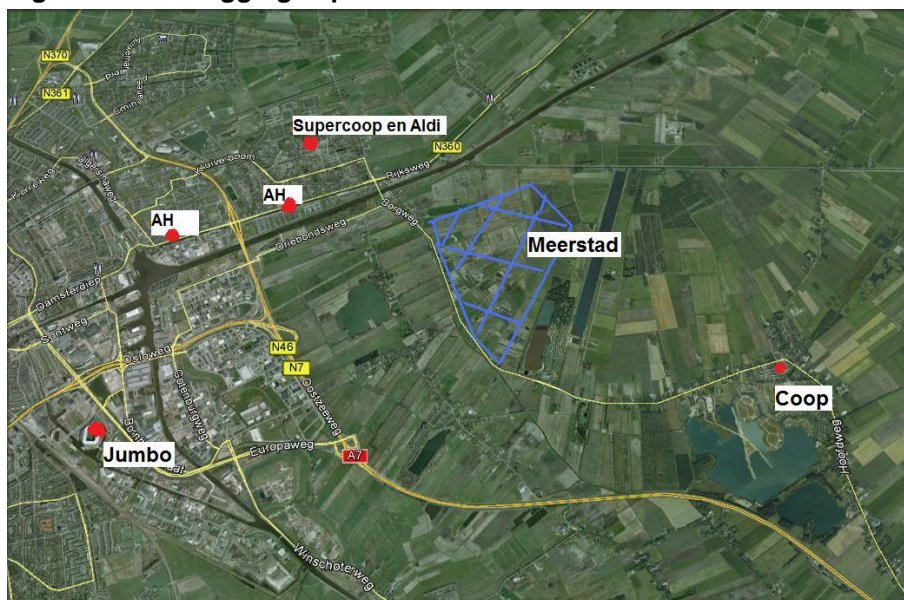
zuidoosten van Meerstad ligt telt zelf ca. 2.100 inwoners; inclusief enkele buitengebieden (Hamweg, Scharmer ed.) wonen in het hele gebied rondom Meerstad 4.150 personen.

Op iets grotere afstand van Meerstad liggen enkele andere wijken van de stad Groningen; dan gaat het met name om Lewenborg, Oosterhogebrug en Ruischerbrug. Deze wijken liggen allen ten noorden van het Eemskanaal. In deze wijken wonen 8.900, 3.300 resp. 2.000 inwoners, in totaal ruim 14.000.

2.2 Winkelaanbod dagelijkse sector

In Meerstad zijn op dit moment nog geen voorzieningen aanwezig. In Harkstede (ongeveer 4 kilometer afstand) is een klein wijkwinkelcentrum aanwezig aan de Hoofdweg. De belangrijkste winkel hier is de Coop met een winkelvloeroppervlak (wvo) van 960 m².

Figuur 3 Ligging supermarkten



Bron: Google, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Verder is vooral het aanbod in de stad Groningen van belang. Langs de Rijksweg zit een grote AH (1.335 m² wvo) bij een benzinestation; deze ligt op ca. 2,5 kilometer afstand van het huidige hart van Meerstad. Hier zijn ook nog enkele andere winkels in zowel de dagelijkse als de niet dagelijkse sector aanwezig.

Iets verderop aan de Rijksweg (Oosterhogebrug) is nog een AH-supermarkt van 1.850 m² wvo. De afstand tot deze supermarkt bedraagt ongeveer 4 kilometer.

De afstand tot winkelcentrum Lewenborg is ongeveer 2,5 tot 3 kilometer. Deze wijk is de afgelopen jaren fors gerenoveerd, waardoor het inwonertal nu op peil blijft. Het winkelcentrum is vernieuwd en uitgebreid tot 8.300 m² bruto vloeroppervlak (bvo); de supermarkten van Supercoop (1.250 m² wvo) en Aldi (1.000 m² wvo) zijn belangrijke trekkers. Verder zijn hier onder meer een HEMA, Kruidvat en Action gevestigd.

Tenslotte willen we nog de grote Jumbosupermarkt vermelden, die bij het stadion van FC Groningen gevestigd is, en maar liefst 4.000 m² wvo groot is. Deze supermarkt trekt klanten vanuit een groot gebied. De afstand is nu nog aanzienlijk, maar wanneer de brug richting de Sontweg gereed is, ontstaat een snelle route richting de stad en de Jumbo.

3. Distributieve mogelijkheden Meerstad

Om de mogelijkheden voor de supermarkt te kunnen bepalen berekenen we in deze paragraaf de distributieve ruimte voor supermarkten in de wijk Meerstad.

Uitgangspunten

Voor het kunnen inschatten van de marktruimte van een supermarkt in Meerstad zijn een aantal randvoorwaarden erg belangrijk. Deze zijn onder meer:

- Een fullservice supermarkt. Wanneer een supermarkt geen volwaardig aanbod biedt, dan blijven klanten deels geheel weg, of ze blijven ook naar hun huidige supermarkt gaan. De voorkeur voor de eerste supermarkt is een servicesupermarkt van voldoende omvang. Een discount supermarkt is minder gewenst.
- Goede bereikbaar. De supermarkt in de wijk zal altijd goed bereikbaar moeten zijn. Dit geldt vooral zowel een locatie in de wijk, als aan de doorgaande route.
- Voldoende parkeergelegenheid. Zeer belangrijk is voldoende en kwalitatief goede parkeerplaatsen. De mensen uit de wijk zijn nu ook gewend om vooral met de auto de boodschappen te halen. Niettemin zal ook rekening gehouden moeten worden met voldoende fietsstallingen.
- Ruimte voor extra services. Meerstad is en wordt nog sterker een moderne wijk, waar men ook graag gebruik maakt van de nieuwste vindingen op het gebied van detailhandel. De afgelopen jaren is sprake geweest van een behoorlijke toename van online aankopen. Dit zal zich de komende jaren sterk doorzetten. Bij supermarkten kunnen allerlei pakketten afgehaald worden (al dan niet via Bol.com), maar ze hebben ook al diverse Pick-Up-Points (PUP's). We gaan er vanuit, dat met deze nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden.
- Combinatie van voorzieningen. Hoe sterker de concentratie van voorzieningen, hoe eenvoudiger het is om ook de supermarkt te bezoeken. In één rit kunnen meerdere acties ondernomen worden. Hierbij valt te denken aan een school, een huisarts, de buitenschoolse opvang enz.

In onderstaande berekeningen gaan we er vanuit, dat de genoemde punten zo goed mogelijk zijn ingevuld.

Kwantitatieve rekensom

Voor de rekensom maken we gebruik van de meest recente gegevens van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel, en deze zijn voor recente jaren aangepast op basis van gegevens van het CBS. Het zijn derhalve landelijke kengetallen; hierbij gaat het met name om de omzet per hoofd en de vloerproductiviteit.

Omdat het om een nieuwe wijk gaat, zullen we hierop geen aanpassingen verrichten.

In figuur 4 laten we de uitkomsten zien voor de korte termijn, d.w.z. voor 2016 (eerder kan een eventuele supermarkt niet gerealiseerd worden) en voor 2020.

Figuur 4 **Distributieve ruimte supermarkten korte termijn**

Meerstad	2016	2020
Omzet per hoofd	€ 2.023	€ 2.023
Inwoners verzorgingsgebied	426	1.910
Koopkrachtbinding (%)	70%	70%
Omzet verzorgingsgebied	€ 600.000	€ 2.700.000
Toevloeiing koopkracht (%)	10%	15%
Omzet toevloeiing	€ 70.000	€ 500.000
Totale omzet	€ 670.000	€ 3.200.000
Vloerproductiviteit	€ 8.417	€ 8.417
Potentieel winkelaanbod m2	80	378

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

Bij een inwonertal van ruim 400 mensen is er nog geen ruimte aanwezig om een supermarkt te realiseren. Het maakt in deze fase relatief weinig uit hoe hoog de koopkrachtbinding is; de beschikbare ruimte bedraagt in alle gevallen ongeveer 100 m². De toevloeiing van koopkracht van buiten de wijk zal in deze fase ook nog niet echt tot stand komen; de behoefte van mensen om naar een nog vrijwel 'lege' wijk te rijden voor de boodschappen (en af te wijken van hun normale koopgedrag) is niet erg groot.

Wanneer het inwonertal verder toeneemt, zullen ook meer mensen genegen zijn om hier hun boodschappen te gaan halen. Het is immers de gemakkelijkste keus: je hoeft er de wijk niet voor uit, of je komt er langs op weg terug van je werk. Hiervoor moeten de inwoners wel hun gewoontes gaan aanpassen; immers, ze zijn al gewend om elders hun boodschappen te halen. En daar zijn mogelijk meerdere winkels aanwezig, zodat combinaties van aankopen eenvoudig gemaakt kunnen worden.

De koopkrachtbinding, dat wil zeggen de mate waarin de inwoners van de betreffende kern in hun eigen kern boodschappen halen, schatten wij in op een percentage van ongeveer 70%. Ook nu zal de toevloeiing nog niet erg

hoog zijn; mensen moeten dan hun gewoonte gaan aanpassen. Maar voor inwoners van Middelbert en Engelbert is het mogelijk een goed alternatief, en voor inwoners van Harkstede een redelijk alternatief.

Per saldo resulteert een beperkte marktruimte van maximaal 400 m2 wvo, hetgeen nog erg gering is voor een supermarkt.

Figuur 5 Distributieve ruimte supermarkten lange termijn

Meerstad	2025	2029
Omzet per hoofd	€ 2.023	€ 2.023
Inwoners verzorgingsgebied	5.326	7.482
Koopkrachtbinding (%)	80%	80%
Omzet verzorgingsgebied	€ 8.600.000	€ 12.100.000
Toevloeiing koopkracht (%)	20%	25-35%
Omzet toevloeiing	€ 2.200.000	€ 5.200.000
Totale omzet	€ 10.800.000	€ 17.300.000
Vloerproductiviteit	€ 8.417	€ 8.417
Potentieel winkelaanbod m2	1.280	2.055

Bron: Broekhuis Rijs Advisering

In de jaren vanaf 2020 neemt het inwonertal snel toe en de ruimte voor de realisatie van een supermarkt eveneens. De koopkrachtbinding zal gaan toenemen naar ongeveer 80%. Veel hoger zal niet gaan, aangezien het overige aanbod nog beperkt is en mensen ook andere winkelgebieden blijven bezoeken (al dan niet met grote supermarkten, discounter en non-food winkels). De toevloeiing zal iets verder gaan toenemen; meer mensen uit de aangrenzende gebieden zullen eenvoudig hier hun dagelijkse boodschappen gaan halen.

Uiteindelijk resulteert een marktruimte van ca. 1.300 m2 wvo voor een supermarkt. Met deze oppervlakte is genoeg ruimte aanwezig voor een moderne supermarkt.

Vervolgens neemt tot 2029 het inwonertal en daarmee de beschikbare ruimte in de markt voor supermarkten verder toe. Gemiddeld is distributieve ruimte aanwezig voor ruim 2.000 m2 wvo, met een spreiding van 1.900 tot 2.200 m2 wvo. De binding hebben we nog op 80% gelaten; deze zou nog wel iets verder kunnen toenemen, maar dan zal het aanbod in de wijk ook sterker moeten zijn middels de realisatie van een wijkcentrum. Van een sterkere binding zou sprake kunnen zijn, wanneer gekozen gaat worden voor een tweetal supermarkten: een fullservice supermarkt samen met een discounter. Verder dient in het centrum ook een aanvullend pakket in de niet-dagelijkse sector aanwezig te zijn. De *maximale* marktruimte voor supermarkten – bij een optimale invulling van het wijkcentrum - bedraagt dan 2.500 m2 wvo, waarbij we uitgaan van 2 supermarkten in verschillende marktsegmenten. In een dergelijke opstelling zal de toevloeiing van buiten

de wijk verder kunnen toenemen. Het aanbod is veel aantrekkelijker geworden, en ook voor inwoners van bijvoorbeeld Oosterhogebrug en Ruischerbrug is Meerstad een goed alternatief geworden. Wanneer op termijn een P&R-terrein gerealiseerd gaat worden bij de Driebondsweg, kunnen forenzen mogelijk ook tot de klantenkring gerekend gaan worden, afhankelijk van de locatie van het wijkcentrum.

In de voorgaande rekensommen is geen rekening gehouden met de invloed van het internet op de bestedingen bij supermarkten. De laatste jaren maakt deze omzet een substantieel deel uit van de totale omzet. Hierdoor zal de uiteindelijke (fysieke) marktruimte iets geringer blijven. Wanneer 5% van de omzet via internet zal gaan, is de beschikbare ruimte geen 2.055 m² wvo, maar ca. 1.900 m² wvo! Deze 5% wordt nu al op diverse locaties gehaald; de verwachting is dat in een moderne wijk met relatief veel jongeren en werkenden het aandeel wel eens hoger zou kunnen liggen.

Daarentegen is een andere belangrijke trend, dat veel mensen er tevens voor kiezen om de boodschappen op te halen bij de supermarkt, bij een PUP. Dergelijke PUP's vragen om extra ruimte (in vierkante meters) bij een bestaande of nieuw te bouwen supermarkt, maar daarmee worden de bestedingen wel in de wijk gehouden. De eigen inwoners kunnen dan nog steeds op korte afstand van hun woning de dagelijkse boodschappen halen. Andere inwoners zullen wellicht vaker gebruik gaan maken van het thuis laten bezorgen van boodschappen. Dit heeft uiteraard een dalend effect op de benodigde marktruimte.

Een andere trend, die voor ondernemers in Meerstad van belang zal zijn is het gebruik van 'social media', in al zijn verschijningsvormen. Het is ondoenlijk om 10 tot 15 jaar verder te kijken en te weten hoe het gebruik er dan uit zal zien. Maar het is een zekerheid dát het gebruik van 'social media' in het dagelijks leven een verdere vlucht zal gaan nemen.

4. Locatie wijkcentrum

Oorspronkelijk lag het in de bedoeling om het toekomstige wijkcentrum midden in de nieuwe wijk Meerstad te realiseren. Nadat de plannen zijn aangepast, is de situatie veranderd. Hierdoor ligt het oorspronkelijke midden niet meer in het midden van wat nu de wijk Meerstad gaat worden.

Niettemin is het nog altijd de mogelijkheid om het wijkcentrum centraal in de wijk te realiseren.

Het is de bedoeling dat het wijkcentrum primair een *wijkfunctie* krijgt, dus in eerste instantie gerealiseerd wordt voor de eigen inwoners van Meerstad.

Mede om die reden zal het wijkcentrum gefaseerd gebouwd worden.

Bovendien moet het centrum goed en logisch bereikbaar zijn met de auto, het OV en de fiets.

Op onderstaande kaart zijn 3 verschillende locaties voor een wijkcentrum aangegeven.

Figuur 6 Potentiële locaties wijkcentrum



Bron: Google, bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

De eerste locatie (A) betreft een locatie in de wijk, op een goed bereikbare plek, waar veel inwoners langskomen om de wijk in- of uit te gaan. Bij voorkeur is sprake van een plek waar tevens schoolvoorzieningen en zoveel mogelijk andere services aanwezig zijn. Het voordeel van deze locatie is, dat de afstand van de supermarkt tot het wijkcentrum vanuit de wijk relatief gering is, en vooral eenvoudig met de fiets te bereiken is. De locatie leent zich minder voor een bezoek vanuit de omgeving, zoals Engelbert of het westelijke deel van Harkstede. Zij zullen meer moeite moeten doen om hun koopgedrag te gaan wijzigen. Maar als de locatie ook per auto goed bereikbaar is, zal een aantal dit wel gaan doen. De berekende koopkrachttoevloeiing in figuur 5 achten we bij deze locatie niet realistisch;

deze zal achterblijven, waardoor de marktruimte met enige honderden vierkante meters kleiner wordt.

Locatie B bestaat uit een locatie aan de Hoofdweg, de belangrijkste ontsluitingsweg vanuit Meerstad. Het spreekt voor zich dat een dergelijke locatie uitstekend bereikbaar is per auto (en ook voor vrachtverkeer). Voor fietsers is het een ander verhaal; hiervoor maakt het een groot verschil of de locatie aan de zuidzijde of de noordzijde van de Hoofdweg is gelegen. Wij adviseren om het wijkcentrum om die reden altijd aan de kant van de meeste woningen – dus aan de noordkant – te realiseren. Vervolgens is het belangrijk om het centrum zo dicht mogelijk bij of aan een toegangsweg de wijk in te plaatsen. Omdat al het verkeer via de Hoofdweg de wijk moet verlaten, komt iedereen hier langs, zowel auto's, fietsers als het OV. Het verschil met A ligt vooral in de afstand, die mensen moeten afleggen; centraal in de wijk zijn gemiddeld de afstanden altijd iets korter.

Voor bezoekers vanuit het omliggende gebied is de locatie eenvoudig te vinden en te bereiken. Ook wanneer op termijn nog gebouwd gaat worden aan de zuidkant van de Hoofdweg zal het wijkcentrum goed bereikbaar en tevens weer een stuk centraler komen te liggen. Bij locatie B (noordzijde) achten we de kans op de berekende toevloeiing van koopkracht realistisch.

Locatie C ligt in de buurt van het toekomstige P&R-terrein, en aan de nieuwe doorgaande route richting de stad. Hoewel veel inwoners van Meerstad dagelijks met de auto naar en van hun werk gaan en dus de wijk uitgaan, ligt deze locatie echt buiten de wijk. Dit betekent voor iedereen grotere afstanden, terwijl het autogebruik veel hoger zal liggen. In deze variant verwachten we dat de koopkrachtbinding aan de eigen wijk achter zal blijven. De primaire functie van *wijkverzorgend* zal onvoldoende uitgevoerd kunnen worden. Uiteraard zal zeker door de nabijheid van een P&R-terrein de toevloeiing van buiten de wijk hoger liggen, maar het centrum is primair bedoeld voor de eigen wijk.

Wanneer we de verschillende locaties voor een wijkcentrum op een rij zetten, dan valt locatie C als eerste af; hier is het onvoldoende mogelijk om de bedoelde wijkfunctie naar behoren te gaan vervullen. Bij locatie A wordt de wijkfunctie in z'n meest zuivere vorm vervuld, maar ook bij locatie B (noordzijde Hoofdweg) is dit mogelijk, wanneer voor een invalsweg gekozen wordt. Doordat hierbij meer toevloeiing ontstaat, en deels ook een functie voor Engelbert, Middelbert, Oosterhogebrug, Ruischerbrug en het westelijke deel van Harkstede wordt vervuld, ontstaat een grotere marktruimte. Op die manier kan uiteindelijk een sterker wijkcentrum gevuld worden, met minimaal 2 sterke supermarkten. De inwoners van Meerstad zullen hier het meest mee gebaat zijn.

5. Conclusies

- Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in Meerstad te Groningen is de wijk Meerstad zelf, met een inwonertal dat van de huidige 400 gaat groeien naar ongeveer 7.500 inwoners in 2029.
- Meerstad ligt aan de oostkant van de stad Groningen op het grondgebied van zowel Groningen als Slochteren. Het wordt een waterrijke wijk, waar vraagafhankelijk gebouwd gaat worden. De ontsluiting van de wijk is geheel via de Hoofdweg, die vanaf Harkstede naar Groningen loopt.
- Op korte termijn zijn de mogelijkheden voor de realisatie van een volwaardige supermarkt of een wijkcentrum rekenkundig nog gering. Pas na 2020 wordt de wijk groot genoeg om de komst van een moderne supermarkt te rechtvaardigen.
- Op enige afstand zijn wel enkele supermarkten aanwezig, zoals de Coop in Harkstede, de AH-vestigingen aan de Rijksweg in Groningen of de supermarkten in Lewenborg.
- De distributieve marktanalyse laat zien, dat er vanaf 2025 voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor een fullservice supermarkt. Daarna gaat de wijk verder groeien en kan ook het wijkcentrum meer vorm gegeven worden. Hierdoor kan een tweede supermarkt toegevoegd worden, waarbij de voorkeur naar een discounter uitgaat. Hiermee neemt de keus voor de eigen inwoners aanzienlijk toe, en kan de koopkrachtbinding gemaximeerd worden. De totaal berekende ruimte bedraagt op dat moment ruim 2.000 m² wvo.
- Van de genoemde locaties biedt locatie B (noordzijde) de beste mogelijkheden voor de realisatie van een sterk wijkcentrum voor de inwoners van Meerstad. Bij deze locatie zal ook sprake kunnen zijn van toevloeiing vanuit het omringende gebied, zodat de marktruimte toeneemt zonder dat de wijkfunctie in het geding komt.
- Toekomstige ontwikkelingen op het gebied van internet, e-shopping, thuisbezorgen enz. hebben een negatief effect op de behoefte aan fysieke winkelruimte. We raden dan ook aan om hier rekening mee te houden bij de realisatie van het wijkcentrum.