



De Gaard te Utrecht
Najaar 2014



Opdrachtnummer: 30-2452
Dataverzameling: september 2014
Oplevering: september 2014

Projectbegeleiding: drs. J.P. Verwaaijen
drs. M. Caspers

Strabo bv
Marktonderzoek en Vastgoedinformatie
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Bezoekadres:
Herengracht 560
1017 CH Amsterdam
T: 020-6260817
F: 020-6236807

info@strabo.nl
www.strabo.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
2. Winkelstructuur Utrecht Noordoost en Overvecht	4
2.1 Huidige aanbod	4
2.2 Leegstand	9
3. De Gaard: Aanbodzijde	10
3.1 Aanbod Noordoost en Overvecht	10
3.2 Functioneren de Gaard	10
3.3 Toekomstige ontwikkeling de Gaard	11
3.4 Brancheringsmogelijkheden De Gaard	13
3.5 Ontwikkeling concurrerend aanbod	14
4. De Gaard: Vraagzijde	15
5. De Gaard: Marktruimte	18
5.1 DPO berekening	18
5.2 Aanbod supermarktmeters	22
6. Relevante trends	25
7. Inpassing beleid	29
8. Toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'	31



1. Inleiding

In opdracht van FiMek estate heeft Strabo bv een effectenanalyse uitgevoerd ten behoeve van winkelcentrum De Gaard te Utrecht. Het onderzoekstraject is begeleid door een beleidscommissie waarin zitten hadden: dhr. Fijen namens Fimek estate, dhr. P. van Lammeren namens TOP Vastgoed en mevr. M. den Blanken van de afdeling Econiomosche zaken van de Gemeente Utrecht.

Strabo heeft in 2008 uitgebreid onderzoek verricht ten behoeve van de uitbreiding van het project. Destijds is er gekeken naar het draagvlak voor de uitbreiding, zowel bij ondernemers, consumenten als omwonenden.

Er liggen nu concrete plannen voor uitbreiding en herontwikkeling van winkelcentrum De Gaard. De Gaard kent, in de huidige vorm, enkele knelpunten. De belangrijkste knelpunten van het huidige winkelcentrum zijn:

- Gedateerde uitstraling, naar binnen gericht
- Versnipperde openbare ruimte bevat weinig verblijfsruimte
- Winkelaanbod te klein voor wijkfunctie voor Noordoost
- Laden en lossen zorgt voor overlast
- Parkeren versnipperd waardoor veel zoekverkeer
- Locatie nodigt uit tot samenloop van jongeren met bijbehorende overlast.

In de nieuwe situatie zal het winkelcentrum net als in de huidige situatie bestaan uit een noordelijk en zuidelijk deel die met een passage met elkaar worden verbonden.

Op de uitbreiding aan de noordzijde komt een parkeerdek voor bewoners en bezoekers. De plint zal zo worden vormgegeven dat achterkantsituaties voorkomen worden, dit in tegenstelling tot het huidige naar binnen gekeerde centrum.

Volgens het voorlopig ontwerp zal de uitbreiding bestaan uit circa 4.800 m² BVO commercieel ruimte. De commerciële ruimte bestaat uit circa 1.145 m² supermarkt, circa 2.480 m² overige detailhandel, circa 170 m² horeca, circa 210 m² maatschappelijke dienstverlening en 800 m² commerciële dienstverlening. Inclusief het oude deel zal De Gaard bestaan uit 9.400 m² BVO commerciële ruimte.

De toevoeging biedt ruimte aan uitbreiding van het huidige metrage van bestaande retailers en toevoeging van nieuwe formules, met name gericht op de dagelijkse en frequent-benodigde niet-dagelijkse sector.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal ingegaan worden op de winkelstructuur in Utrecht Noordoost en Utrecht Overvecht. Behandeld worden het huidige aanbod in deze wijken en de leegstand. In hoofdstuk 3 wordt gefocust op de huidige en toekomstige positie van De Gaard (aanbodzijde) en in hoofdstuk 4 komt de vraagzijde van De Gaard aan bod. In het hierop volgende hoofdstuk komen het aanbod en de vraag bij elkaar hetgeen leidt tot inzicht in de marktruimte. In hoofdstuk 6 worden voor De Gaard relevante trends belicht en in hoofdstuk 7 wordt bekeken hoe de ontwikkeling van De Gaard zich verhoudt tot het beleid van de gemeente Utrecht. Tot slot wordt in hoofdstuk 8, een concluderend hoofdstuk, ingegaan op de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



2. Winkelstructuur Utrecht Noordoost en Overvecht

2.1 Huidige aanbod

Voorafgaand aan de analyse van de aanbodzijde en vraagzijde van winkelcentrum De Gaard is het van belang om inzicht te krijgen in de winkelstructuur van de Utrechtse wijken Noordoost en Overvecht. Winkelcentrum De Gaard is gelegen in de wijk Noordoost.

Tabel 1 geeft een overzicht van de winkelconcentraties in de wijken Noordoost en Overvecht. In deze tabel worden onder andere het metrage in de dagelijkse en in de niet-dagelijkse sector weergegeven. In dit geval gaat het om het winkelvloeroppervlak (WVO). Ook kan er in deze rapportage gebruik gemaakt worden van een andere variabele, het VV):

w.v.o. = winkelvloeroppervlakte. Dit is de verkoopruimte waar klanten hun boodschappen kunnen doen. Dit is inclusief het voor de consument toegankelijke deel van bedieningsafdelingen (vlees, kaas), maar exclusief magazijn, personeelsruimte en 'bevoorradingdock' voor de vrachtwagens.

v.v.o. = verhuurbaar vloeroppervlakte. Dit is de winkelruimte inclusief magazijn, personeelsruimte en bevoorradingdock.

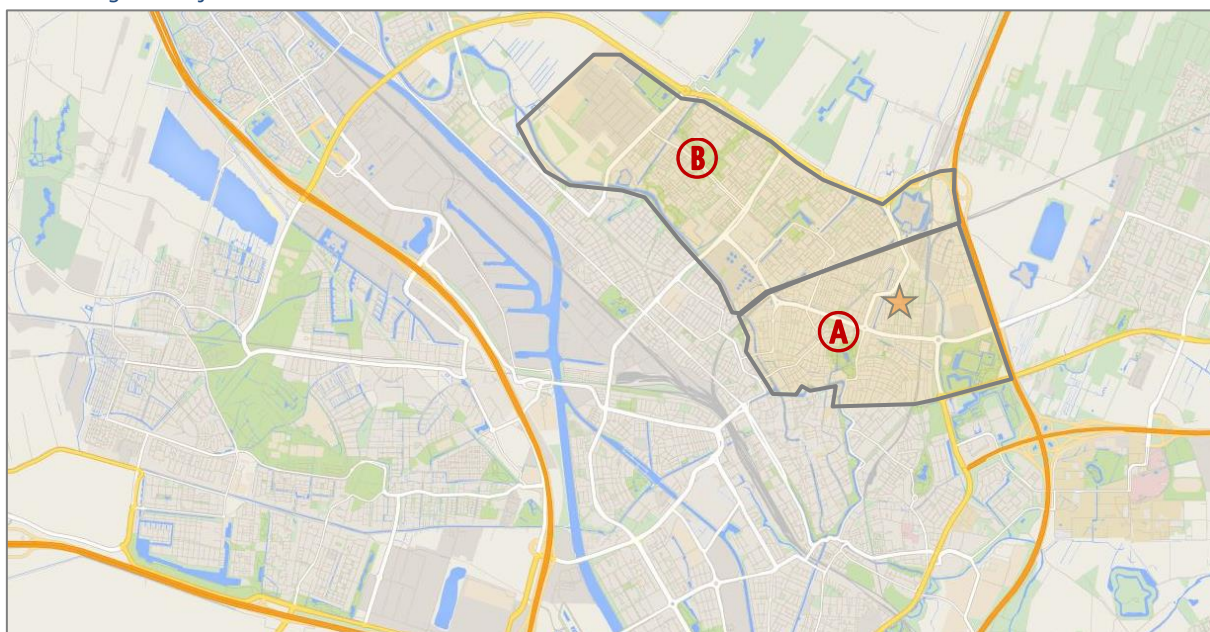
Tabel 1: overzicht winkelconcentraties Utrecht Noordoost en Overvecht (gesorteerd naar afstand).¹

	Typering winkelgebied	wijk	Afstand tot De Gaard ²	metrage dagelijks WVO (units)	metrage niet-dagelijks WVO (units)	Leegstand WVO (units)	Supermarkt	m ² WVO
De Gaard	Wijk	Noordoost	-	2.007 (10)	240 (4)	(0)	Albert Heijn	1.309
W. v. Noortplein	Buurt	Noordoost	1,3 km	1.068 (7)	723 (5)	60 (1)	Albert Heijn	758
Biltstraat	Buurt	Noordoost	1,6 km	1.305 (8)	892 (6)	425 (1)	Jumbo	850
Overkapel	Wijk	Overvecht	1,8 km	2.513 (8)	334 (3)	99 (1)	Aldi Jumbo	772 1.155
Arno-/Tiberdreef	Buurt	Noordoost	1,9 km	245 (5)	198 (2)	70 (1)	-	-
Vogelenbuurt	Verspreid	Noordoost	1,9 km	157 (4)	290 (6)	60 (1)	-	-
De Boventuinen	Buurt	Noordoost	2,1 km	1.734 (5)	700 (1)	(0)	Jumbo	1.329
Overvecht	Stadsdeel	Overvecht	3,3 km	7.189 (21)	16.958 (69)	1.551 (6)	AH XL Hoogvliet Lidl	3.209 1.494 595
Gagelhof	Buurt	Overvecht	3,4 km	2.148 (7)	231 (2)	(0)	Dirk	1.260
De Klop	Wijk	Overvecht	3,9 km	1.268 (6)	249 (2)	832 (8)	Lidl	735
Franciscusdreef	Solitair	Overvecht	5,6 km	1.463 (1)	8.814 (6)	(0)	Jumbo	1.463

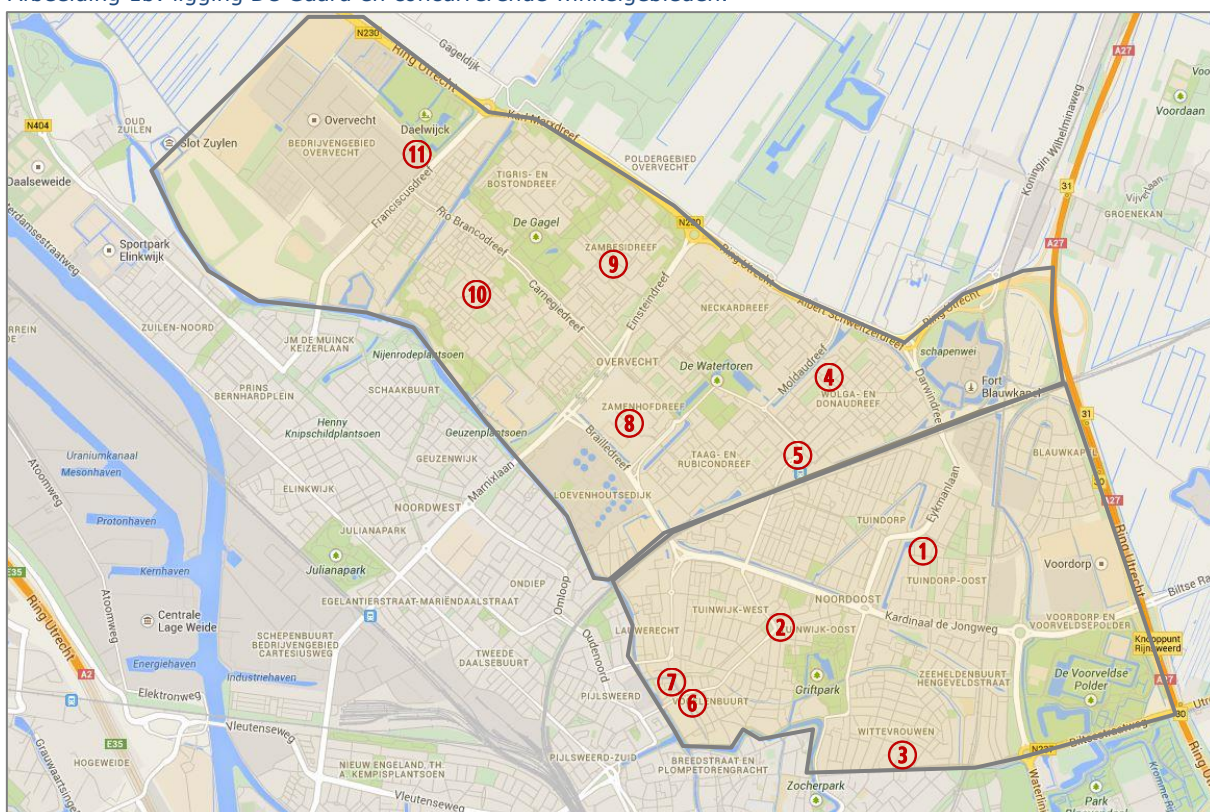
¹ Bron: Locatus, 2014

² Route per fiets

Afbeelding 1a: Wijken Noord-Oost en Overvecht



Afbeelding 1b: ligging De Gaard en concurrerende winkelgebieden.



Ⓐ Utrecht Noordoost

Ⓑ Utrecht Overvecht

① De Gaard

④ Overkapel

⑦ De Boventuinen

⑩ De Klop

② W. v. Noortplein

⑤ Arno-/Tiberdreef

⑧ Overvecht

⑪ Franciscusdreef

③ Biltstraat

⑥ Vogelenbuurt

⑨ Gagelhof



De Gaard

De Gaard is primair het buurtverzorgende winkelcentrum voor de buurten Tuindorp, Tuindorp Oost en Voordorp. Daarnaast zijn de buurten Zeeheldenbuurt, Hengeveldstraat e.o. en Wittevrouwen deels op De Gaard georiënteerd. Het centrum kent één duidelijke trekker: Albert Heijn (1.309 m² WVO). Het overige aanbod bestaat uit aanvullend dagelijks aanbod (bakker, groenteman, slager, kaasboer, slijter), enkele winkels met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (Primera, Readshop) en enkele dienstverleners (kapper, reisbureau, stomerij/hakkenbar e.d.). Het centrum biedt een aantrekkelijke mix van ketenbedrijven en zelfstandig ondernemers. Het parkeren bij het winkelcentrum is het grootste deel van de dag gratis met uitzondering van de periode tussen 06.00 en 11.00 uur. Aangezien de meeste winkels³ pas om 9.30 uur of later opengaan, wordt het door de consument als 'gratis parkeren' ervaren.

W. v. Noortplein (1,3 km)

Het Willem van Noortplein is op slechts 1,3 fietskilometers van De Gaard gelegen. De hier aanwezige winkelvoorzieningen zijn beperkt en sterk gericht op de eigen omliggende buurten. Grote trekker is Albert Heijn. Deze supermarkt richt zich, onder andere door de gebrekkige parkeermogelijkheden en het relatief beperkte metrage van de supermarkt, met name op 'mandjesklanten' die hier frequent komen. Daarmee kent de winkelvoorziening een duidelijk andere functie en doelgroep dan De Gaard.

Biltstraat (1,6 km)

De Biltstraat is een doorgaande straat van en richting het centrum van Utrecht met aan weerszijden een breed assortiment aan horeca, dienstverlenende en winkelvoorzieningen. Trekker is de relatief kleine Jumbo (850 m²) met daarnaast een beperkt, maar zeer gespecialiseerd overig dagelijks aanbod (bier, vis, biologisch). Een aanzienlijk deel van de panden bestaat echter uit horecagelegenheden en uitzendbureaus. Het aanbod in de straat richt zich met name op de buurt en op passanten (voetgangers, fietsers) die de straat frequent bezoeken (hoofdroute van de stad naar de universiteit). Beperkte mogelijkheden voor (betaald) parkeren op maaiveld.

Overkapel (1,8 km)

Winkelcentrum Overkapel (winnaar van de NRW-jaarprijs voor beste nieuwe/herontwikkelde winkelcentrum in 2011) is het wijkverzorgende winkelcentrum in de wijk Wolga- en Donaudreef. Het winkelcentrum biedt, als een van de weinigen in de omgeving, twee supermarkten: één fullservice supermarkt (Jumbo) en een discounter (Aldi) met daarnaast een beperkt aanvullend dagelijks aanbod deels gericht op allochtonen en beperkt niet-dagelijks aanbod. Het winkelcentrum kent ruime (gratis) parkeergelegenheid.

³ Laat onverlet dat enkele winkels, zoals de AH en de Primera, zeker hinder ondervinden van het betaald parkeren

Arno-/Tiberdreef (1,9 km)

In de plint van het wooncomplex op de kruising Arnodreef-Tiberdreef bevinden zich enkele winkelunits. Het aanbod overwegend uit allochtone zelfstandig ondernemers actief in de dagelijkse sector (bakker, visboer, slager). De units zijn over het algemeen relatief klein en de autoparkeervoorzieningen zijn vrij beperkt. De winkelvoorzieningen alhier richten zich sterk op de eigen buurt en in het bijzonder op allochtone huishoudens.

Vogelenbuurt (1,9 km) en De Boventuinen (2,1 km)

De winkelvoorzieningen in de Vogelenbuurt, zijn afgezien van De Boventuinen, erg verspreid gelegen en divers en kennen geen supermarkt. In de Merelstraat (een onderdeel van de Vogelenbuurt) is in 2012 een nieuw winkelblok geopend (in de plint van een wooncomplex) met onder andere een filiaal van Jumbo, Kruidvat en Mitra. De autobereikbaarheid is matig, maar onder de Jumbo ligt een parkeergarage voor de klanten. Zowel de verspreide bewinkeling in de Vogelenbuurt als de concentratie De Boventuinen hebben hoofdzakelijk een buurtfunctie.

Stadsdeelcentrum Overvecht (3,3 km)

Dit stadsdeelcentrum kent drie supermarkten (twee full service supermarkten en een discountformule) en daarnaast een omvangrijk niet-dagelijks aanbod, bestaande uit zowel winkels met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (zoals Hema en Blokker) als modeketens (Miss Etam, H&M). Daarmee is dit het grootste overdekte recreatieve winkelcentrum in het noorden van Utrecht. Het centrum van Utrecht is overigens, per fiets, gemeten vanaf De Gaard dichterbij gelegen (2,7 km). Overvecht is echter goed bereikbaar met de auto en kent ruimte gratis parkeervoorzieningen, dit in tegenstelling tot de binnenstad.

**De Gaard****v. Noortplein****Biltstraat****Arno-/Tiberdreef****De Boventuinen****SC Overvecht****Gagelhof****De Klop****Franciscusweg**



Gagelhof (3,4 km)

Winkelcentrum Gagelhof vormt het winkelcentrum voor de omliggende buurt. In de plint van een wooncomplex bevindt zich een filiaal van Dirk met hieromheen enkele overige winkels als Dirk III, Dirx drogisterij en Kruidvat. De parkeervoorzieningen zijn beperkt. Klanten komen overwegend met te voet of met de fiets.

De Klop (3,9 km)

Winkelcentrum De Klop kent als belangrijkste trekker discounter Lidl. Het winkelcentrum kent geen fullservice supermarkt. Het winkelcentrum kent relatief veel leegstand. De Klopt kent een slechte autobereikbaarheid en dito zichtbaarheid en biedt daarnaast niet het aanbod en comfort dat de huidige consument verwacht van een buurtwinkelcentrum.

Franciscusdreef (5,6km)

Aan de Franciscusdreef bevinden zich enkele grootschalige units met naast een Carpetright en Jumper Dierenwinkel ook een filiaal van Jumbo. De bereikbaarheid is goed en de parkeergelegenheid gratis. Vanaf De Gaard is deze supermarkt echter relatief ver weg gelegen en kan daarom niet worden gezien als een directe concurrent.

2.2 Leegstand

In leegstand zijn grote regionale verschillen waarneembaar, van 10% in Limburg tot 4,4 % in Utrecht (m² WVO) (volgens leegstandsdefinities van Locatus). Er bestaan echter grote verschillen per type centrum.

In perifere centra kan de leegstand oplopen tot 15-20%, in krimpgebieden zelfs tot 25% of hoger. Voor wijkwinkelcentra ligt het landelijk gemiddelde leegstandspercentage op gemiddeld 8,0% voor een klein en 7,5% voor een groot wijkwinkelcentrum.⁴

Zoals reeds in tabel 1 aan bod kwam, kennen enkele winkelconcentraties in Noordoost en Overvecht een bepaalde mate van leegstand. In de Utrechtse binnenstad ligt de leegstand op 2,7%, hetgeen het niveau is van normale frictieleegstand.

Tabel 2: Leegstand⁵

	totaal	leegstaand	leegstand	detailhandel	leegstand totaal	leegstand detailhandel
	Aantal units	Aantal units	% Leegstand units	m ² aanbod	m ² leegstand	%
Centrum Utrecht	1.360	43	3,2%	134.121	5.558	4,1%
overig Utrecht	2.292	118	4,4%	322.839	25.105	7,8%
wv Noordoost	82	4	4,9%	11.196	705	6,3%
wv Overvecht	174	20	11,5%	69.258	3.475	5,0%
Nederland	222.728	16.233	7,3%	27.938.118	3.466.011	12,4%

In bovenstaande tabel is de leegstand in Utrecht vergeleken op basis van aantal units en m² WVO. Hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat een deel van deze leegstand geen detailhandelsleegstand is omdat het ook voor andere doeleinden aangewend kan worden (dienstverlening of andere functies). Locatus schat dit aandeel op circa 1/3 van de leegstand.

In bovenstaand overzicht is de maximale leegstand weergegeven..

Geconcludeerd kan worden dat:

- De leegstand in Noordoost en Overvecht in m² WVO onder het gemiddelde ligt van Overig Utrecht;
- De leegstand in Utrecht, Noordoost en Overvecht ver onder het landelijk gemiddelde van 12,4% ligt;
- Van de 4.180 m² leegstand in Noordoost en Overvecht wordt door Locatus 80% als aanvangs-/ frictieleegstand, 17% als langdurig en 3% als structureel aangemerkt;
- De leegstand in Noordoost zelf is op enkele verspreide locaties te vinden en het betreft relatief kleine panden op de Willem van Noortstraat, Kievitstraat, Samuel van Houtenstraat en Biltstraat.

⁴ Bron: Locatus Retailfacts 2014

⁵ Bron: Locatus retailverkenner, opname juli 2014



- De leegstand in Overvecht is strek geconcentreerd in buurtwinkelcentrum de Klop (recente uitbreiding) en in GWC Overvecht (deels strategische leegstand).
- Er is medio september 2014 geen sprake van leegstand in De Gaard.

3. De Gaard: Aanbodzijde

3.1 Aanbod Noordoost en Overvecht

Utrecht Noordoost, de wijk waarin De Gaard is gelegen, telt in totaal circa 6.700 m² winkelvloeroppervlak (WVO) in de dagelijkse sector en circa 3.800 m² in de niet-dagelijkse sector. De leegstand is met in totaal circa 700 m² (6,6 %) vrij beperkt.

Utrecht Overvecht kent, hoofdzakelijk door Stadsdeelcentrum Overvecht, een uitgebreider aanbod. De wijk Overvecht kent in totaal circa 15.600 m² winkelvloeroppervlak (WVO) in de dagelijkse sector en maar liefst circa 50.200 m² in de niet-dagelijkse sector. Dit metrage in de niet-dagelijkse sector geeft echter een vertekend beeld aangezien hier ook grootschalige en perifere detailhandel (tuincentrum, bouwmarkt) in is meegenomen. De totale leegstand bedraagt circa 3.500 m².

Tabel 3: Winkelaanbod Utrecht Noordoost en Utrecht Overvecht⁶

	2014	
	Utrecht Noordoost	Utrecht Overvecht
	m ² WVO	m ² WVO
dagelijks	6.657	15.564
overig niet-dagelijks	3.834	50.219
leegstand	705	3.475

3.2 Functioneren de Gaard

Uit het passantenonderzoek (2014) kan worden geconcludeerd dat winkelcentrum De Gaard (zeer) goed functioneert. Verdere conclusies op basis van dit onderzoek zijn:

- Bijzonder hoog aantal bezoekers voor een buurtwinkelcentrum van deze omvang (netto 39.000 per week) Dit huidige aantal bezoekers past bij buurt- of wijkwinkelcentra met een metrage van circa 7.000 m² WVO⁷;
- 70% van de bezoekers komt te voet of met de fiets naar De Gaard. Het aantal auto-klanten is beperkt en verwacht mag worden dat dit in de toekomst niet direct zal veranderen;
- De Gaard kent een hoge vloerproductiviteit in de dagelijkse sector;
- De Gaard kent een substantiële mate van koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector. Dit komt zowel door het bezoek van scholieren van de nabijgelegen opleidingen als door het bezoek van Utrechters uit de overige wijken;

⁶ Bron: Locatus.

⁷ Bron: Strabo Referentie Set, 2014

- Het passantenonderzoek 2014 bevestigt het goede functioneren zoals dit ook in 2008 reeds was geconstateerd.

3.3 Toekomstige ontwikkeling de Gaard

Winkelcentrum De Gaard is, ondanks het succesvolle functioneren, echter verouderd en naar binnen gekeerd en de verkeers- en bevoorradingsstructuur is rommelig. Daarmee voldoet het momenteel niet aan de hoge eisen die consumenten stellen in de huidige markt. Daarnaast is er in de wijk Utrecht Noordoost sprake van onderbewinkeling⁸. Dit leidt tot een relatief hoge mate van afvloeiing van de bestedingen naar andere delen van Utrecht en plaatsen als De Bilt en Bunnik. Uit het koopstromenonderzoek Randstad (2011) bleek dat 55% van de bestedingen in de dagelijkse sector vanuit Noordoost afvloeit naar elders. In de niet-dagelijkse sector is er zelfs sprake van 98% afvloeiing.

Het aantal inwoners in Noordoost zal door de woningbouwontwikkeling op de Veemarktlocatie verder toenemen (zie hoofdstuk 4). Daarmee zal de mate van onderbewinkeling alleen maar verder toenemen. Dit heeft er toe geleid dat eigenaar Van der Vorm Vastgoed, ontwikkelaar Top Vastgoed en de winkeliers zijn gestart met een proces ter vernieuwing (en uitbreiding) van winkelcentrum De Gaard.

Op dit moment (2014) kent het wijkwinkelcentrum een totaal metrage van circa 3.747 m² (VVO) detailhandel. Volgens de 80%-regel⁹ is dat te vertalen in 2.906 m² WVO. Na realisatie van de uitbreidingsplannen zal het totale metrage in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector 5.816 m² (WVO). bedragen, oftewel een toename met 2.908 m² (WVO). Daarmee krijgt het winkelcentrum duidelijk een sterkere positie binnen de noordelijke wijken van Utrecht. Doel is om zowel de indeling als de branchering van De Gaard (nog) beter te laten aansluiten bij de wensen en eisen van de consument: schaalvergroting van de supermarkt en toevoeging van een meer divers dagelijks en niet-dagelijks aanbod. Het beleid van gemeente Utrecht is er op gericht om goede winkelvoorzieningen in de nabijheid van de bewoners te behouden en te versterken. Schaalvergroting vormt hier een (noodzakelijk) onderdeel van. De Gaard heeft qua ligging en verzorgingsfunctie de potentie van een wijkwinkelcentrum, maar in de huidige situatie nog de omvang van een buurt winkelcentrum. Ook volgens het gemeentelijk beleid zou een uitbreiding naar een volwaardig wijkwinkelcentrum passend zijn.

⁸ Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling De Gaard en omgeving (2014)

⁹ Voor de omrekening van VVO naar WVO wordt een omrekenfactor gebruikt. Er zijn geen vaststaande afspraken over de omrekenfactor waardoor partijen zowel een factor 0,75 en zelfs 0,85 gebruiken. Het meest gangbaar in ruimtelijk-economische onderzoeken is echter een gemiddelde omrekenfactor VVO naar WVO van 0,8. Vergelijken we het VVO en het door Locatus ingemeten WVO dan blijkt dat de gemiddelde omrekenfactor nog veel lager uitvalt, namelijk 0,6. En in het geval van Albert Heijn op 0,7.



De uitbreiding bestaat uit een uitbreiding van het metrage van supermarkt Albert Heijn, de verplaatsing (en uitbreiding) van enkele van de huidige huurders en de toevoeging van nieuwe huurders.

Tabel 4: Winkelaanbod De Gaard in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector¹⁰
(excl. dienstverlening en horeca)

	2014				Na uitbreiding	
	m2 VVO	m ² WVO Locatus	m ² WVO 80%	Aantal units	m ² VVO	m ² WVO 80%
supermarkt	1.870	1.309	1.496	1	3.406	2.725
overig dagelijks	1.444	698	1.155	9	} 3.864	} 3.091
Overig niet-dagelijks	433	240	346	4		
totaal dagelijks en niet-dagelijks	3.747	2.247	2.906	14	7.270	5.816
horeca	176				231	
diensten	214				279	
ATM	12				11	
Maatschappelijke voorzieningen	-				1.005	
totaal	4.149				8.796	

De inmeting van Locatus verschilt sterk met het metrage WVO op basis van de 80%-regel. Bij Locatus ligt de verhouding op 60% WVO. Dat betekent ook dat bij het berekenen van het WVO het hanteren van de 80%-regel een zeer veilige marge genomen wordt ten opzichte van de Locatus-meters.

Omdat in de toekomstige situatie uitsluitend de meters VVO beschikbaar zijn, wordt verder gerekend met het metrage berekend volgens de 80%-regel. Hierbij kan op voorhand gezegd worden dat het uiteindelijke metrage WVO na de uitbreiding lager zal liggen dan het metrage volgens deze inschatting.

¹⁰ Bron: Locatus en Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling De Gaard en omgeving (2014)

3.4 Brancheringsmogelijkheden De Gaard

Tabel 5: Referentieset van buurtwinkelcentra Locatus¹¹

Hoofdbranche	De Gaard		Referentiecentra	
	VKP	WVO	VKP	WVO
00.000-Leegstand			1,6	213
11.010-Levensmiddelen	8	1.797	6,1	2.184
11.020-Persoonlijke Verzorging	2	210	1,9	319
22.030-Warenhuis			0,1	23
22.040-Kleding & Mode			1,2	215
22.050-Schoenen & Lederwaren			0,3	53
22.060-Juwelier & Optiek			0,5	33
22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar			0,7	191
35.100-Sport & Spel			0,2	60
35.110-Hobby	1	97	0,1	6
35.120-Media	1	55	0,5	61
37.130-Plant & Dier	2	88	1,6	142
37.150-Bruin & Witgoed			0,2	53
37.160-Auto & Fiets			0,4	55
37.170-Doe-Het-Zelf			0,1	10
37.180-Wonen			0,2	54
38.200-Detailhandel Overig			0,4	57
Totaal	14	2.247	16,0	3.731

Op basis van haar databank heeft Locatus een referentieset samengesteld van buurt- en wijkwinkelcentra met een vergelijkbare omvang van het verzorgingsgebied als De Gaard. Hierbij moet vermeld worden dat het doorgaans totaal verschillende locaties, typen wijken en concurrentieverhoudingen betreft. De Gaard is in velerlei opzichten (ligging, bereikbaarheid, toevloeiing, welstandsniveau van de wijk) een betere uitgangspositie dan de referentiecentra.

Uit de tabel vallen de volgende conclusies te trekken:

- De Gaard is een relatief klein centrum;
- Aanbod in De Gaard is sterk geconcentreerd in de dagelijkse sector (10 van de 14 units, gemiddeld 8 van de 18);
- Gemiddeld metrage per verkooppunt ligt onder het gemiddelde van de referentiecentra;
- De Gaard heeft een relatief gering aanbod in de niet-dagelijkse sector;
- Ontbrekende branches in De Gaard zijn;
 - Warenhuis: in theorie ruimte voor een kleine Hema van 500-600 m2. Hema heeft nog steeds behoefte aan kleine vestigingen op strategische locaties.

¹¹ Aantal referentiecentra: 31

Aantal verkooppunten in referentiecentra tussen 12 en 20 verkooppunten

Laagste winkelverkoopvloeroppervlak in referentiecentra 1.923 vierkante meter

Hoogste winkelverkoopvloeroppervlak in referentiecentra 6.897 vierkante meter

Aantal standaard consumenten dagelijks in het verzorgingsgebied van De Gaard: 7.433

Gemiddeld aantal standaard consumenten dagelijks in de referentiecentra: 7.319



- Kleding & Mode: speciaalzaak bijvoorbeeld voor ouderen of grote maten, niet loop- of keuze afhankelijke detailhandel;
- Schoenen & Lederwaren: beperkte mogelijkheden, keuzegevoelig behalve in het discountsegment die autonoom kunnen functioneren;
- Juwelier & Optiek: gezien samenstelling van het verzorgingsgebied is een opticien/audicien een logische aanvulling;
- Huishoudelijke- & Luxe Artikelen: er is ruimte voor een Blokker-achtige formule die voorziet in behoefte aan huishoudelijke en cadeauartikelen;
- Sport & Spel: sterke concurrentie van grote retailers en internet, maar mogelijkheden voor een lokale retailer met contacten in de lokale sportwereld. In Noordoost is geen sportspeciaalzaak gevestigd;
- Auto & Fiets: fietsspeciaalzaak. Er is nu een sterke concentratie van fietsspeciaalzaken in de Biltstraat. Centraal in de wijk is echter geen fietsretailer gevestigd.

3.5 Ontwikkeling concurrerend aanbod

In Noordoost vinden, buiten de uitbreiding en herontwikkeling van De Gaard, geen wijzigingen plaats in het concurrerend aanbod.

In Overvecht zijn er al lange tijd plannen voor de uitbreiding en herontwikkeling van GWC Overvecht. In de eerdere plannen was er nog sprake van een uitbreiding met 15.000 m². In 2013 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars Synchron en Amvest ontbonden. Op de korte termijn zal er geen uitbreiding plaatsvinden. Wel zal de openbare ruimte (parkeersituatie) aangepast worden.

In de binnenstad is de ontwikkeling van Nieuw Hoog Catharijne in volle gang. Medio 2019 zal de herontwikkeling gereed zijn. Door de uitbreiding wordt de positie van de binnenstad versterkt, maar dat betreft uitsluitend de recreatieve winkelfunctie. Het gaat dan primair om de aanschaf van mode en luxe-artikelen.

4. De Gaard: Vraagzijde

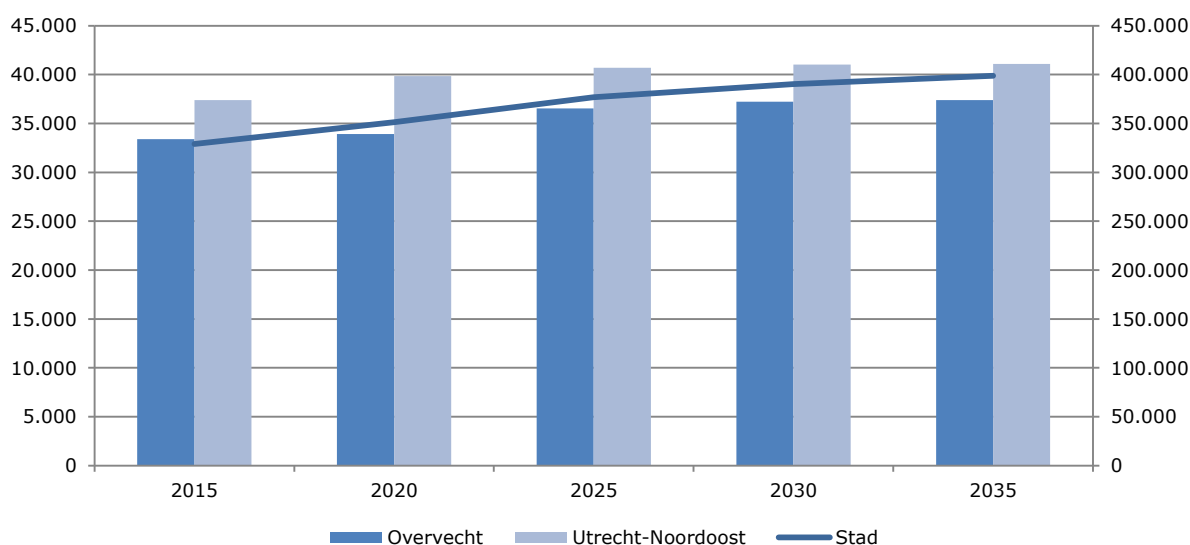
De stad Utrecht telde op 1 januari 2014 325.400 inwoners (CBS). Hiervan woont circa 11% in de wijk Noordoost en 10% in de wijk Overvecht. De prognose is dat het inwonertal van zowel Utrecht Stad als de genoemde wijken in de periode tussen nu en 2025 en verder aanzienlijk zal toenemen. Het draagvlak voor de winkelvoorzieningen zal dus toenemen (o.a. door bebouwing Veemarktgebied).

Tabel 6: Prognose inwoneraantal Utrecht Noordoost, Utrecht Overvecht en Utrecht Stad¹²

jaar	Utrecht Noordoost	Utrecht Overvecht	Utrecht Stad
2014	37.330	32.380	325.400
2015	37.390	33.390	328.950
2020	39.850	33.930	351.320
2025	40.710	36.540	376.900
2030	41.030	37.220	390.220
2035	41.080	37.380	398.750
Groei 2014-2020	2.520	1.550	25.920
Groei 2014-2020 (%)	7%	5%	8%
Groei 2014-2035	3.750	5.000	73.350
Groei 2014-2035 (%)	10%	15%	23%

De stad Utrecht zal, in de periode tot 2020, met bijna 26.000 inwoners groeien hetgeen een groei van liefst 8% betekent. In de 15 jaren daarna zal de stad verder doorgroeien met in totaal bijna 50.000 extra inwoners. De wijken Noordoost en Overvecht groeien minder hard maar ook hier is er sprake van een substantiële toename. Noordoost groeit tot 2020 met circa 2.500 inwoners (7%), Overvecht met 1.550 (+5%).

Afbeelding 2: Prognose inwoneraantal Utrecht Noordoost, Utrecht Overvecht en Utrecht Stad



¹² Bron: Bevolkingsprognose 2013, Afdeling Onderzoek gemeente Utrecht, juni 2013

De genoemde groei is voor een groot deel het gevolg van de uitbreiding van de woningvoorraad. De groei van Utrecht Stad komt voor een groot deel door de uitbreiding van de wijk Leidsche Rijn maar ook in Noordoost (en Overvecht) is er sprake van een toename van de voorraad door onder andere nieuwbouw (Veemarktgebied) en transformatie van kantoorgebouwen tot woningen.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het woningbouwprogramma voor de periode 2014-2018 voor het primair en secundair verzorgingsgebied. Op enkele locaties is er sprake van sloop/nieuwbouw, hetgeen per saldo niet tot een toename van de voorraad leidt. Ook bestaat een deel van het programma, zoals te zien is in onderstaande tabel, uit tijdelijke (studenten) huisvesting. Indien sloop/nieuwbouw en tijdelijke huisvesting buiten beschouwing gelaten worden, is er in Noordoost sprake van een toename van de voorraad met 1.420 woningen. De twee belangrijkste locaties zijn de Talmalaan/Lauwerecht en het Veemarktterrein.

Tabel 7: Woningbouwprogramma primair en secundair verzorgingsgebied

Wijk	Locatie	Initiatiefnemer	type project	aantal woningen	oplevering
Noordoost	Gerbrandystraat	Koopmans	transf. kantoor-woningen + nieuwb.	400	2016
Noordoost	Eykmanlaan	nnb	nieuwbouw	80	2016
Noordoost	Huizingalaan	De Utrecht 1901	transformatie kantoor-woningen	37	2015
Noordoost	Lauwerecht	Mitros	tijdelijke studentenhuysvesting	272	2021
Noordoost	Lauwerecht	Mitros	tijdelijke studentenhuysvesting	116	2014
Noordoost	Talmalaan/Lauwerecht	Mitros	sloop/nieuwbouw	35	nnb
Noordoost	Talmalaan/Schermerhornstraat	Mitros	nieuwbouw	38	2016
Noordoost	Stieltjestraat	divers	PO/vrije kavels	5	2014
Noordoost	Van Esveldstraat	MBB	sloop-nieuwbouw kantoor-woningen	36	2017
Noordoost	Van Liefandlaan	gemeente	nieuwbouw	38	2017
Noordoost	Veemarktterrein	divers	nieuwbouw	630	2015-2018
Noordoost	Vlasstraat	MBB	herontwikkeling	6	2014
Noordoost	Willem Dreeslaan 14-18	Lauwerecht Real Est. 1	sloop-nieuwbouw kantoor-woningen	150	2016
Totaal				1.843	
Totaal Noordoost (excl. sloop/nieuwbouw/tijdelijk voor 2018)				1.420	
Primair verzorgingsgebied				748	
Secundair verzorgingsgebied				672	

Bron: gemeente Utrecht, Uitvoeringsprogramma Noordoost en Overvecht

In het primaire verzorgingsgebied van De Gaard bedraagt de netto toevoeging 748 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied 672 woningen. Voor een belangrijk deel betreft het hier koopwoningen (75%), daarnaast sociale huur en vrije sector huur. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het draagvlak:

- Koopkrachtige huishoudens komen naar het gebied;
- Vergroening: veel startende gezinnen met jonge kinderen;
- Hoge gemiddelde woningbezetting: veel gezinshuishoudens.

In Overvecht is ook sprake van een uitbreiding van de woningvoorraad. Deze vindt echter vooral plaats rond het oude ziekenhuisterrein (St Antoniusterrein: 250 woningen) en dus buiten het secundair verzorgingsgebied. Dit heeft geen direct effect op het draagvlak voor De Gaard, maar vormt wel een versterking van het draagvlak voor GWC Overvecht.

In afwachting van herontwikkeling worden op diverse locaties in Noordoost en Overvecht tijdelijk studenten gehuisvest, waar de oorspronkelijke bewoners reeds geherhuisvest zijn. In termen van draagvlak levert dit per saldo geen extra consumenten op. Wel zijn dit consumenten (studenten) die bovengemiddeld gericht zijn op een full service supermarktformule als Albert Heijn. De verwachting is dat een belangrijk deel van deze (tijdelijke) populatie gebruik zal gaan maken van voorzieningen in De Gaard.



5. De Gaard: Marktruimte

Door vraag en de huidige aanbod tegen elkaar af te zetten, kan inzicht worden verkregen in de economisch en distributieve ruimte. Naast een berekening van de huidige marktruimte (2014), zal een inschatting gemaakt worden van de toekomstige marktruimte na uitbreiding van het winkelcentrum en de uitbreiding van de woningvoorraad. De berekening is gebaseerd op klassieke DPO-berekening. Daarnaast zal apart een berekening voor de supermarktmeters gemaakt worden aan de hand van kengetallen.

5.1 DPO berekening

Om de marktruimte te kunnen bepalen is inzicht nodig in de koopkrachtbinding, de koopkrachttoevloeiing en de normatieve vloerproductiviteit. Deze gegevens zijn uitsluitend op wijkniveau maar niet op buurtniveau voorhanden.

In het voorgaande is aangegeven dat De Gaard primair een functie geeft voor Tuindorp, Tuindorp-oost en Voordorp. In het navolgende beschouwen we echter geheel Noordoost als het primaire verzorgingsgebied.

De koopkrachtbinding (alsmede de toevloeiing) is sterk afhankelijk van lokale factoren. Naast het winkelaanbod, spelen bereikbaarheid, parkeergelegenheid, overige voorzieningen, maar ook imago en gewoontegedrag een rol. Als bron voor de huidige koopkrachtbinding en -toevloeiing, wordt het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 gebruikt.

De wijk Noordoost in zijn geheel kent voor de dagelijkse sector een binding van slechts 45%¹³. Dit betekent dat 45% van alle bestedingen in de dagelijkse sector door inwoners van Noordoost in Noordoost zelf terecht komt. 55% van de bestedingen in de dagelijks sector worden dus elders gedaan. De afvloeiing is, zelfs in de dagelijkse sector, substantieel en vooral de binnenstad en Stadsdeelcentrum Overvecht profiteren hier van. De oriëntatie voor dagelijkse artikelen op De Gaard, vanuit de wijk Noordoost, bedraagt 23%.

De binding voor de niet-dagelijkse sector ligt, als gevolg van het beperkter aanbod, aanzienlijk lager. Slechts 1% van de besteding in de niet-dagelijkse sector door inwoners van Noordoost worden gedaan in De Gaard en 2% van de bestedingen komt ten goede aan de winkelvoorzieningen in geheel Noordoost.

¹³ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011

Tabel 8a: Kooporiëntatie inwoners wijk Noordoost¹⁴

winkelgebied	dagelijks	Niet-dagelijks
De Gaard	23%	1%
Willem van Noortplein	9%	0%
Biltstraat	7%	0%
De Boventuinen	6%	0%
Subtotaal wijk Noordoost	45%	2%
Binnenstad Utrecht	16%	46%
GWC Kanaleneiland	1%	0%
SC Overvecht	14%	10%
Woonboulevard Kanaleneiland	0%	8%
Overig Utrecht	20%	14%
Utrecht	95%	80%
elders	5%	20%

Tabel 8a geeft de oriëntatiecijfers weer voor de wijk Noordoost. De bindingscijfers van 45% (dagelijkse sector) en 2% (niet-dagelijkse sector) komen terug in tabel 8b. Tabel 8b geeft een overzicht van de bindingscijfers per wijk weer en laat zien dat de binding in Noordoost aan Noordoost relatief laag ligt in verhouding tot de overige wijken.

Tabel 8b: Binding dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen voor diverse Utrechtse wijken¹⁵

Wijk	Binding dagelijks	Wijk	Binding Niet-dagelijks
Vleuten-De Meern	81%	Binnenstad	59%
Zuid	77%	Overvecht	36%
Overvecht	76%	Zuidwest	31%
Binnenstad	65%	Vleuten-De Meern	27%
Zuidwest	58%	Noordwest	14%
Noordwest	50%	Leidsche Rijn	14%
West	50%	Zuid	10%
Noordoost	45%	Oost	10%
Oost	44%	West	9%
Leidsche Rijn	27%	Noordoost	2%

Naast de binding is er sprake van toevloeiing van omzet: de huidige toevloeiing in de dagelijkse sector bedraagt op basis van het KSO 2011 naar schatting 19%. Voor de niet-dagelijkse sector bedraagt deze 32%.

De oriëntatie op De Gaard en dus de binding aan de eigen wijk zal als gevolg van de uitbreiding en kwaliteitsverbetering naar verwachting toenemen. Dit geldt voor zowel voor de dagelijkse als de niet-dagelijkse sector. Het is niet de verwachting dat de toevloeiing sterk zal stijgen in aandeel van de omzet. Dat geldt met name voor de

¹⁴ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011¹⁵ Winkelatlas gemeente Utrecht 2011



toevloeiing in de niet-dagelijkse sector. Wel zal de toevloeiing in nominale omzet toenemen.

De geplande woningbouw (en met name de ligging van het Veemarktterrein ten opzichte van De Gaard) zal naar verwachting op termijn een zeer positieve effect hebben op de koopstromen richting De Gaard. Er worden geen nieuwe winkelconcentraties ontwikkeld binnen het verzorgingsgebied, met als gevolg dat het draagvlak voor de bestaande en toekomstige voorzieningen wordt verstevigd.

Uitgangspunten bij de berekening van de markruimte:

- Er is uitgegaan van 37.450 bewoners in de wijk Noordoost in 2014¹⁶ en een doorgroei naar 39.850 inwoners in 2020 (Bron: prognose gemeente Utrecht)
- Gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking zijn gebaseerd op kengetallen van het HBD¹⁷ (2012, meest recente data). De besteding per hoofd van de bevolking is gecorrigeerd voor het welstandsniveau in Noordoost. Het gemiddeld inkomen ligt 25% boven het Nederlands gemiddelde (bron: CBS). Er wordt met een inkomenselasticiteit van 0,25 in de dagelijkse en 0,5 in de niet dagelijkse sector gerekend. De gemiddelde besteding wordt dan met $25\% * 0,25 = 6\%$ in de dagelijkse sector en $25\% * 0,5 = 12\%$ in de niet-dagelijkse sector. Het aantal inwoners maal het de gemiddelde besteding per inwoner resulteert in het bestedingspotentieel.
- De gemeten koopkrachtbinding- en toevloeiing is gebaseerd op het KSO 2011. De toekomstige koopkrachtbinding is verhoogd in lijn met de uitbreiding van het winkelcentrum. De toename van omvang en breedte van het aanbod leidt tot een hogere binding.
- Koopkrachtbinding in de dagelijkse sector na herontwikkeling neemt toe. Deels door de verhoogde attractiviteit van het centrum door extra aanbod en daardoor een verminderde afvloeiing naar andere gebieden. Deels doordat uitbreiding van het draagvlak op Veemarktterrein plaatsvindt dat qua voorzieningen primair op De Gaard is aangewezen.
- Koopkrachtbinding in de niet-dagelijkse sector na herontwikkeling neemt toe. Het beperkte huidige aanbod kan aanzienlijk uitgebreid worden met een warenhuis of Blokker-achtige formule. Dit resulteert in een stijging van de koopkrachtbinding. In het model is voorzichtig uitgegaan van een stijging van 1 naar 4% bij een gelijkblijvende (marginale) koopkrachttoevloeiing.
- De koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector wordt gehandhaafd op het huidige niveau. Het is niet de verwachting dat deze substantieel zal af- of toenemen. De toevloeiing in de niet-dagelijkse sector ligt nu op 32%. Dat is bijzonder hoog. Voor de toekomstige situatie is een toevloeiing van 20% realistischer, wat leidt tot een kleine stijging van de nominale omzet van elders.
- Ten aanzien van de koopkrachttoevloeiing moet de kanttekening gemaakt worden dat de werkelijke toevloeiing op basis van het passantenonderzoek (circa 30% van

¹⁶ Bron: Wistudata, GBA, per 1-1-2014, gemeente Utrecht

¹⁷ Bron: HBD Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

de omzet in De Gaard is van buiten Noordoost afkomstig) veel hoger is dan in de cijfers van het KSO naar voren komt. Het gebruik van de KSO-cijfers is dus een zeer voorzichtige benadering.

- De gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector is gebaseerd op de kengetallen van het HBD.
- Het winkelaanbod is gebaseerd op een omrekening van het huidige VVO naar WVO volgens de 80%-regel. Waarbij aangetekend dat het WVO volgens de Locatus Verkooppunten Verkenner, levering september 2014, update juli 2014, aanzienlijk lager ligt (respectievelijk 2.007 en 270 m² WVO).

Tabel 9: Berekening marktruimte

	Dagelijks huidige situatie	Dagelijks 2020	Niet Dagelijks huidige situatie	Niet Dagelijks 2020
omvang bevolking	37.450	39.850	37.450	39.850
bestedingen/hoofd na inkomenscorrectie	€ 2.406	€ 2.406	€ 2.845	€ 2.845
bestedingspotentieel in miljoenen	€ 90	€ 96	€ 107	€ 113
koopkrachtbinding	23%	30%	1%	4%
gebonden bestedingen in miljoenen	€ 20,7	€ 28,8	€ 1,1	€ 4,5
koopkrachttoevoeiing	19%	19%	32%	20%
toevoeiende omzet in miljoenen	€ 4,9	€ 6,7	€ 0,5	€ 1,1
totaal omzetpotentieel in miljoenen	€ 25,6	€ 35,5	€ 1,6	€ 5,7
aanwezig metrage WVO (80%-regel)	2.651	2.651	346	346
normatieve vloerproductiviteit	€ 7.390	€ 7.390	€ 2.080	€ 2.080
omzetclaim bestaande ondernemers in miljoenen	€ 19,6	€ 19,6	€ 0,7	€ 0,7
marktruimte in miljoenen	€ 6,0	€ 15,9	€ 0,8	€ 4,9
marktruimte in m ²	811	2.155	407	2.379

Conclusie

Op basis van de huidige koopstromen en uitgaande van een hoger WVO dan het daadwerkelijk door Locatus gemeten WVO, is er sowieso sprake van een uitbreidingsruimte voor winkelcentrum De Gaard van minimaal 811 m² (+30%) in de dagelijkse en minimaal 407 m² in de niet-dagelijkse sector (verdubbeling huidige metrage). Dat betekent dat de huidige vloerproductiviteit bijzonder hoog ligt. Het passanten-onderzoek geeft eveneens aan dat de vloerproductiviteit in De Gaard op een bijzonder hoog niveau ligt. De winkels functioneren (ver) boven gemiddeld, enkele uitzonderingen daargelaten.

Door de herontwikkeling en versterking van het aanbod in de Gaard in combinatie met de versterking van het draagvlak in Noordoost ontstaat extra marktruimte. In de dagelijkse sector is het te becijferen op 2.155 m² WVO, in de niet-dagelijkse sector op 2.379 m² WVO. Bij de uitbreiding is voorzien in een uitbreiding van 1.536 m² WVO supermarkt (1.229 m² WVO¹⁸) en 1.987 m² WVO (1.590 m² WVO) overig dagelijks en

¹⁸ Omrekenfactor BVO naar WVO van gemiddeld 80%. 100 m² BVO is 80m² WVO.



niet-dagelijkse detailhandel. In totaal dus 2.817 m² WVO. Dit valt ruim binnen de grenzen van de minimale marktruimte na uitbreiding van in totaal 4.534 m² WVO.

5.2 Aanbod supermarktmeters

De twee grootste supermarkten van Noordoost en Overvecht bevinden zich in het Stadsdeelcentrum Overvecht. Dit zijn een AH XL van 3.200 m² en een Hoogvliet van 1.500 m². Na uitbreiding van de Albert Heijn in De Gaard zal dit echter de op één na grootste van de genoemde wijken zijn. De onderbewinkeling in Noordoost, de sterke mate van afvloeiing van de bestedingen in de dagelijkse sector (naar onder andere Overvecht) en de uitbreiding van de woningvoorraad bieden hiervoor de ruimte.

Tabel 10: Supermarkten Utrecht Noordoost en Utrecht Overvecht (2014)¹⁹

	locatie	afstand	Verzorgingsgebied	m ² WVO	type
AH XL	SC Overvecht	3,3 km	elders	3.209	fullservice
Hoogvliet	SC Overvecht	3,3 km	elders	1.494	fullservice
Jumbo	Franciscusdreef	5,6 km	elders	1.463	fullservice
Jumbo	De Boventuinen	2,1 km	secundair	1.329	fullservice
Albert Heijn	De Gaard	0,0 km	primair	1.309	fullservice
Dirk	Gagelhof	3,4 km	elders	1.260	fullservice
Jumbo	Overkapel	1,8 km	elders	1.155	fullservice
Jumbo	Biltstraat	1,6 km	secundair	850	fullservice
Aldi	Overkapel	1,8 km	elders	772	discounter
Albert Heijn	W. v. Noortplein	1,3 km	secundair	758	fullservice
Lidl	De Klop	3,9 km	elders	735	discounter
Lidl	SC Overvecht	3,3 km	elders	595	discounter

De eerder aangehaalde mate van onderbewinkeling in Utrecht Noordoost²⁰ betreft dan het gehele detailhandelsaanbod. Er kan echter ook specifiek gekeken worden naar het supermarktaanbod. Een beproefd middel om te zien of het supermarktaanbod in verhouding staat tot het verzorgingsgebied, is om het aantal (netto) meters te delen door het aantal inwoners. Dit maakt een vergelijking met landelijke kengetalen mogelijk. Alle onderstaande meters zijn WVO. De Gaard kent overigens ook nog additionele niet te verwaarlozen bestedingen door de leerlingen van de naburige opleidingen (Gerrit Rietveldcollege en Marnix Academie) die bij deze berekening niet worden meegenomen.

- voor stadswijken in grotere Nederlandse steden (vanaf 50.000 inw.) is er sprake van een gemiddeld getal van 0,25 m² / inwoner in situaties zonder substantiële toevloeiing van buiten de wijk. Dit betreft de gewone, doorsnee woonwijk zoals overal in Nederland.

¹⁹ Bron: Locatus.

²⁰ Stedenbouwkundig Programma van Eisen Herontwikkeling De Gaard en omgeving (2014)

Tabel 11 geeft een overzicht van het aantal supermarktmeters, het aantal inwoners en het gemiddelde aantal meters per inwoner voor de wijk Utrecht Noordoost, de wijk Overvecht en het landelijk gemiddelde. In tabel 12 is dezelfde berekening te zien maar dan met een bevolkingsprognose voor 2020 bij een zelfde aantal supermarktmeters.

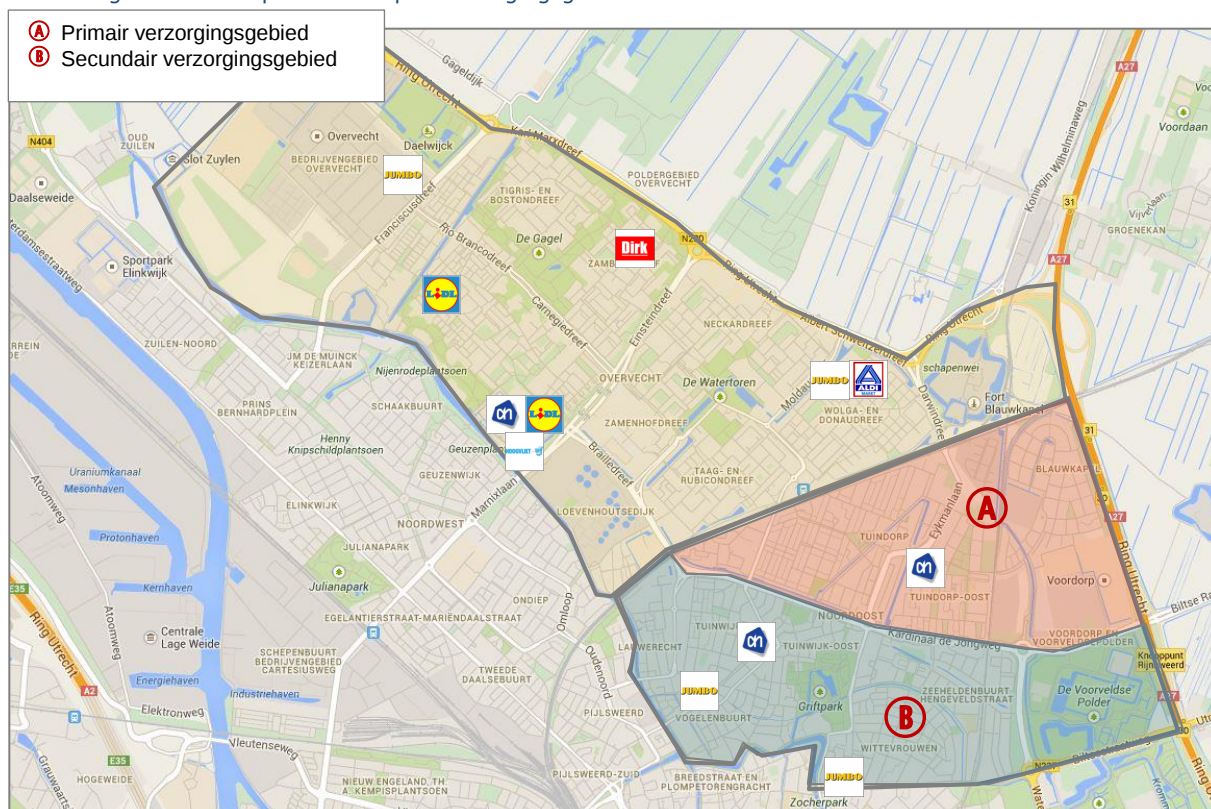
Tabel 11: aantal supermarktmeters naar inwoner (2014)

	m ² supermarkt	Aantal inwoners	m ² / Aantal inwoners
Noordoost	4.246	37.220	0,11
Overvecht	5.980	31.555	0,19
Gemiddelde Nederlandse stadswijk	-	-	0,25

Tabel 12: aantal supermarktmeters naar inwoner (prognose 2020) bij instandhouding huidig metrage

	m ² supermarkt	Aantal inwoners	m ² / Aantal inwoners
Noordoost	4.246	39.850	0,11
Overvecht	5.980	33.930	0,18
Gemiddelde Nederlandse stadswijk	-	-	0,25

Afbeelding 3: locatie supermarkten per verzorgingsgebied



Het aanbod van m² w.v.o. (winkelvloeroppervlakte) supermarkt per inwoner (1.309 m² / 12.935 inwoners) ligt in het Utrecht Noordoost, met 0,11 m² / inwoner, opvallend laag. Dit geldt overigens ook voor de wijk Overvecht, waar het



Stadsdeelcentrum bijvoorbeeld drie supermarkten kent (waaronder een filiaal van AH XL). De eerder aangehaalde onderbewinkeling geldt dus bijzonder sterk voor de supermarktbranche.

Aan de hand van het landelijke kengetal (0,25) kan de supermarktvraag voor bijvoorbeeld de wijk Noordoost bepaald worden. De huidige vraag (2014) komt neer op $37.220 * 0.25$ en bedraagt dus 9.305 m^2 (WVO). Aangezien het aanbod nu 4.246 m^2 (WVO) bedraagt, zou er op basis van deze berekening, op dit moment reeds ruimte zijn voor ruim 5.059 m^2 (WVO). Deze ruimte aan supermarktmeters loopt uiteraard op als de bevolking groeit en de oppervlakte gelijk blijft.

Gemiddelden zeggen echter weinig over de spreiding aan supermarkten. Zo kan er op de ene plek teveel aanbod zijn en op de andere plek juist te weinig. Afbeelding 3 geeft inzicht in de spreiding van de supermarkten en laat duidelijk zien dat de Albert Heijn in De Gaard de enige supermarkt is in het primair verzorgingsgebied (Tuindorp, Tuindorp-Oost en Voordorp).

6. Relevante trends

In het onderstaande zullen diverse trends aan bod komen die reeds ingezet zijn of die zich, naar verwachting, de komende jaren zullen aandienen. De besproken trends zijn allen van toepassing op winkelcentrum De Gaard.

De consument

Een sterke groei van de bevolking in de Randstad als geheel en Utrecht in het bijzonder. De stad blijft een aantrekkelijke locatie vanuit woon- en carrièreperspectief. Vergrijzing is een landelijk fenomeen, Utrecht is een jonge stad en door de instroom van jongeren en behoud van gezinnen is er nauwelijks sprake van vergrijzing. 55-plussers zijn gezonder, actiever en mobieler, hebben meer vrije tijd en meer te besteden.

Profiel Utrecht

Utrecht is een hoogopgeleide stad. De studentenpopulatie zorgt er tevens voor dat het gemiddeld inkomensniveau relatief laag ligt ten opzichte van het Nederlands gemiddelde. Noordoost is binnen Utrecht een zeer welvarend gebied. Het besteedbaar inkomen per huishouden ligt hier circa 25% boven het landelijk gemiddelde.

Welvaart

Na een algemene welvaartsstijging in de 20^e eeuw is er nu sprake van welvaartsbehoud. Door de economische crisis was er tijdelijk een sterke daling van de particuliere vermogens. Bij een opleving van de woningmarkt zal er weer een herstel plaatsvinden. De mobiliteit is toegenomen en zal verder toenemen. Afstand blijft een belangrijke factor voor de aankoop van dagelijkse en frequent benodigd dagelijkse artikelen. De consument is echter bereid om binnen een reisafstand van 10 minuten de winkels te bezoeken die passen bij de eigen leefstijl.

Budget (tijd en geld) bepaalt de aankoopplaats (fysiek of online). Een goed bereikbaar wijkwinkelcentrum blijft een belangrijke rol spelen in toekomstige distributiestructuur. De Gaard ligt daarbij strategisch, aan een van de hoofdassen van de wijk Noordoost. Het past goed in de behoefte aan efficiënt kunnen winkelen, bijvoorbeeld op weg van werk naar huis.

De consument aan zet

De consument is mondig, heeft een hoog kennisniveau en heeft de markt veranderd van een aanbod-gedreven naar een vraag-gedreven markt. De consument hoeft niet meer te komen, maar dient verleid te worden om te komen. Dat betekent ook dat winkelvoorzieningen meerwaarde moeten bieden boven andere kanalen zoals online aankoop met thuisbezorging. Winkelcentra en retailers moeten daarop inspelen: in de vorm van optimale bereikbaarheid, parkeervoorzieningen (fiets en auto), complete branchering, comfort en service. De herontwikkeling en uitbreiding van De Gaard is in dat opzicht een pure noodzaak.

Milieu

Milieubewustzijn van de consument groeit; maatschappelijke verantwoord ondernemen wordt in toenemende mate de norm. Biologisch, gezond, lokale en streekproducten worden belangrijker. Retailers moeten daarop inspelen. De vestiging van een biologische supermarkt in De Gaard past zeer goed bij deze trend.

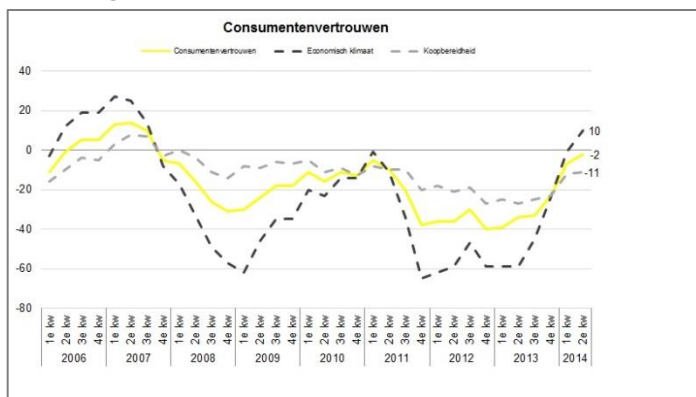
Multiculturele samenleving

In de multiculturele samenleving ontstaat bij sommige groepen juist de behoefte de eigen cultuur te behouden en de eigen behoeften in de markt bevredigd te willen zien. In buurten met hoge percentages niet-westerse allochtonen tref je ook die voorzieningen aan in de vorm van bijvoorbeeld Turkse of Marokkaanse minisupers, vishandels en bakkerijen en flankerend aanbod aan hard-discount supermarktformules. Dat betekent enerzijds voor De Gaard een verminderde kans op toevloeiing vanuit deze (allochtone) wijken. Anderzijds betekent dit een grotere weerbaarheid van deze buurtcentra in het licht van de toekomstige uitbreiding van De Gaard.

Crisis voorbij

Het consumentenvertrouwen is een weerspiegeling van de koopbereidheid van consumenten. Een laag vertrouwen maakt consumenten voorzichtiger en dan blijven de bestedingen achter. Na een lange periode van een negatief consumentenvertrouwen is in 2014 het vertrouwen weer flink gestegen.

Afbeelding 4: Consumentenvertrouwen



Nederland is officieel uit de recessie en de prognoses voor 2015 en verder zijn gunstig. De koopkracht gaat weer voorzichtig stijgen wat positieve gevolgen zal hebben voor de huidige en toekomstige retailers in De Gaard. In de afgelopen jaren zijn de bestedingen per hoofd van de bevolking²¹ in de niet-dagelijkse sector sterk gedaald (2009-2011: -3,4%). Deze daling wordt echter sterk beïnvloed door conjunctuurgevoelige sectoren als bijvoorbeeld mode en woninginrichting. De bestedingen in de dagelijkse sector zijn echter gestegen (+1,3%).

²¹ HBD: Omzetkengetallen 2013

Dagelijkse sector en internet

Waar het bestedings-aandeel van internet voor de niet-dagelijkse sector ieder jaar in omvang toeneemt, blijft dit aandeel voor de dagelijkse sector beperkt. Momenteel bedraagt dit aandeel ruim 1% en de verwachting is niet dat dit aandeel naar maximaal 5% zal groeien. Bezorgdiensten in de dagelijkse sector zijn doorgaans dan ook niet winstgevend. Door middel van Pick-Up-Points proberen supermarkketens de online-mogelijkheden te gebruiken om bepaalde drukbezette klantengroepen aan te spreken. Nederland is een land met een bijzonder fijnmazige winkelstructuur in het algemeen en hoge supermarktdichtheid in het bijzonder. Het succes van dergelijke afhaalpunten moet dus nog gezien worden.

Winnaars en verliezers

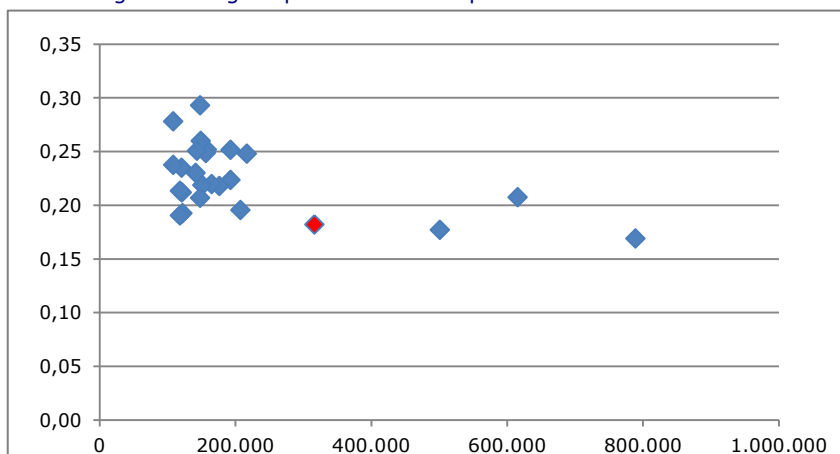
Er wordt een groeiend onderscheid tussen 'winnaars' en 'verliezers' verwacht. De beste plekken en de beste formules 'overwinnen' ten kosten van de minder goede. Grote historische binnensteden versterken hun positie, kleine hoofdwinkelgebieden en stadsdeelcentra verliezen terrein.

In de winkelgebieden van de toekomst (ING) wordt een vijfdeling gemaakt. Een van de kansrijke concepten is 'Back to basics': functionele winkelcentra, overzichtelijk, mix van food en persoonlijke verzorging en diensten, makkelijk bereikbaar, goedkoop parkeren, supermarkt/food als trekker en een locatie midden in de wijk.²²

Schaalvergroting supermarkten

De gemiddelde supermarkt is gemiddeld in omvang toegenomen; van 733 m² WVO naar 882 m² WVO in 2012. Het aantal grote supermarkten is gestegen van 1200 m² of groter is gestegen van 683 in 2015 naar 925 in 2012 (+35%) bij een afname van het aantal supermarkten in dezelfde periode met -2%²³. Een moderne nieuwbouwsupermarkt heeft een minimale omvang van 1500 m² of groter.

Afbeelding 5: Metrage supermarktaanbod per inwoner naar inwonertal



²² ING, Winkelgebied 2025, Breken met het verleden, p. 27

²³ Bron: HBD, Locatus 2012



Omnichannel

Het belang van een omnichannel-strategie voor retailers (fysiek en online) groeit. De ondernemer moet meegaan in de wensen van de consument. Technologische mogelijkheden bieden nieuwe manieren voor marketing en promotie. Voor dagelijkse en frequent benodigd niet-dagelijkse speelt multichannel en smartphone-promotie vooralsnog een bescheiden rol.

Verdwijnende branches

Een aantal branches verdwijnen van het toneel als gevolg van digitalisering (videotheken, cd/dvd-winkels) of verliezen marktaandeel (huishoudelektronica, boekhandel, muziekhandel, et cetera). Een aantal branches blijven groei vertonen (optiek, hoortoestellen, parfumerie, kookshops, biologisch food, supermarkten).

Horeca

Er is sprake van een groei van daghoreca-concepten (Coffee Company, Starbucks) en hybride concepten (verkoop producten in combinatie met horeca zoals bijvoorbeeld bonbons en koffie in De Gaard).

Zorg

Zorg wordt gecentraliseerd. In plaats van grootschalige zorgvoorzieningen komen er meer kleinschalige wijkgebonden voorzieningen. In winkelcentra wordt steeds meer ruimte gecreëerd voor een clustering van de zorgvoorzieningen, aansluitend en in combinatie met de winkelfunctie. In het concept van De Gaard wordt ruimte geboden voor maatschappelijke dienstverlening.

Toenemende filialisering

Verschuiving van zelfstandige ondernemingen naar filiaalbedrijven, maar ondernemers kunnen bijvoorbeeld ook zelfstandig blijven opereren onder de vlag van een keten of inkooporganisatie, franchisenemer zijn of in dienst zijn van het overkoepelende winkelbedrijf.

7. Inpassing beleid

In hoeverre past de ontwikkeling van De Gaard in het Hoofdlijnenbeleid van de Gemeente Utrecht? Het onderstaande geeft inzicht in het beleid (cursief) met hierop volgend steeds een korte analyse of visie.

Behoud fijnmazige voorzieningenstructuur.

"De gemeente hecht veel waarde aan winkelveorzieningen in de directe nabijheid van al onze inwoners. Voorzieningen die in de basis een goede kwaliteit kennen, kunnen we ook prima behouden. Voor deze voorzieningen zullen we telkens de afweging maken of schaalvergroting passend en wenselijk is, met als uitgangspunt het behoud van voorzieningen in de directe nabijheid van de inwoners, temeer vanwege de beperking van het aantal vervoersbewegingen".

Strabo: De uitbreiding van De Gaard draagt bij aan het vermindering van de afvloeiing van de koopkracht naar o.a. GWC Overvecht en de binnenstad en daarmee het aantal vervoersbewegingen. Meer inwoners in het primair verzorgingsgebied beschikken over een compleet dagelijks en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod op korte afstand van de eigen woning.

Dynamiek detailhandel faciliteren

"De ontwikkelingen in de detailhandel gaan heel snel. Deze vernieuwing houdt winkelgebieden interessant voor de consument".

Strabo: De herontwikkeling van De Gaard met haar huidige gedateerde uitstraling, past in het faciliteren van de door de gemeente gewenste dynamiek.

Complementariteit & onderscheidend vermogen

"Het streven is in Utrecht te komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en elk een eigen taak binnen de structuur vervult. Om deze situatie te bewerkstelligen, beschikken zij over eigen kenmerken en kwaliteiten. Dit schept duidelijkheid voor de consument, biedt aanknopingspunten voor strategie en investeringen van ondernemingen en biedt mogelijkheden voor elkaar versterkende effecten (doelgroepen, combinatiebezoeken). Naast het streven naar complementariteit, is competitie in kwaliteit van belang om de belanghebbenden in de winkelcentra scherp te houden, opdat zij allen gericht zijn op een optimale verblijfskwaliteit van hun bezoekers".

Strabo: De uitbreiding van De Gaard draagt bij aan een evenwichtige structuur in Noordoost, een bij de omvang van de wijk passende voorziening en daardoor een vermindering van de afvloeiing en daaraan gekoppelde verkeersbewegingen.



Ruimtelijke concentratie

"Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. De bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid, aantrekkingskracht en gemeenschappelijke faciliteiten. De consument heeft het voordeel van gemak, overzichtelijkheid en veel keuzemogelijkheden. Een indirect effect is dat winkels bekend raken bij het publiek en dus bij potentiële klanten".

Strabo: In het primaire verzorgingsgebied van De Gaard zijn de voorzieningen sterk geclusterd. Dit geldt niet voor het secundaire verzorgingsgebied, waar nog veel verspreide bewinkeling voorkomt (Van Noortplein, Adelaarstraat e.o.)

Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren

"Één van de belangrijkste motoren achter de dynamiek in de detailhandel is de schaalvergroting. Mede om de concurrentiepositie te behouden en te versterken, is het belangrijk dat Utrecht blijft inspelen op deze ontwikkeling".

Strabo: Plan voorziet in de behoefte bij de bestaande retailers (filiaalbedrijven maar ook zelfstandige ondernemers) van De Gaard om de door hun gewenste schaalvergroting gestalte te geven.

Alternatieve aanwendbaarheid

"de afgelopen jaren zien we in toenemende mate concreet dat de levenscyclus van functies veelal een kortere is dan van het vastgoed dat deze functies huisvest. Om deze situatie constructief te gebruiken heeft het de voorkeur vastgoed kwalitatief zo te realiseren dat het op een ander momenten andere functies van huisvesten. Dit voorkomt leegstandssituaties op termijn en herinvulling is vele malen aantrekkelijker en goedkoper dan de noodzaak tot vervroegde afschrijving, sloop en nieuwbouw".

Strabo: In de planvorming is ruimte voor flexibilisering van de ruimtes en aanwending voor niet-winkelfuncties op termijn.

8. Toets aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of het initiatief de toets kan doorstaan vanuit de vereiste toelichting zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking') en recente jurisprudentie. Kort samengevat is van belang:

1. Het aantonen van actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de nieuwe ontwikkeling (eerste trede van de ladder);
2. De vraag of de regionale behoefte valt op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio of óf het initiatief wordt opgevangen in het bestaand stedelijk gebied binnen de regio door de transformatie of herstructurering daarvan (tweede trede van de ladder);
3. De gevolgen of effecten op de structuur, de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat voortvloeiend uit een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het Centrumplan Emmeloord en daarop volgende uitspraken.

Ad 1. Actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte (eerste trede van de ladder)

- Er is sprake van een lage binding en sterke afvloeiing in Noordoost. In de wijk ontbreekt een echte wijkvoorziening. De Gaard is het beoogde centrum voor de wijk Noordoost.
- Er is nu sprake van onderbewinkeling en een hoge druk op de bestaande voorzieningen zoals aangetoond in het passantenonderzoek.
- Door de bevolkingsaanwas neemt het draagvlak verder toe. De uitbreiding van het winkelcentrum is distributief verantwoord, zo blijkt uit een distributieve berekening (paragraaf 5.1) en een benchmark van supermarktmeters (paragraaf 5.2) en een benchmark met vergelijkbare buurtcentra.
- De uitbreiding voorziet in een behoefte aan uitbreiding van het metrage bij bestaande ondernemers.
- De uitbreiding voorziet in een behoefte aan schaalvergroting voor retailers en de door consument en gemeente gewenste dynamiek.

Strabo becijfert de uitbreidingsruimte aan detailhandel op circa 4.115 m² WVO in 2020, welke daarna gestaag oploopt doordat het draagvlak verder toeneemt. De geplande uitbreiding bedraagt slechts 2.900 m² WVO en valt daarmee ruimschoots binnen de berekende marktruimte.

Ad 2. Behoeft op te vangen in bestaand stedelijk gebied (tweede trede van de ladder)

In het geval van de uitbreiding van De Gaard is er geen sprake van een nieuwe locatie maar van het uitbreiden van een bestaande locatie. In het verzorgingsgebied is geen alternatieve locatie voorhanden op de gevraagde ontwikkeling te accommoderen. Er is geen sprake van substantiële leegstand op andere locaties (in totaal slechts 700 m² verspreid over vier locaties). Uitbreiding op die locaties is fysiek niet mogelijk en vanuit

verkeerskundig opzicht niet wenselijk. In het kader van duurzaamheid is uitbreiding op de bestaande locatie te prefereren boven ontwikkeling op een nieuwe locatie.

Ad 3. Effecten op de structuur, de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
De uitbreiding van De Gaard levert een ruimtelijk-economische impuls op, onder te verdelen in:

- Een tijdelijk effect: de tijdelijke werkgelegenheid tijdens de bouw, vooral in de bouwnijverheid. Het gaat om enkele tientallen directe en indirecte (via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven) voltijdbanen;
- Structurele effecten en maatschappelijke baten: Een uitbreiding van de supermarkt levert een onbekend aantal arbeidsplaatsen op (voltijdbanen). De toevoeging van nieuwe en vergroting van bestaande winkels en voorzieningen is te berekenen op circa 45-50 fte in de detailhandel²⁴ en een onbekend aantal arbeidsplaatsen voor de overige voorzieningen. Wij schatten het op circa 10-20 fte in de overige voorzieningen, maar dat is sterk afhankelijk van het type voorzieningen en in hoeverre deze verplaatst worden of nieuw gecreëerd worden. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Het gros van het werkgelegenheidseffect is toe te schrijven aan de directe regio;
- Uitstralingseffecten: Behoudens de genoemde kwantitatieve economische effecten spelen er ook andere ruimtelijk-economische effect mee. Deze zijn echter lastig te kwantificeren en moeilijk onder één noemer te vatten. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zien onder meer de verbetering van het verblijfsklimaat en de woonkwaliteit. Een modern geoutilleerd winkelcentrum draagt bij aan het voorzieningenniveau en vergroot de afzetkansen van de (nieuwbouw)woningen op bijvoorbeeld het Veemarktterrein.

Behoudens de positieve economische, ruimtelijke en uitstralingseffecten zijn er ook verdringingseffecten. Dit geldt dan in het bijzonder voor de winkelgebieden in Noordoost en Overvecht. Zij zullen enige nadelige effecten ondervinden, afhankelijk van de stand en de mate van overlap in functie, verzorgingsgebied en formules.

Bij de ontwikkeling is een beperkte stijging van de koopkrachtbinding aan De Gaard te verwachten. De extra omzet is deels afkomstig van bestaande consumenten in het verzorgingsgebied. En deels afkomstig van nieuwe bewoners die zich op nieuwbouwlocaties gaan vestigen.

De verwachte extra omzet in de dagelijkse sector de Gaard afkomstig van bestaande consumenten is te berekenen op € 6,3 miljoen euro op een totaal bestedingspotentieel van € 90 miljoen in de dagelijkse sector, ofwel 7% van dit potentieel. Het verlies aan

²⁴ De geschatte omzetstijging bedraagt op termijn respectievelijk € 8,6 miljoen in de dagelijkse en € 3,7 miljoen in de niet-dagelijkse sector (zie tabel 9). De gemiddelde omzet per fte in de dagelijkse sector bedraagt € 275.000 per fte, in de niet-dagelijkse € 211.000 per fte (bron HBD).

omzet voor de concurrentie zal verspreid worden over andere supermarkten in Noordoost, Overvecht en de binnenstad.

Het is niet mogelijk om het exacte omzeteffect te berekenen voor de concurrerende winkelgebieden. Onduidelijk is hoe de koopstromen binnen Noordoost gaan wijzigen. Maar wel is het aannemelijk dat de Albert Heijn op het Willem van Noortplein en in mindere mate de Jumbo in De Boventuinen omzetverlies zullen ondervinden. Ervan uitgaande dat maximaal 25% van het omzetverlies bij deze twee supermarkten terecht komt, bedraagt de omzetsderving voor deze supermarkten circa € 15.000 per week. Dit effect is voelbaar, maar brengt de supermarktexploitatie niet in de gevarenzone. Daarnaast is er sprake van een groei van het draagvlak in het directe verzorgingsgebied van deze supermarkten, wat het verlies deels compenseert.

Voor winkelgebied Overkapel in Overvecht geldt dat de huidige afvloeiing naar de Gaard zeer beperkt is. Door het eigen karakter is niet te verwachten dat dit zal wijzigen, na de uitbreiding van de Gaard.

Conclusie is dat de uitbreiding van De Gaard niet tot grote uitval c.q. sterk oplopende leegstand elders zal leiden. Overigens is de huidige leegstand gering. De leegstand beperkt zich tot vier relatief kleine panden met een beperkt metrage.

Het valt op voorhand niet uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt, bijvoorbeeld een versspeciaalzaak of speciaalzaak. Dit betreft dan een matig functionerende en/of verouderde winkels op kwetsbare locaties in de nabijheid van de planlocatie. Gezien de dynamiek, met name in de Biltstraat, lijken er goede kansen voor invulling met nieuwe concepten.