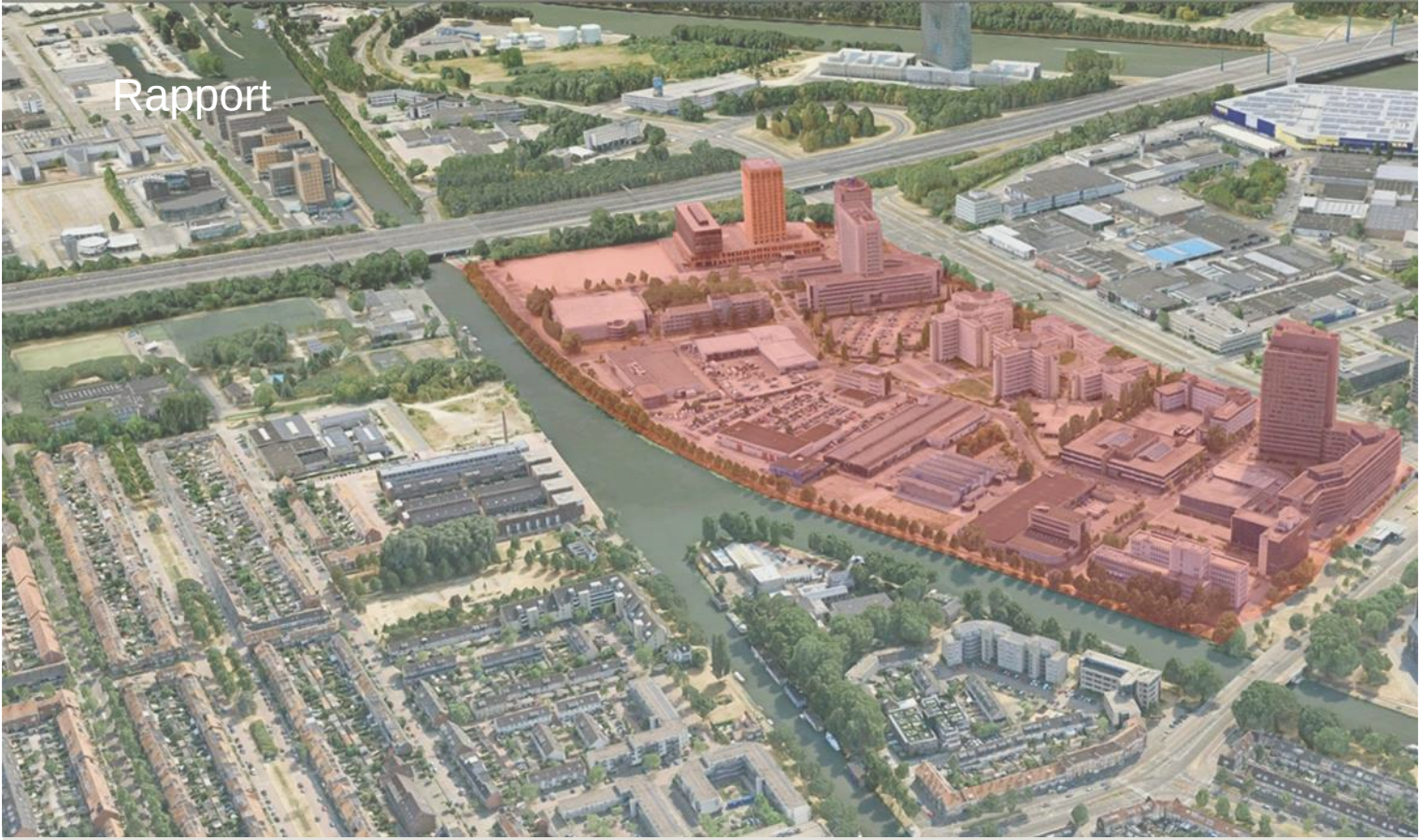


An aerial photograph of a city area. A river flows through the center, with a large, red-colored building complex on the right bank. The complex consists of several interconnected buildings of varying heights, including a prominent tall tower. To the left of the river, there are residential areas with rows of houses and some commercial buildings. A highway runs horizontally across the top of the image. The word 'Rapport' is written in the top left corner.

Rapport

Ladderonderbouwing Supermarkt (dagelijkse detailhandel) Merwedekanaalzone deelgebied 6

10 februari 2025

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

Bron afbeelding voorpagina

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Ladderonderbouwing dagelijkse detailhandel Merwedekanaalzone deelgebied 6
51025513
Gemeente Utrecht
10 februari 2025
Femke Wokke, Luc Valentijn
Femke Wokke
femke.wokke@sweco.nl
+31 6 57643122

Definitief concept

Kickstad, 2024

Inhoudsopgave

1	Contextanalyse Merwedekanaalzone	7
1.1	Locatie.....	7
1.2	Visie voor de Merwedekanaalzone	8
1.3	Uitkomsten voorgaande onderzoeken	9
1.4	Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6	12
2	Vraag- en aanbod analyse	13
2.1	Vraagzijde van de markt	13
2.2	Aanbodzijde van de markt.....	14
2.3	Trends en ontwikkelingen	17
2.4	Toets aan beleid.....	18
3	Behoeftetoets.....	20
3.1	Kwantitatieve behoefte.....	20
3.2	Kwalitatieve behoefte	22
3.3	Conclusie behoefte	23
4	Effectentoets.....	24
4.1	Economische en ruimtelijke impuls	24
4.2	Effecten op bestaande structuur	24
4.3	Effecten op leegstand, woon-leef- en ondernemersklimaat.....	26
4.4	Conclusie effecten.....	27
	Bijlage 1: Begrippenlijst.....	28
	Bijlage 2: Supermarktaanbod	28

Inleiding

Utrecht staat voor een majeure woningbouwopgave om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een van de vier aangewezen ontwikkellocaties hiervoor is de Merwedekanaalzone. Het gebied bevindt zich aan de zuidwest kant en ligt tegen bestaande wijken aan zoals de Dichterswijk, Rivierenwijk, Transwijk en Hoograven. De Merwedekanaalzone is één van de grootste gebiedsontwikkelingen van Nederland met totaal ca. 10.000 woningen. De gehele zone wordt getransformeerd naar een gemengde stadswijk met wonen, werken en voorzieningen. De Merwedekanaalzone kan opgedeeld worden in drie sub-gebieden; deelgebied 4,5 en 6. Voor deelgebied 4 en deelgebied 5 zijn er reeds (tijdelijke) omgevingsplannen vastgesteld. Merwedekanaalzone deelgebied 6 (vanaf nu MWKZ6) is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied en huisvest meerdere gebruikers en functies. Recent is het programma voor deelgebied 6 fase 1 vastgesteld waarbij het woonprogramma is uitgebreid naar 2.050 woningen. De (toekomstige) werknemers en bewoners van het gebied hebben behoefte aan voorzieningen, waaronder detailhandelsfuncties.

Ten behoeve van het nieuwe omgevingsplan van de MWKZ6 fase 1 is een onderbouwing van de dagelijkse detailhandelsfunctie(s) in de toekomstige wijk nodig. De gemeente Utrecht heeft Business Unit Stedelijke Planning – Sweco gevraagd een onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor deze functie op te stellen.

Uw vragen

Er wordt 1.400 m² bvo gereserveerd voor dagelijkse detailhandelsvoorzieningen, waarvan 1.200 m² bvo voor een supermarkt. In deze ladderonderbouwing gaan we in op de behoefte, randvoorwaarden en effecten van deze supermarkt. In deze Ladderonderbouwing voor de supermarkt wordt een (distributieve) onderbouwing gegeven, in combinatie met inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve effecten.

De volgende vragen staan centraal:

- **Behoefte.** Is er behoefte aan maximaal 900 m² wvo (1.200 m² bvo) supermarkt in MWKZ6? Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk kwalitatief) aan dagelijkse detailhandel (supermarkt) na afronding van fase 1?
- **Wat zijn de randvoorwaarden** voor een goed functionerende supermarkt binnen een gemengd woon-werkgebied zoals MWKZ6?
- **Effecten.** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het (dagelijks) aanbod en de winkelstructuur elders in de Merwedekanaalzone en omliggende wijken in Utrecht op de leegstand en op het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Managementsamenvatting

Gros van de (commerciële) voorzieningen voor Merwedekanaalzone landen in deelgebied 5

- De Merwedekanaalzone wordt getransformeerd van bedrijventerrein tot gemengd woon-werkgebied. Het ontwikkelgebied is op te delen in drie delen. In deelgebied 4 komen ca. 950 woningen, in deelgebied 5 ca. 6.000 woningen en in deelgebied 6 ca. 2.050 woningen.
- De Merwedekanaalzone streeft naar een levendige stedelijke omgeving met bijpassende commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. In het gebied wordt een lage parkeernorm gehanteerd wat invloed heeft op hoe de toekomstige bewoner en bezoeker haar dagelijkse aankopen zal doen.
- De commerciële voorzieningen worden verdeeld over de verschillende deelgebieden van de Merwedekanaalzone.
 - Bij deelgebied 4 is sprake van het minimum scenario aan voorzieningen en zullen de toekomstige bewoners in grotere mate georiënteerd zijn op voorzieningen in Beurskwartier en deelgebied 5.
 - Voor deelgebied 5 is het draagvlak volgende scenario gehanteerd wat heeft geresulteerd in een programma van: 2.400 m² wvo tot 2.900 m² wvo aan dagelijkse boodschappen. Daarnaast is deelgebied 5 de plek voor horeca, overig dagelijkse- en maatschappelijke voorzieningen.
 - Voor deelgebied 6 is het de vraag of het draagvlak volgend scenario van toepassing is (wanneer zijn er genoeg inwoners) of juist het minimum scenario wordt gehanteerd waarbij de toekomstige inwoners primair gebruik maken van omliggend aanbod. Vandaar dat de bandbreedte vanuit eerdere onderzoeken op 0 – 1.250 m² bvo ligt. Op de behoefte aan een stadssupermarkt van 900 m² wvo in deelgebied 6 is in deze voorliggende ladderonderbouwing nader ingezoomd.

Supermarkt in MWKZ6 past deels binnen vigerende beleidskaders

- De ontwikkeling van een supermarkt draagt bij aan de gewenste fijnmazige winkelstructuur. Bewoners en werknemers krijgen in hun directe omgeving toegang tot dagelijkse boodschappen, dit sluit goed aan bij de 'tien-minutenstad' ambitie van de gemeente, wat pleit voor een supermarkt in deelgebied 6.
- Een supermarkt binnen MWKZ 6 past gedeeltelijk binnen de vigerende beleidskaders. De ontwikkeling van een supermarkt draagt bij aan de gewenste fijnmazige winkelstructuur en de ambitie om 10 minuten stad te zijn uit de RSU, echter ligt de ontwikkellocatie niet in de retailhoofdstructuur en past een solitaire supermarkt zonder aanvullend aanbod niet binnen het beleid.
- Randvoorwaarde om het passend te laten zijn binnen beleidskaders en een succesvolle exploitatie van een supermarkt in MWKZ6 is daarom om de supermarkt te omringen met andere publiekstrekkingen zoals horeca, cultuur, sport en/of maatschappelijke voorzieningen. Zo kunnen zij profiteren van elkaars bezoekersstromen wat ten gunste komt aan de exploitatie van alle functies afzonderlijk. Ook vanuit landelijke trends & ontwikkelingen zien we dat andere publieksfuncties dan winkels (horeca, cultuur, maatschappelijk, sport) steeds vaker het primaire motief zijn om een centrumgebied te bezoeken en daarmee als trekkers fungeren naast de dagelijkse voorziening.
- Het is van belang om de ontwikkeling van de supermarkt in relatie tot andere (toekomstige) voorzieningen en de totale gebiedsontwikkeling in de Merwedekanaalzone kritisch te blijven volgen. In het bijzonder geldt dit voor het nabijgelegen deelgebied 5, waarbij de fasering en ontwikkeling van de woningbouw en het functioneren van de winkels goed gemonitord dienen te worden om een evenwichtige winkelfunctie in de gehele Merwedekanaalzone te waarborgen.

Supermarkt van 900 m² wvo in MWKZ6 kwantitatief en kwalitatief te verantwoorden

- Binnen het primaire verzorgingsgebied zijnde MWKZ6 is momenteel geen supermarktaanbod en is daarmee de supermarktdichtheid gelijk aan 0.
- De supermarktdichtheid in het totale verzorgingsgebied (Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Transwijk Zuid); Kanaleneiland-Zuid en Bedrijfsgebied Kanaleneiland (Westraven en Woonboulevard)) bedraagt 0,21 m² zonder supermarktontwikkeling in deelgebied 6. Inclusief de supermarktontwikkeling in deelgebied 6 (900 m² wvo) bedraagt de supermarktdichtheid 0,26 m²

wvo. Dit ligt onder het Nederlands gemiddelde (0,27 m² wvo) maar hoger dan Utrechts gemiddelde (0,24 m² wvo).

- Het DPO laat een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 700 tot 980 m² wvo voor supermarkten zien in MWKZ6. Deze ruimte wordt ingegeven door een relatief hoge toevloeiing, veroorzaakt door de aanwezigheid van ca. 9.645 tot 12.375 arbeidsplaatsen binnen MWKZ6. De beoogde supermarkt meet 900 m² wvo en past daarmee binnen de indicatieve uitbreidingsruimte.
- Vanuit de kwalitatieve behoefte blijkt een eigen dagelijkse voorziening in MWKZ6 gewenst. Dit wordt onderbouwd door de fysieke barrières naar omliggend supermarktaanbod, het karakter van de wijk met naast inwoners ook veel werknemers, het mobiliteitsconcept van de wijk en de functie van een supermarkt als ontmoetingsplek binnen de wijk.

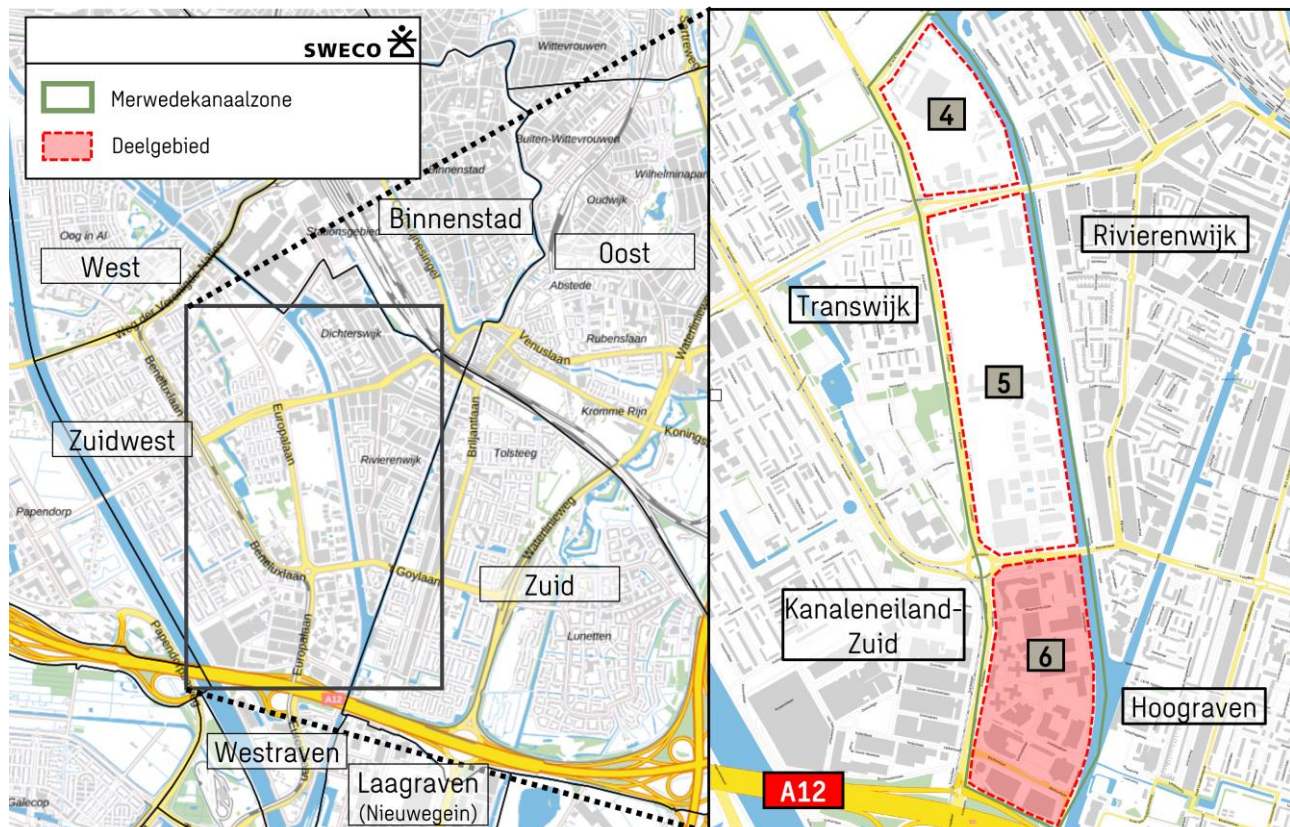
Omzeteffecten op omliggend aanbod beperkt door draagvlakvolgende scenario

- Uiteraard heeft een uitbreiding met een supermarkt naast positieve economische- en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Omdat het een nieuwvestiging betreft is de omzetclaim van de beoogde supermarkt in MWKZ6 op het eerste gezicht fors. In de praktijk zal dit meevallen. De supermarkt in MWKZ6 zal zijn omzet voornamelijk behalen uit de nieuwe inwoners en in grote mate afhankelijk zijn van de werknemers. Doordat het inwonertal significant stijgt en er voor werknemers nu geen voorziening nabij is verwachten we niet dat deze omzet wordt afgesnoept van bestaand aanbod, de omzet is grotendeels nieuw en nu nog niet aanwezig.
- Afhankelijk van de gelijkenis in formules tussen de supermarkten in deelgebied 5 en 6 zal hier het verdringingseffect het grootst zijn. De twee supermarkten in deelgebied 5 zijn nog niet gebouwd waardoor we niets weten over het functioneren en eventuele kwetsbaarheid. Wel zijn deze supermarkten groter (maximaal 1.000 m² wvo t.o.v. maximaal 900 m² wvo in MWKZ6) en kennen ze aanvullend (dagelijks, niet-dagelijks en horeca) aanbod, wat ze aantrekkelijker maakt dan de beoogde supermarkt in MWKZ6.
- Het overige omliggende supermarktaanbod is gelegen buiten het verzorgingsgebied. De Albert Heijn 't Goylaan, Dirk aan de Vasco de Gamalaan en de supermarkten in winkelcentrum Nova hebben een ander karakter (veel autobezoekers, wijkfunctie) en vervullen nu een geringe functie voor de werknemers binnen MWKZ6 en geen functie voor de toekomstige bewoners. Van een negatief omzeteffect zal daarom niet tot nauwelijks sprake zijn.
- De komst van een supermarkt in MWKZ6 brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande en geplande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. Door vestiging van de supermarkt in MWKZ6 wordt een detailhandelsstructuur gecreëerd die draagvlakvolgend en daarmee passend voor het gebied is. Het hoge aantal werknemers binnen MWKZ6 zorgt voor een significante toevloeiing (extra doelgroep) voor de supermarkt wat de exploitatie ten goede komt en de supermarkt bestaansrecht (behoefte) geeft.

1 Contextanalyse Merwedekanaalzone

1.1 Locatie

De Merwedekanaalzone is een langgerekt gebied dat is opgedeeld in verschillende deelgebieden. De komende jaren ondergaat het gebied een transformatie van primair werkgebied naar gemengd woon- en werkgebied met aanvullende maatschappelijke en commerciële functies. Ten westen van de Merwedekanaalzone liggen de wijken Transwijk en Kanaleneiland, terwijl ten oosten de Rivierenwijk en Hoograven zijn gelegen. MWKZ6 grenst aan Hoograven, Kanaleneiland- Zuid en Westraven.



Figuur 1 Ontwikkeling Merwedekanaalzone
Bron: Gemeente Utrecht, 2024. Achtergrondkaart BRT Standaard.

Deelgebied 4 kent 950 energiezuinige woningen in de toekomst. Op het vroegere defensie terrein komt een autoluwe, groene duurzame buurt met gemengd woningaanbod. Het wordt een moderne stadswijk met een variatie aan bewoners. Er wonen hier straks starters, gezinnen en senioren. Met alle voorzieningen van de (binnen)stad op korte fiets- en loopafstand. Daarnaast voorzien de grote gebiedsontwikkelingen Beurskwartier en naastgelegen deelgebied 5 in allerlei noodzakelijke dagelijkse voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan een buurtsupermarkt, horeca, huisarts of een sportschool. In deelgebied 4 komen naast veel groen, parkeeropties en een park aan het Merwedekanaal.

Deelgebied 5 heet ook wel Merwede. De nieuwe Utrechtse stadswijk komt op een locatie tussen de Europalaan en het Merwedekanaal. De groene en vrijwel autovrije wijk grenst aan de noordkant aan de Koningin Wilhelminalaan en aan de zuidkant aan de Beneluxlaan. In totaal zijn er in het gebied ca. 6.000 nieuwe woningen voorzien, waarvan de realisatie is verdeeld over twee fases. Fase 1 start vanaf 2025 waarin 4.250 van de 6.000 woningen worden ontwikkeld (ca. 71% van het totaal). Tot en met 2029 worden er jaarlijks ca. 700 woningen gebouwd. Vervolgens start vanaf 2029 fase 2 met nog eens ca. 1.750 woningen.

Deelgebied 6 zal na realisatie van fase 1 ca. 2.050 woningen kennen met aanvullende maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. De huidige werfunctie van het gebied verandert qua invulling maar blijft grotendeels behouden met een toekomstig programma van 17.000 m² bvo vloeroppervlak voor bedrijfsruimte

en 133.000 m² bvo voor kantoren in fase 1. In het deelgebied zijn voor fase 1 ook horeca, (niet) dagelijkse detailhandel en diensten voorzien. In het deelgebied wonen momenteel 470 mensen. Voor fase 2 (de oostzijde van het gebied) is de invulling nog niet bekend, woningen en kantoorruimte zullen wel onderdeel uitmaken van het programma. Ten opzichte van de andere wijken in Merwedekanaalzone ligt deelgebied 6 meer geïsoleerd ten opzichte van andere woonwijken. Rondom het gebied bevindt zich aan de westzijde Woonboulevard Utrecht (Kanaleneiland-Zuid), de zuidzijde (Laagraven en Westraven) is gericht op werkfuncties, en de oostzijde (Hoograven) is moeilijk bereikbaar door de barrière van het Merwedekanaal.

1.2 Visie voor de Merwedekanaalzone

In de Merwedekanaalzone is er een duidelijke focus op het creëren van een levendige, groene en hoogstedelijke omgeving, waarin commerciële voorzieningen zoals retail, horeca en commerciële dienstverlening een cruciale rol spelen. De ambitie is om een aantrekkelijk aanbod te realiseren dat aansluit bij de behoeften van de toekomstige bewoners, werkenden en bezoekers van het gebied. Bureau Stedelijke Planning B.V.¹ heeft onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en wenselijkheid van deze voorzieningen, waarbij rekening is gehouden met de verwachte bevolkingsgroei tussen de 10.000 en 20.000 mensen, gebaseerd op de ontwikkeling van 6.600 tot 10.000 woningen. De woningen hebben een verdeling van 30% sociale huur, 15% middenhuur en betaalbare koopwoningen en 55% huur- en koopwoningen in de vrije sector.



Figuur 2 Sfeerimpressie Merwedekanaalzone
Bron: Gemeente Utrecht, 2024.

¹ Sinds 2022 onderdeel van Sweco Nederland

De commerciële voorzieningen worden verdeeld over de verschillende deelgebieden van de Merwedekanaalzone, waarbij deelgebied 5, als het grootste en meest centraal gelegen gebied, extra aandacht krijgt. Dit deelgebied zal eerder worden ontwikkeld dan MWKZ6, en het draagvlak voor commerciële voorzieningen is hier naar verwachting het grootst. Voor detailhandel in dagelijkse goederen is het eigen draagvlak maatgevend en worden twee supermarkten gerealiseerd, één aan de noordkant en één aan de zuidkant zodat inwoners te voet en met de fiets de dagelijkse boodschappen kunnen doen.

Een belangrijk aspect van de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone is de lage parkeernorm die wordt gehanteerd. Toekomstige bewoners en bezoekers met een auto kunnen kiezen om te parkeren in de ondergrondse parkeergarages (1.800 parkeerplekken) aan de rand van Merwede, voor parkeren op afstand bij een P+R zoals Westraven of de nieuwe Mobiliteitshub XL in Papendorp, die naar verwachting klaar is in 2025. Daarnaast komen er 25.000 fietsparkeerplekken in de gebouwen. De focus ligt op het creëren van een autovrije zone die goed toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, en die uitnodigt tot ontmoeten en ontspannen in de openbare ruimte. Dit heeft directe gevolgen voor de commerciële voorzieningen: ondernemers zullen zich moeten aanpassen aan een omgeving waarin minder autoverkeer en parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

1.3 Uitkomsten voorgaande onderzoeken

Sweco, en destijds Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco), heeft in de afgelopen jaren verschillende onderzoeken voor de Merwedekanaalzone uitgevoerd:

- Naar een nieuw stuk stad! Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht (2019)
- Ladderonderbouwing niet-wonen functies Merwedekanaalzone (2020)²
- Ladderonderbouwing maatschappelijke voorzieningen Merwedekanaalzone (2021)³
- Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven Utrecht (2023)
- Notitie Merwedekanaalzone inzake StAB rapport Gemeente Utrecht (2023)

In deze voorgaande onderzoeken zijn de volgende aandachtspunten relevant voor het voorliggende onderzoek naar MWKZ6.

1. Basisvoorzieningen & Blurring

Het is essentieel dat bewoners op korte afstand van hun woning boodschappen kunnen doen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. De detailhandel moet bijdragen aan een fijnmazige winkelstructuur die de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk bevordert. Dit betekent dat de supermarkten en andere dagelijkse detailhandel dicht bij de woningen moeten liggen, zodat bewoners hun boodschappen te voet of met de fiets kunnen doen. Om de aantrekkelijkheid te bevorderen kan ook 'blurring' ingezet worden. De term 'blurring' verwijst naar het vervagen van grenzen tussen verschillende voorzieningen wat kansen biedt voor een mix van functies zoals horeca, winkels en creatieve bedrijven. Dit concept is bijzonder relevant voor de Merwedekanaalzone, waar een mix van functies kan bijdragen aan levendigheid.

2. Mobiliteitsopgave vraagt voorzieningen nabij

Deze fijnmazige winkelstructuur speelt daarnaast ook een rol in de mobiliteitsopgave van de Merwedekanaalzone. De wijk wordt volledig autovrij en inwoners worden genoodzaakt zich voornamelijk te verplaatsen te voet of met de fiets. Met een parkeernorm van gemiddeld 0,3 worden auto's geparkeerd in huysaans de rand van de wijk. Om dagelijkse boodschappen te kunnen doen op korte afstand is dus een detailhandelsaanbod gebaseerd op het toekomstige aantal inwoners in de wijk nodig (draagvlak volgend).

3. Behoeftedagelijkse detailhandel

In zowel het onderzoek uit 2018 als de Omgevingsvisie uit 2021 is MWKZ6 aangewezen als een zoeklocatie voor een potentiële stadssupermarkt van 1.250 m² bvo. De Omgevingsvisie wijkt hierin af in het lage scenario door uit te gaan van 0 m² bvo, oftewel geen supermarkt. Wij concluderen in onze Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven (2023) dat de behoefte aan supermarkten (en dagelijkse detailhandel) gelijk is gebleven t.o.v. het eerdere onderzoek (Naar een nieuw stuk stad! Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht, 2019) en de omgevingsvisie, waarbij de behoefte binnen de bandbreedte van 0 – 1.250 m² bvo ligt. Primair ligt de focus op het toevoegen van de twee winkelclusters in deelgebied 5 met

² Heeft betrekking op deelgebied 5

³ Heeft betrekking op deelgebied 5

allebei een supermarkt en aanvullend aanbod. Door de realisatie van deze voorzieningen op relatief korte afstand is er niet direct sprake van onderbezetting van supermarktaanbod in MWKZ6 zonder het toevoegen van een stadssupermarkt.

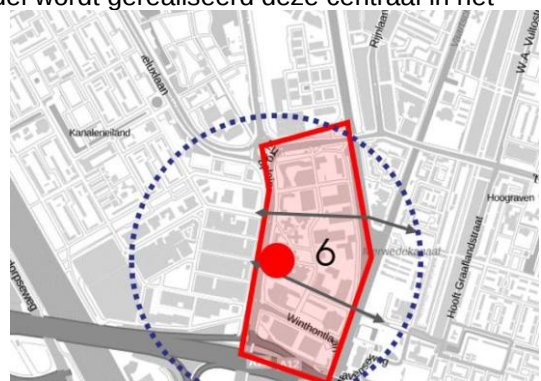
4. Effecten op bestaande voorzieningen door detailhandelsaanbod deelgebied 5

De ontwikkeling van het detailhandelsaanbod in de Merwedekanaalzone deelgebied 5 heeft beperkt invloed op het functioneren van bestaande winkelcentra, zoals winkelcentrum NOVA. De commerciële voorzieningen zijn immers primair bestemd voor de inwoners van Merwedekanaalzone. Ook werknemers kunnen voor hun lunch of boodschappen terecht bij de winkels nabij hun werkplek, in deelgebied 5 zullen de ca. 1.030 werknemers voor toevloeiing zorgen. Ook inwoners vanuit de Merwedekanaalzone deelgebieden 4 en 6, en vanuit Transwijk kunnen naar de winkels komen (in de vorm van toevloeiing). Voor de inwoners van Transwijk geldt dat zij momenteel al kooporiëntaties kennen naar bijvoorbeeld winkelcentrum NOVA. Deze bewegingen veranderen minder snel. Voor de (toekomstige) bewoners van andere deelgebieden van de Merwedekanaalzone kan het aanbod wel het meest nabij en daarmee aantrekkelijk zijn.

De negatieve effecten op de bestaande voorzieningen in de andere wijken zijn daarmee beperkt. De groei van het aantal inwoners in de Merwedekanaalzone kan wel positief uitpakken door een vergroting van het draagvlak voor deze bestaande voorzieningen.

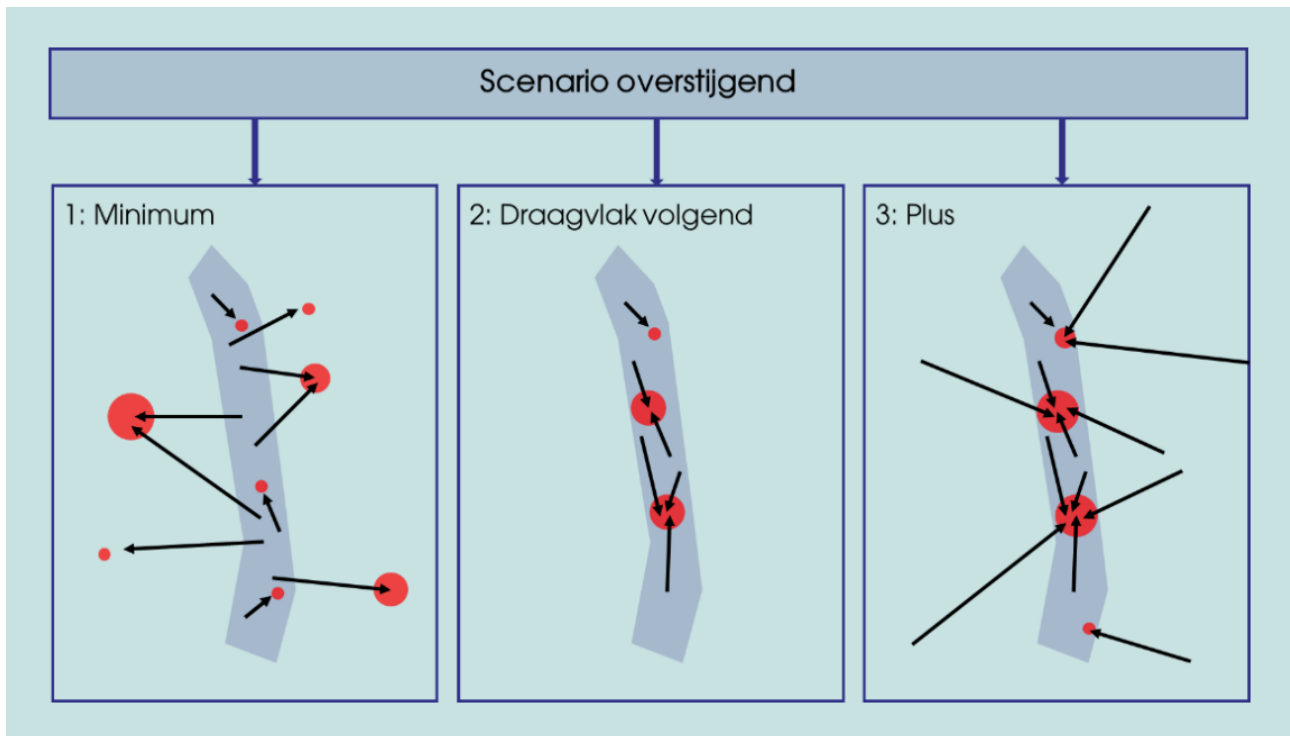
5. Visie Voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht (Naar een nieuw stuk stad!), 2019

In MWKZ6 is het essentieel dat indien er dagelijkse detailhandel wordt gerealiseerd deze centraal in het gebied is gelegen, gezien de ruimtelijk barrières ten opzichte van andere woonbuurten. In de visie Voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht 2019 is het gebied ter hoogte van de Hennie Oliemullerbrug aangewezen als wenselijke locatie voor het belangrijkste dagelijkse cluster. Dit zorgt ervoor dat bewoners binnen een bereik van 500 meter hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. **De Nota van Uitgangspunten Merwedekanaalzone deelgebied 6 (2024)** stelt een locatie voor dagelijkse detailhandel (supermarkt) die in het zuidoosten van het deelgebied ligt. Zo ligt de supermarkt nabij de andere commerciële functies in het gebied. De bewoners die in het noordelijke deel van deelgebied 6 wonen kunnen binnen 10 minuten loopafstand gebruik maken van de supermarkt in deelgebied 5.



Figuur 3 Cluster commerciële voorzieningen deelgebied 6
Bron: Advies ruimtelijk functioneel programma in de MWKZ, 2019

De commerciële voorzieningen worden verdeeld op basis van het inwoneraantal, waarbij bij voorkeur een draagvlakvolgend scenario wordt gehanteerd. Dit betekent dat deelgebied 6 eigen dagelijkse detailhandel en commerciële voorzieningen zou moeten krijgen zodat boodschappen doen op korte afstand mogelijk is.



Figuur 4 Scenario's voor draagvlak/verzorgingsgebied voor voorzieningen in Merwedekanaalzone. Voor dagelijkse voorzieningen geldt het draagvlakvolgende scenario.

Bron: Visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht, 2019

- Bij deelgebied 4 is sprake van het minimum scenario aan voorzieningen en zullen de toekomstige bewoners in grotere mate georiënteerd zijn op voorzieningen in Beurskwartier en deelgebied 5.
- Voor deelgebied 5 is het draagvlak volgende scenario gehanteerd wat heeft geresulteerd in een programma van: 2.400 m² bvo tot 2.900 m² bvo ⁴ aan dagelijkse boodschappen bij 8.400 tot 11.270 inwoners.
- Voor deelgebied 6 is het de vraag of het draagvlak volgende scenario van toepassing is (wanneer zijn er genoeg inwoners) of juist het minimum scenario wordt gehanteerd waarbij de toekomstige inwoners gebruik maken van omliggend aanbod. Vandaar dat de bandbreedte vanuit eerdere onderzoeken op 0 – 1.250 m² bvo ligt. Op de behoefte aan een stadssupermarkt van 900 m² wvo in deelgebied 6 wordt in deze voorliggende ladderonderbouwing nader ingezoomd.

⁴ Bron: Ladderonderbouwing niet-wonen functies Merwedekanaalzone 2020, Bureau Stedelijke Planning

1.4 Programma Merwedekanaalzone deelgebied 6

Het MWKZ6 zal zich ontwikkelen tot een hoogstedelijk woon- en werkgebied met maatschappelijke en enkele commerciële voorzieningen. Het wenselijke programma na fase 1 is als volgt:

Functie		Maximaal programma
	Wonen en de daarbij behorende activiteiten die voldoen aan de regels over de activiteit wonen	2.050 woningen waarvan ten minste 34% in de categorie sociaal
	Maatschappelijke voorzieningen	7.800 m ² bedrijfsvloeroppervlak
	Detailhandel in (niet) dagelijkse goederen	180 m ² bedrijfsvloeroppervlak
	Detailhandel in dagelijkse goederen	1.200 m ² bedrijfsvloeroppervlak (900 m ² wvo)
	Dienstverlening	335 m ² bedrijfsvloeroppervlak
	Horeca in de categorie D1, D2, D3 in de Lijst van Horeca-activiteiten	335 m ² bedrijfsvloeroppervlak
	Bedrijfsactiviteiten van bedrijven in de categorie A en B1 van de Lijst van bedrijven in de woonomgeving, en creatieve bedrijven.	17.000 m ² bedrijfsvloeroppervlak

Tabel 1 Programma MWKZ 6 fase 1

Bron: Wenselijk programma MWKZ – 6, gemeente Utrecht 2024

Type woning	Aantal	Verwachte huishoudens grootte	Inwoners
woning boven 130 m ² bvo	76	3	219
woning 80 tot 130 m ² bvo	454	2	908
woning 80 tot 130 m ² bvo: sociale of middenhuur	70	3	210
woning 55 tot 80 m ² bvo	203	2	305
woning 55 tot 80 m ² bvo: sociale huur of middenhuur	492	2	984
woning tot 55 m ² bvo	492	2	738
geormerkte studentenhuurwoningen tot 45 m ² bvo	263	1	263
Totaal (gebruikt als basis in voorliggende ladderonderbouwing)	2.050	1,78	3.649
<i>Totaal onderzoek 2018 'Naar een nieuw stuk stad, visie voorzieningen Merwedekanaalzone Utrecht'</i>	<i>2.110 – 2.645</i>	<i>1,5 – 1,8</i>	<i>3.200 – 4.800</i>
<i>Totaal onderzoek 2023 'Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven, Utrecht'</i>	<i>2.427</i>	<i>1,83</i>	<i>4.442</i>

Tabel 2 Vertaling woningbouwprogramma naar totaal inwonertal MWKZ6

Bron: Gemeente Utrecht, 2024

- Het onderzoek uit 2018 hanteert een bandbreedte van 3.200 tot 4.800 inwoners als uitgangspunt voor MWKZ6.
- Het onderzoek in 2023 baseert het inwonertal van 4.442 voor MWKZ6 op het aantal woningen vermenigvuldigd met een standaard huishoudgrootte⁵.
- Op basis van het meest recente scenario (Omgevingsplan deelgebied 6, fase 1) is het mogelijk om de inwonerprognose te actualiseren. Op basis van het actuele programma verwachten wij circa 3.600 inwoners in MWKZ na de volledige ontwikkeling van fase 1. Dit inwoneraantal gebruiken we als uitgangspunt in de verdere ladderonderbouwing naar dagelijkse voorzieningen in MWKZ6 (zie tabel 2).

⁵ De huishoudensgrootte is afgeleid van de gemiddelde huishoudensgrootte per categorie woonoppervlak. De verwachte huishoudensgrootte loopt uiteen van 1 tot 3. Bron: <https://utrecht.incijfers.nl>, 2024

2 Vraag- en aanbod analyse

2.1 Vraagzijde van de markt

Verzorgingsgebied

De belangrijkste doelgroep voor het dagelijkse detailhandelsaanbod zijn de huidige werknemers en bewoners en de toekomstige inwoners en werknemers van MWKZ6. Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in MWKZ6 is daarmee de subbuurt Kantoreengebied Kanaleneiland-zuid. Ten opzichte van de andere wijken in Merwedekanaalzone ligt deelgebied 6 meer geïsoleerd ten opzichte van andere woonwijken.

- Rondom het gebied bevindt zich aan de westzijde Woonboulevard Utrecht (Kanaleneiland-Zuid) waarmee de Europalaan de barrière vormt;
- De zuidzijde (Laagraven en Westraven) is gericht op werkfuncties met de snelweg A12 als barrière;
- De oostzijde (Hoograven) is moeilijk bereikbaar door de barrière van het Merwedekanaal (we houden geen rekening met een toekomstige brug). Aan de noordzijde is deelgebied 5 in ontwikkeling.
- Deelgebied 6 en deelgebied 5 worden gescheiden door de Beneluxlaan. De parkeernorm is laag waardoor bewoners naar verwachting de dagelijkse boodschappen te voet en met de fiets gaan doen.

Primair verzorgingsgebied

- Na realisering van de 2.050 woningen in fase 1 wonen er ca. 3.649 bewoners in deelgebied 6. Momenteel telt de subbuurt 470 inwoners⁶.
- MWKZ6 is momenteel een werkgebied met 147.000 m² kantoorfunctie en 30.000 m² bedrijfsruimte. Deze functie blijft grotendeels behouden. Na afronding van fase 1 is er 133.000 m² kantoorruimte en 17.000 m² bedrijfsruimte aanwezig in deelgebied 6. Dit gaat gepaard met werknemers. Dit oppervlak biedt ruimte aan 9.645 tot 12.375 banen⁷. Deze significante groep werknemers is een belangrijke doelgroep voor dagelijkse detailhandel in deelgebied 6 voor het halen van lunch en/of boodschappen.

Secundair verzorgingsgebied

- Dagelijkse detailhandel in deelgebied 6 kan een (beperkte) functie vervullen voor secundaire doelgroepen, waaronder de buurten: Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Transwijk Zuid); Kanaleneiland-Zuid en Bedrijfsgebied Kanaleneiland (Westraven en Woonboulevard). Momenteel zijn 2.976 inwoners woonachtig in het secundaire verzorgingsgebied. In 2035 is dit opgelopen tot ca. 17.073 inwoners.
- Binnen de Merwedekanaalzone zijn momenteel al mensen woonachtig. Binnen deelgebied 5 staan Max, Pax en Lux en in deelgebied 6 zijn twee kantoren (Flying Deer en Concorde) omgebouwd tot woonruimtes. De woonruimtes zijn gemiddeld klein en de huidige vraag binnen de Merwedekanaalzone is dan ook beperkt. De inwoners kijken nu uit naar aanbod rondom en zijn vervolgens gericht op de winkelclusters in deelgebied 5 (na oplevering).

Totaal verzorgingsgebied

- In 2024 wonen in het totale verzorgingsgebied (primair + secundair) 3.382 inwoners, in 2035 is dit opgelopen tot 17.073 inwoners, waarvan 3.649 in het primaire verzorgingsgebied.

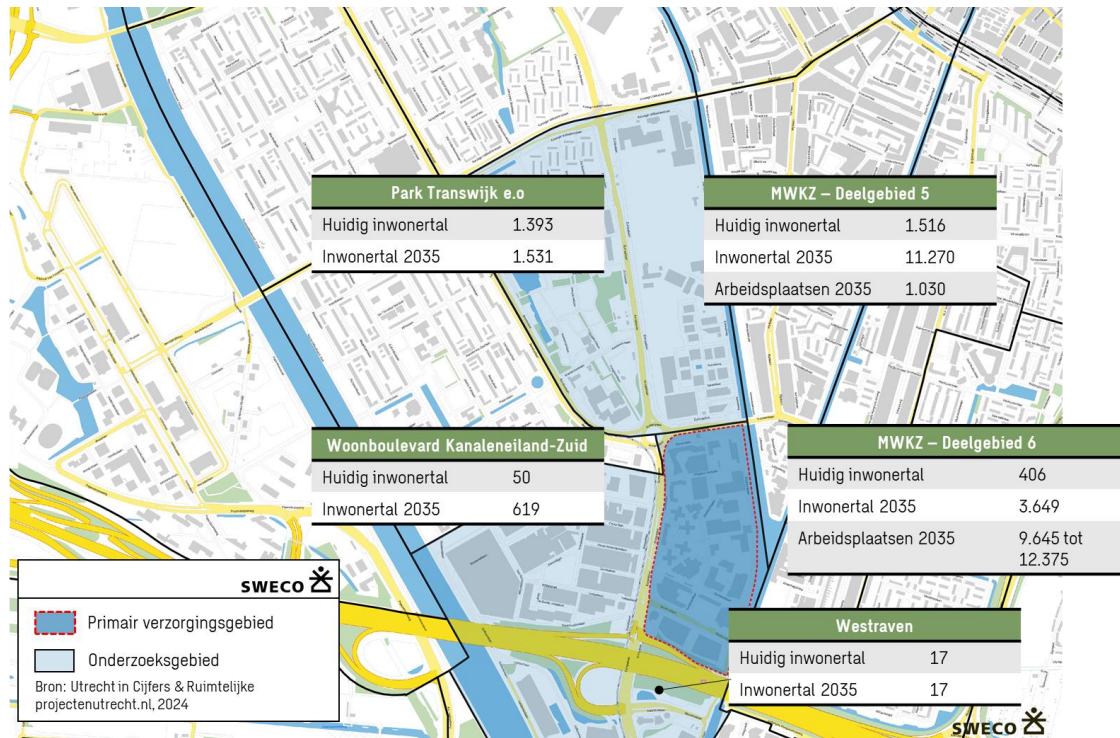
⁶ Bron: [thema - Bevolking \(wijk\) - Kantoreengebied Kanaleneiland-zuid, 2024](#)

⁷ Marktverkenning Merwedekanaalzone deelgebied 6 en Westraven, Utrecht

- Na afronding van fase 1 zijn er ca. 9.645 tot 12.375 arbeidsplaatsen binnen het primaire verzorgingsgebied. Deze werknemers vormen een belangrijke doelgroep voor de dagelijkse detailhandel.

Ontwikkeling: bevolkingsprognose en woningbouwprojecten

Voor MWKZ6 wordt uitgegaan van een inwonertal van 3.649 na realisatie van fase 1 op basis van de verschillende type woningen en de hierbij passende huishoudensgroottes (zie tabel 2).



Figuur 5 Huidig en toekomstig inwonertal MWKZ 6 e.o.
Bron: BRT achtergrondkaart; bewerking door Sweco

2.2 Aanbodzijde van de markt

Detailhandelsstructuur

De beoogde supermarkt zal een primair verzorgende functie hebben voor de inwoners van Merwedekanaalzone deelgebied 6. Momenteel bevinden zich (nog) geen supermarkten in het totale verzorgingsgebied.

In de Merwedekanaalzone deelgebied 5 (Merwede) zullen twee supermarkten (2 & 3 in Figuur 9) zich vestigen. Deze supermarkten liggen parallel aan de Europalaan. Naast deze supermarkten zullen zich kleine clusters van overige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en horeca vormen. Bij deze clusters zijn ook de parkeerhuizen gesitueerd. Merwede wordt een autoluw gebied met een lage parkeernorm (0,3 auto per inwoner). Voor beide supermarkten wordt uitgegaan van een winkelvloeroppervlak van 1.000 m² wvo. Noordelijke en zuidelijke supermarkt bevinden zich op respectievelijk 1.400m en 900m loopafstand van de beoogde supermarkt in MWKZ6. In Figuur 9 is de beoogde supermarktlocatie / zoekgebied afkomstig uit de Nota van Uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone weergegeven.

Supermarktstructuur buiten Merwedekanaalzone

(1) In Kanaleneiland-Zuid is een Dirk van den Broek supermarkt gevestigd aan de Vasco da Gamalaan 1-5. De soft discount supermarkt Dirk van den Broek bevindt zich in een klein winkelcentrum aan de Vasco Da Gamalaan (hier zat voorheen Lidl). De winkel opende in 2022 en meet 1.200 m² wvo. Rondom deze Dirk kan vrij geparkeerd worden. Het aantal plekken is beperkt. Deze supermarkt is op 1.300m loopafstand gelegen van de beoogde supermarkt MWKZ6.



Figuur 6 Dirk van den Broek - Kanaleneiland Zuid
Bron afbeelding: eigen, 2024

(4) Aan 't Goylaan 66 bevindt zich een Albert Heijn van 1.200 m² wvo. Deze supermarkt, gelegen in winkelstrip Hart van Hoograven, heeft ruime, gratis parkeergelegenheid. Rondom de supermarkt bevinden zich aanvullende functies als horeca, drogist, slijterij en diensten. De supermarkt is op 1.400m loopafstand van de beoogde supermarkt in MWKZ6 gelegen, door het ontbreken van een brug over de Merwedekanaalzone aan de zijde van deelgebied 6 maakt deze supermarkt geen deel uit van het verzorgingsgebied.

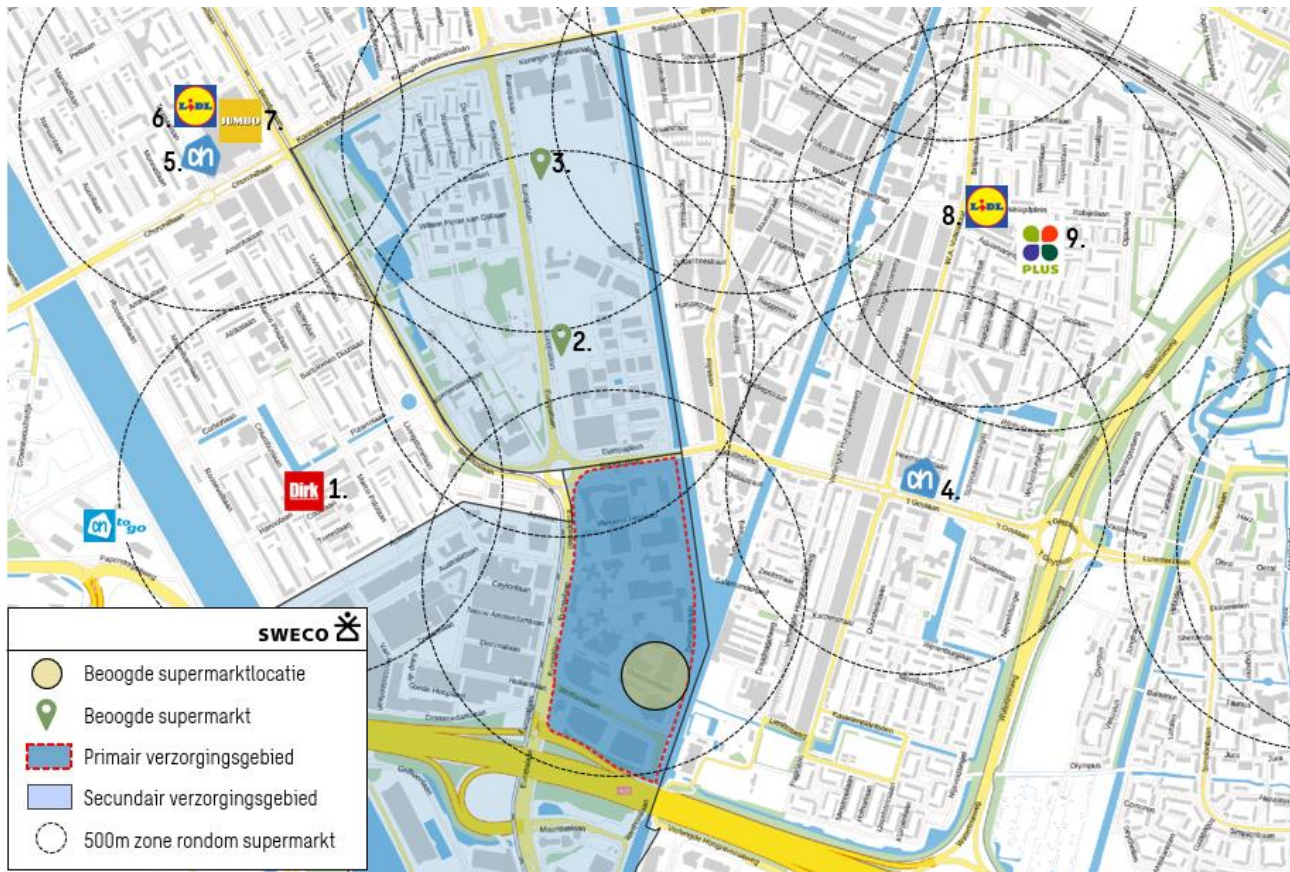


Figuur 7 Albert Heijn 't Goylaan – Hoograven
Bron afbeelding: eigen, 2024

(5,6,7) Winkelcentrum NOVA is geen onderdeel van het verzorgingsgebied van de dagelijkse detailhandel in MWKZ6. Echter heeft dit winkelcentrum een belangrijke functie voor Kanaleneiland met haar volledige dagelijkse aanbod (Albert Heijn, Jumbo en Lidl). In het winkelcentrum is een totaal supermarktaanbod van 5.170 m² wvo gevestigd. Het winkelcentrum biedt de mogelijkheid aan haar klanten om 2 uur lang gratis te parkeren. Het winkelcentrum bevindt zich op 1.800m loopafstand van de beoogde supermarkt in MWKZ6.



Figuur 8 Winkelcentrum NOVA – Kanaleneiland
Bron afbeelding: eigen, 2024



Figuur 9 Omliggend supermarktaanbod en 500m zones rondom
Bron: Locatus, 2024. Achtergrondkaart BRT Standaard.

Supermarktontwikkelingen

- De Coop aan de Rijnlaan 72 is per december 2024 permanent gesloten. Het is nog onbekend of een andere formule op deze locatie zal vestigen.
- Er zijn ons geen concrete supermarktiniciatieven bekend binnen in de invloedssfeer van MWKZ6.

2.3 Trends en ontwikkelingen

Detailhandel en supermarkten zijn altijd aan ontwikkelingen onderhevig, denk bijvoorbeeld aan de toename van online aankopen en de effecten op de fysieke winkelstructuur. In deze paragraaf behandelen we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Landelijke trends en ontwikkelingen supermarkten en detailhandel	
	Food wint aan belang Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op centrumgebieden en winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.
	Supermarkten profiteren Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een assortiment dat aansloot bij de behoeften van de klant (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste concepten een inhaalslag en groeit de omzet in de fysieke supermarkt nog steeds.
	Versspeciaalzaken onder druk Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen wordt gedaan in de supermarkt. Supermarkten besteden daarnaast steeds meer aandacht aan hun versafdelingen. Het gevolg: versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk. Onder invloed van de coronacrisis beleefden de versspeciaalzaken een opleving, echter deze is niet blijvend gebleken.
	Schaalvergroting Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service en discount supermarkten van minder dan 1.400 m² vwo te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om aantrekkelijk te blijven voor de consument. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie).
	Sluitingen en faillissementen zetten centra onder druk Het detailhandelslandschap verandert. Met name de niet-dagelijkse detailhandel staat onder druk. Verschillende formules sluiten (veel van hun) vestigingen, denk recent aan Zeeman en Steps. Anderen gaan failliet. De meeste klappen vallen in het middensegment. De afgelopen jaren gingen formules als Didi, Score, Kijkshop, Charles Vögele, MS Mode, Scapino, Esprit, Scotch & Soda en Miss Etam failliet. Niet-dagelijkse winkels als voorgenoemde houden pas op de plaats met uitbreidingen en richten zich met name op de grotere winkelgebieden. Deze trend volgt met name uit de opkomst van online die door corona in stroomversnelling is geraakt.
	Grote impact e-commerce In de Randstad en Noord-Brabant wordt ca 6% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten kunnen inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze bedienen met bijvoorbeeld een goede webshop.
	Groeiend belang horeca Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daar een andere perceptie van de prijs van eten en drinken. Ook in kleinere centra en ondersteunende winkelgebieden is horeca niet het verlengstuk van een bezoek aan een winkel maar is dit juist andersom. Het primaire bezoekmotief is steeds vaker horeca.
	Multifunctionele centrumgebieden De combinatie van winkels met andere (maatschappelijke) publieksvoorzieningen wordt steeds belangrijker binnen centrumgebieden. Naast horeca worden zorginstellingen, scholen, sport en ondersteunende dienstverlening zoals bijvoorbeeld kappers geconcentreerd binnen of aan de randen van centrumgebieden. De voorzieningen profiteren van elkaars nabijheid en zo ontstaat er een kloppend hart van de wijk.

2.4 Toets aan beleid

Het initiatief (een stadssupermarkt van 900 m² wvo – 1.200 m² bvo) toetsen we aan de belangrijkste provinciale en gemeentelijke beleidskaders voor detailhandel.

Rijksbeleid

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg afgekort tot Ladder of Laddertoets) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

De Laddertoets is een onderbouwing die nodig is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit staat in het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Het doel is om zorgvuldig met ruimte om te gaan en leegstand te verminderen en te voorkomen. De Ladder is een motiveringsplicht. Dit betekent dat gemeenten en ontwikkelaars moeten uitleggen waarom een nieuw project nodig is door de behoefte te laten zien. Als een nieuw project buiten bestaand stedelijk gebied ligt, moet de onderbouwing ook laten zien welke andere mogelijkheden zijn bekeken binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder helpt om kritisch na te denken over ruimtegebruik. Als de behoefte juist is aangetoond, geeft de Ladder geen reden om een project tegen te houden. Het is één van de instrumenten voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).⁸ Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd.

Provinciaal beleid

Het relevante provinciaal beleid bestaat uit de Retailvisie Provincie Utrecht (2018) en de Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2016 (PRV). Het beleid richt zich op bestaande winkelgebieden, wat betekent dat er daarbuiten in principe geen ontwikkelingen toegestaan zijn. Hierop bestaan enkele uitzonderingen, waaronder de behoefte voor detailhandel als gevolg van grootschalige stedelijke ontwikkelingen. De Merwedekanaalzone komt hiervoor in aanmerking.

In de provincie Utrecht is dan ook door de bevolkingstoename en de toenemende bestedingsruimte sprake van een relatief grote marktruimte voor dagelijks winkelaanbod. In de gemeente Utrecht vertaalt zich dit in een inwonersgroei van meer dan 15% en een substantiële uitbreidingsruimte van meer dan 10.000 m² wvo tot 2025 voor de dagelijkse sector. Deze uitbreidingen vinden deels plaats in de Merwedekanaalzone.

Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid bestaat uit de Ruimtelijke strategie Utrecht 2040, de omgevingsvisie Merwedekanaalzone Deel 2 en het detailhandelsbeleid van de gemeente.

De Ruimtelijke Strategie voor Utrecht in 2040 (RSU 2040) stoelt zich op de tien-minutenstad. Dit houdt in dat binnen 10 minuten van je woon- werkomgeving de belangrijkste functies voor dagelijks gebruik goed bereikbaar zijn. Hiermee wordt gestuurd op nabijheid van voorzieningen, waaronder supermarkten, in de buurt en vaak ook de wijk.

De gemeente heeft de ambitie om vitale winkelgebieden te realiseren door enerzijds te sturen op de hoofdwinkelstructuur en anderzijds op functionele verbreding met passende publieksgerichte functies zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijk.

De gemeente legt binnen de vitale winkelstructuur vast waar de detailhandelsvestigingen zich bij voorkeur kunnen concentreren, al hangt deze afweging samen met de economische meerwaarde die een dergelijke clustering oplevert ten opzichte van een solitaire vestiging. Verder komt ook de inwonersgroei aan bod. In combinatie met de goede uitgangspositie en trends onder consumenten zorgt dit ervoor dat het aantal vierkante meters detailhandel stabiel zal blijven.

Specifiek voor de Merwedekanaalzone deelgebied 6 worden er in de Omgevingsvisie indicatieve cijfers genoemd voor dagelijkse boodschappen. Zo is minimaal 0 m² tot maximaal 1.250 m² wvo opgenomen, al blijft dit afhankelijk van het toekomstige programma. In deelgebied 6 is geen toekomstig winkelgebied

⁸ De evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is een vervolg op de regels voor goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). ETFAL kijkt breder naar de fysieke leefomgeving, zoals beschreven in de Omgevingswet.

opgenomen als onderdeel van de retailhoofdstructuur, dit is alleen voor de twee winkelgebieden in deelgebied 5 opgenomen.

Het Ontwikkelingskader Detailhandel 2012 en notitie Detailhandel Utrecht 2015 'Stand van zaken, beleid, en acties' vormen samen het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. Hiervoor zijn de meest relevante hoofdlijnen voor de Merwedekanaalzone:

- Het concentreren van winkels binnen winkelgebieden die onderdeel zijn van de retailhoofdstructuur.
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur in de buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden.
- Geplande winkelontwikkelingen kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren. Dit zal ook gelden voor het toekomstige aanbod in de Merwedekanaalzone

Conclusie beleid

- Op basis van de bovenstaande toets aan beleid, zien we dat een supermarkt binnen MWKZ 6 gedeeltelijk past binnen de vigerende beleidskaders. De ontwikkeling van een supermarkt draagt bij aan de gewenste fijnmazige winkelstructuur, echter ligt de ontwikkellocatie niet in de retailhoofdstructuur en past een solitaire supermarkt zonder aanvullend aanbod niet binnen het beleid.
- Randvoorwaarde voor het succesvol exploiteren van een supermarkt in MWKZ6 is daarom om de supermarkt te omringen met andere publiekstrekkingen zoals horeca, cultuur, sport en/of maatschappelijke voorzieningen. Zo kunnen zij profiteren van elkaars bezoekersstromen wat ten gunste komt aan de exploitatie van alle functies afzonderlijk. Ook vanuit landelijke trends & ontwikkelingen zien we dat andere publieksfuncties dan winkels (horeca, cultuur, maatschappelijk, sport) steeds vaker het primaire motief zijn om een centrumgebied te bezoeken.
- Bewoners en werknemers krijgen in hun directe omgeving toegang tot dagelijkse boodschappen, dit sluit goed aan bij de 'tien-minutenstad' ambitie van de gemeente.
- Het blijft wel van belang om de ontwikkeling van de supermarkt in relatie tot andere (toekomstige) voorzieningen en de totale gebiedsontwikkeling in de Merwedekanaalzone kritisch te blijven volgen. In het bijzonder geldt dit voor het nabijgelegen deelgebied 5, waarbij de fasering en ontwikkeling van de woningbouw en het functioneren van de winkels goed gemonitord dienen te worden om een evenwichtige winkelfunctie in de gehele Merwedekanaalzone te waarborgen.

3 Behoeftetoets

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van de kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan supermarkten in Merwedekanaalzone deelgebied 6.

3.1 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf zijn kwantitatieve toetsen uitgevoerd om de toekomstige behoefte aan dagelijkse detailhandel in kaart te brengen. De behoefte aan dagelijkse detailhandel wordt berekend aan de hand van twee methoden, namelijk:

- Dichtheden analyse: supermarktdichtheden (m² wvo per inwoner)
- Distributieve berekening (DPO)

De dichthedenanalyse is uitgevoerd op zowel de schaal van primair als totaal verzorgingsgebied. Het DPO vindt plaats op de schaal van het primair verzorgingsgebied.

Dichthedenanalyse

Voor de kwantitatieve behoefte is de supermarktdichtheid van het verzorgingsgebied afgezet tegenover de supermarktdichtheid in geheel Nederland. De supermarktdichtheid geeft inzicht in hoeveel aanbod (in m² wvo) supermarkten er per inwoner aanwezig is.

- De gemiddelde supermarktdichtheid van het totale verzorgingsgebied ligt in de huidige situatie op 0,00 m² wvo per inwoner – er is nog geen aanbod in het gebied.
- Na realisatie van de supermarkten in deelgebied 5 zal in het totale verzorgingsgebied een supermarktdichtheid ontstaan van 0,12 m² wvo per inwoner in 2035⁹.
- Na ontwikkeling van de potentiële supermarkt in MWKZ6 zal de supermarktdichtheid van het totale en primaire verzorgingsgebied respectievelijk 0,25 en 0,17 m² wvo per inwoner bedragen^{10,11}.
- De supermarktdichtheid in het primaire en totale verzorgingsgebied ligt hiermee onder het Utrechts en Nederlands gemiddelde. Deze dichtheid geeft aan dat er indicatieve uitbreidingsruimte bestaat en dat de ontwikkeling van de supermarkt te verantwoorden valt.

	Huidige situatie	Dichtheid (m ² wvo per inwoner)	
		2035	
		Inclusief supermarkten deelgebied 5. Exclusief supermarkt deelgebied 6	Inclusief supermarkten deelgebied 5 en deelgebied 6
Nederland	0,27	-	-
Gemeente Utrecht	0,24	-	-
Totaal verzorgingsgebied	0,00	0,12	0,17
Primair verzorgingsgebied	0,00	0,00	0,25

Tabel 3 Dichthedenanalyse supermarkten

Bron: CBS Statline 2023; Locatus 2024; Bewerking Sweco

Distributieve berekening

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 ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een

⁹ 2.000 m² wvo / 17.073 inwoners = 0,12 m² wvo per inwoner.

¹⁰ 2.900 m² wvo / 17.073 inwoners = 0,17 m² wvo per inwoner

¹¹ 900 m² wvo / 3.649 inwoners = 0,25 m² wvo per inwoner

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. Het DPO is uitgevoerd op het niveau van het primaire verzorgingsgebied zijnde MWKZ6.

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

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak gaan we uit van een inwoneraantal binnen het primaire verzorgingsgebied van 3.649 inwoners in de toekomstige situatie (2035). In de huidige situatie zijn 470 mensen woonachtig in het gebied.
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.279 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail & Panteia (Omzetkengetallen, 2023). Het gemiddelde inkomen per persoon ligt in gemeente Utrecht 10,7% boven het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag aan supermarkten van inwoners van het onderzoeksgebied hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld richting 2035.
- **Koopkrachtbinding.** De koopkrachtbinding betreft de mate waarin inwoners van het primaire onderzoeksgebied voor dagelijkse aankopen georiënteerd zijn op winkels in het onderzoeksgebied. Op basis van een inschatting zal de toekomstige koopkrachtbinding in het primaire onderzoeksgebied 50% bedragen. Dit relatief lage percentage kan verklaard worden door het hoogstedelijke karakter van de wijk. In vergelijkbare wijken is te zien dat bewoners hier niet sterk gebonden zijn aan supermarkten in de nabijheid maar vaak een flexibel aankooppatroon kennen. Ook ligt in deze wijken de afvloeiing hoger door online aankopen in de dagelijkse sector.
- **Koopkrachttoevloeiing.** De toevloeiing bedraagt het deel van de winkelomzet van dagelijkse winkels in het primaire verzorgingsgebied dat afkomstig is van inwoners, bezoekers of medewerkers buiten het onderzoeksgebied. Hierin wordt een bandbreedte aangehouden van 30% tot 50%. Het type formule zal invloed hebben op de mate van koopkrachttoevloeiing. Een supermarkt in deelgebied 6 kan een onderscheidend assortiment bezitten waardoor de koopkrachttoevloeiing toeneemt. Ook kan de formule in sterke mate gericht zijn op het hoge aantal werknemers in het gebied. Vanwege de geografische barrières rondom deelgebied 6 (Rijksweg A12, Europalaan en het Merwedekanaal) zorgt dit enerzijds voor een belemmering van toevloeiing van omzet vanuit omliggende wijken. Anderzijds zorgt dit ervoor dat werknemers in het gebied (ca. 9.645 tot 12.375 arbeidsplaatsen) in sterkere mate hun aankopen doen bij een supermarkt gelegen in deelgebied 6. Op basis van een onderbouwde inschatting ligt de koopkrachttoevloeiing op 30% tot 50% in 2035.¹²
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.864 per m² wvo per jaar (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van InRetail en Panteia (Omzetkengetallen, 2023).
- **Huidig supermarktaanbod.** Binnen het primaire onderzoeksgebied bevindt zich (nog) geen supermarktaanbod.

Parameter	Huidige situatie	Situatie 2035 laag ambitie	Situatie 2035 hoog ambitie
Inwoners (CBS Statline of andere bron)	470	3.649	3.649
Bestedingen per hoofd in € (Omzetkengetallen, InRetail & Panteia, 2024)	€ 2.279	€ 2.279	€ 2.279
Bestedingspotentieel in € mln	€ 1	€ 8	€ 8
Bestedingspotentieel in € mln, incl inkomenscorrectie	€ 1	€ 9	€ 9
Koopkrachtbinding (Inschatting)	50%	50%	50%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 0	€ 4	€ 4

¹² Op een doordeweekse dag schatten we dat ca. 6.000 – 9.000 werknemers aanwezig zijn (30-50% werkt thuis of elders). Bij een gemiddeld te besteden bedrag van €4,50 per dag maal 5 dagen per week is het bestedingspotentieel gelijk aan €135.000 - €200.000. Bij een gemiddelde bezetting van 45 weken (vakantie effect werknemers) per jaar is dat € 6,0 - € 9,0 mio op jaarbasis. Bij een toevloeiing van 30% - 50% in het DPO gaan we uit van €2,0 - €4,3 mio aan toevloeiing voor de supermarkt. Maximaal de helft van het bestedingspotentieel van de werknemers (ambitieniveau hoog) komt volgens onze inschatting bij de supermarkt terecht, het overige deel neemt lunch mee van huis of maakt gebruik van (bedrijfs)horeca.

Koopkrachttoevloeiing (Inschatting)	30%	30%	50%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 0	€ 2	€ 4,3
Totale bestedingen in € mln	€ 1	€ 6	€ 9
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo (Omzetkengetallen, InRetail en Panteia, 2024)	€ 8.864	€ 8.864	€ 8.864
Indicatieve uitbreidingsruimte in m² wvo	78	696	975

Tabel 10 DPO Supermarkt MWKZ Deelgebied 6

- In 2035 bestaat een indicatief haalbaar aanbod van ca. 700 tot 980 m² supermarkt winkelvloeroppervlak. De beoogde supermarkt meet 900 m² wvo en past daarmee binnen de indicatieve uitbreidingsruimte (ambitieniveau hoog).

3.2 Kwalitatieve behoefte

De volgende kwalitatieve argumenten zijn van belang voor realisatie van een supermarkt in MWKZ deelgebied 6¹³

- **Supermarkten op korte afstand essentieel.** In lijn met de te verwezenlijken mobiliteitsopgave en de hoogstedelijke wijk is het belangrijk dat de supermarkten op korte afstand van de bewoners komen te liggen. In stedelijke gebieden is het wenselijk dat bewoners op ca. 350 meter lopen van hun huis een supermarkt hebben. De nabijheid van voorzieningen is essentieel om de mobiliteitseisen en -wensen voor het gebied haalbaar te maken. In de Merwedekanaalzone zal een lage parkeernorm aangehouden worden. Daarbij zullen auto's, en ook deels fietsen, worden geparkeerd in hubs aan de rand van de wijk. De wijk wordt daarmee volledig autovrij, waardoor de inwoners genoodzaakt zijn zich voornamelijk te voet en deels met de fiets te verplaatsen in de wijk. Het is daarom essentieel dat de inwoners op korte afstand van hun woning hun frequente boodschappen kunnen doen. Een supermarkt kan hierin voorzien.
- **Fijnmazige detailhandelsstructuur.** Utrecht streeft naar een compacte 'tien-minutenstad', waarin functies zoals wonen, werken, ontspannen en uitgaan gemengd zijn en binnen tien minuten bereikbaar zijn. Om voorzieningen op 10-minuten afstand tot je beschikking te hebben, zal een fijnmazige structuur ontwikkeld moeten worden met (kleinere) (dagelijkse) detailhandelsvestigingen. Een supermarkt van 900 m² wvo wordt gezien als volwaardige voorziening in een hoogstedelijke omgeving. Het huidige en beoogde supermarktaanbod ligt op een relatief grote afstand tot deelgebied 6, waarbij barrières zoals de Europalaan, Beneluxlaan, A12 en Merwedekanaal overgestoken moeten worden.
- **Passend bij een hoogstedelijke en dynamische wijk.** Detailhandel in een wijk zorgt voor dynamiek en levendigheid. Zeker supermarkten trekken meermaals per week klanten naar zich toe. Dit zorgt voor dynamiek. Iets wat past bij het type wijk dat de Merwedekanaalzone moet worden. In het algemeen kunnen vier typen supermarkten onderscheiden van elkaar worden. De beoogde supermarkt in MWKZ6 zal een stadssupermarkt worden van 900 m² wvo, gericht op consumenten te voet of met de fiets en met een relatief lage gemiddelde besteding en hoge bezoekfrequentie.

¹³ De kwalitatieve argumenten komen grotendeels overeen met de motivatie van dagelijkse voorzieningen in MWKZ deelgebied 5.



Figuur 10 Supermarkten in Nederland naar soorten/types

- **Ontmoetingsplek binnen de wijk.** Supermarkten zijn bij uitstek plekken waar inwoners elkaar spontaan ontmoeten en versterkt de sociale cohesie. Daarmee heeft een supermarkt een positief effect op de leefbaarheid en het leefplezier binnen de wijk. Een randvoorwaarde is om de supermarkt te omringen met andere publiekstrekkingen zoals horeca, cultuur, sport en/of maatschappelijke voorzieningen. Zo kunnen zij profiteren van elkaars bezoekersstromen wat ten gunste komt aan de exploitatie van alle functies afzonderlijk. Een voorbeeld van zo'n cluster is Our Domain in Amsterdam Zuid Oost waar naast een Jumbo City supermarkt ook horeca (Miss Scarlet), een fitnessruimte, wasserij, Tulu (verhuurpunt voor huishoudelijke artikelen) en deelmobiliteitspunt aanwezig zijn.¹⁴
- **Fysieke barrières vragen om voorziening nabij.** Het omliggend supermarktaanbod is niet eenvoudig te voet en fietsend bereikbaar vanwege de barrièrefunctie van de Europalaan. Aan de oostzijde van MWKZ – deelgebied 6 ligt het Merwedekanaal die alleen kan worden overgestoken ter hoogte van de Beneluxlaan¹⁵. Winkelcentrum Nova, Dirk van de Broek Vasco da Gamalaan en Albert Heijn aan 't Goylaan zijn hierdoor minder makkelijk bereikbaar. Deze fysieke barrières zorgen voor een vraag naar voorzieningen in de eigen buurt.

3.3 Conclusie behoefte

- De dichthedenanalyse toont een lage supermarktdichtheid aan, in zowel de huidige als toekomstige situatie. De supermarktdichtheid in het totale verzorgingsgebied bedraagt 0,12 m² zonder supermarktontwikkeling in deelgebied 6. Inclusief de supermarktontwikkeling in deelgebied 6 (900 m² wvo) bedraagt de supermarktdichtheid 0,17 m² wvo. Dit ligt onder het Nederlands gemiddelde (0,27 m² wvo) maar hoger dan Utrechts gemiddelde (0,24 m² wvo).
- De supermarktdichtheid in het primaire verzorgingsgebied (MWKZ6) is inclusief de supermarkt van 900 m² wvo in 2035 gelijk aan 0,25 m² wvo per inwoner.
- Het DPO laat een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 700 tot 980 m² wvo voor supermarkten zien. De beoogde supermarkt meet 900 m² wvo en past daarmee binnen de indicatieve uitbreidingsruimte (ambitieniveau hoog).
- Vanuit de kwalitatieve behoefte blijkt een eigen dagelijkse voorziening in MWKZ6 gewenst. Dit wordt onderbouwd door de ligging van het omliggend supermarktaanbod, de fysieke barrières die hier tussen liggen, het karakter van de wijk met naast inwoners ook veel werknemers en de functie van een supermarkt als ontmoetingsplek binnen de wijk.

¹⁴ [Faciliteiten en diensten | OurDomain Amsterdam South East](#)

¹⁵ In de Nota van Uitgangspunten wordt geen rekening gehouden met de ontwikkeling van een extra fietsbrug over het Merwedekanaal. Als fase 2 van deelgebied 6 wordt ontwikkeld, moet onderzocht worden of de verbinding dan benodigd is.

4 Effectentoets

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van een nieuwe supermarkt in het onderzoeksgebied beschreven.

4.1 Economische en ruimtelijke impuls

De nieuwe supermarkt zal een economische impuls aan het gebied geven in de vorm van:

- **Tijdelijke effecten:** Gedurende de realisering van de ontwikkeling van de supermarkt ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de sloop-, stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief parkeren en aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- **Structurele effecten:** de ontwikkeling van de supermarkt brengt ook een structureel werkgelegenheidseffect.

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig te kwantificeren zijn en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten:

- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijke supermarkt die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan de aantrekkelijkheid van deelgebied 6 en Merwedekanaalzone als geheel.
- **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.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De ontwikkeling van de supermarkt kan deze functie bewerkstelligen voor de inwoners van deelgebied 6 en omliggende gebieden.

4.2 Effecten op bestaande structuur

De ontwikkeling van een nieuwe supermarkt heeft naast positieve effecten doorgaans ook verdringingseffecten. Het gaat dan met name ten koste van de zittende supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

De mate van verdringingseffecten worden bepaald door de volgende factoren:

	Overlap in formule en functie: Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. Van zowel de supermarkten in deelgebied 5 als voor de toekomstige supermarkt in MWKZ6 is niet bekend welke formules er gaan landen. Overlap van het aanbod van formules uit hetzelfde segment kunnen we daardoor niet inschatten. De functie van de supermarkt in MWKZ6 is een stadssupermarkt gericht op de eigen wijk. De Dirk aan de Vasco da Gamalaan en Albert Heijn 't Goylaan zijn reguliere wijksupermarkten en vervullen daardoor een functie voor een groter gebied.
	Uitbreiding dan wel nieuwvesting: In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwvesting 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. Hier is sprake van een nieuwvesting door significante toename van het draagvlak door woningbouwontwikkeling. De omzet is daarmee grotendeels nieuw en nu nog niet aanwezig.
	Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot supermarkt: Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de desbetreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten of 15 minuten fietsafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In de Merwedekanaalzone zullen met de dagelijkse boodschappen met name lopend of fietsend worden gedaan. De looptijd tussen de beoogde supermarkt en de supermarkten in deelgebied 5 bedraagt ca. 11 en 15 minuten. Winkelcentrum NOVA ligt op 24 wandelminuten en 7 fietsminuten van de beoogde supermarktplaat in MWKZ6. De winkelstrip 't Goylaan ligt op 5 fietsminuten en 20 wandelminuten gelegen.



Het functioneren van de betreffende supermarkt: Supermarkten die goed functioneren, lopen weinig risico onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. We hebben geen indicatie dat de omliggende supermarkten momenteel slecht functioneren en daarmee extra kwetsbaar zijn.

We achten het verdringingseffect van een nieuwe supermarkt van 900 m² wvo in MWKZ6 minimaal door:

- Het karakter van de bewoner van de Merwedekanaalzone, Kanaleneiland en Hoograven verschilt in leefstijl, inkomen en consumptiepatroon. De uitstraling en het aanbod van de Dirk supermarkt aan de Vasco da Gamalaan in Kanaleneiland-Zuid en Albert Heijn 't Goylaan in Hoograven zullen naar verwachting verschillen met de hoogstedelijke uitstraling van MWKZ-deelgebied 6 en daarbij passende stadssupermarkt. De overlap in functie is daarmee minimaal. Afhankelijk van de gelijkenis in formules tussen de supermarkten in deelgebied 5 en 6 zal hier het verdringingseffect het grootst zijn.
- De Europalaan, de Beneluxlaan en het Merwedekanaal zijn fysieke barrières tussen MWKZ6 en de omliggende wijken. Dit zorgt voor een langere reistijd wat uitwisseling in aankopen niet bevordert.
- Het draagvlak van MWKZ6 zal door woningbouw aanzienlijk toenemen. Deze nieuwe inwoners hebben een vraag naar dagelijkse detailhandel. Het metrage van de beoogde supermarkt is gebaseerd op een draagvlakvolgend scenario waardoor kannibalisatie op omzet van omliggend aanbod beperkt is.

Omzetclaim en omzetherkomst supermarkt

De ontwikkeling betreft een supermarkt van 900 m² wvo. Op basis van een vloerproductiviteit van € 8.864 per m² wvo voor supermarkten¹⁶ betekent dat voor de supermarkt rekenkundig een omzetclaim van circa € 8,0 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op circa € 153.400 per week (excl. BTW).

Het gaat hierbij om een additioneel aandeel in de omzetclaim van het totale verzorgingsgebied (inclusief beoogde supermarkten MWKZ – deelgebied 5 (€ 153.400 per week¹⁷) van 45%¹⁸.

Effecten op bestaande supermarktstructuur

Bij het berekenen van de theoretische omzetverdringing gaan we uit van realisatie van het initiatief in het spreekwoordelijke nu. Dus met de huidige situatie ten aanzien van draagvlak en concurrentie.

- Uit ervaringen bij soortgelijke situaties elders weten we dat maximaal de helft¹⁹ van de additionele omzetclaim die afkomstig is van inwoners van het onderzoeksgebied (€ 8,0 miljoen) te traceren is als omzetverlies bij het nu gevestigde supermarktaanbod in het onderzoeksgebied. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 4,0 miljoen²⁰. Geprojecteerd op het totale bestaande supermarktaanbod (plancapaciteit supermarkten deelgebied 5) van 2.000 m² wvo is er sprake van een theoretisch maximaal verdringingseffect van 22,5%²¹. In termen van omzet per week gaat het om een verdringingseffect van circa € 76.700 (excl. BTW).
- Belangrijk is dat de omzetclaim van de nieuwe supermarktontwikkeling plaatsvindt tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal in zowel MWKZ6 als de rest van het onderzoeksgebied. Het inwoneraantal zal naar verwachting fors toenemen. Deze groei van het bestedingspotentieel is groter dan de omzetclaim van de nieuwe ontwikkeling.
- De supermarkt zal een functie krijgen voor de eigen wijk (Deelgebied 6), en niet tot doel hebben om inwoners van omliggende buurten primair te voorzien in hun dagelijkse behoeften. De supermarkt in MWKZ6 zal zijn omzet voornamelijk behalen uit de nieuwe inwoners en in grote mate afhankelijk zijn

¹⁶ Omzetkengetallen 2023

¹⁷ Omzetclaim verzorgingsgebied = huidig aanbod (900 m² wvo) * gemiddelde vloerproductiviteit (€ 8.864) = € 153.400 per week

¹⁸ Aandeel omzetclaim = beoogd aanbod (900 m² wvo) / bestaand aanbod (2.000 m² wvo) (inclusief supermarkten deelgebied 5 MWKZ) = 45%.

¹⁹ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en van marktverruiming.

²⁰ Berekening = 0,5 * 8,0 miljoen = 4,0 miljoen

²¹ Berekening € 4,0 miljoen / (2.000 m² wvo * € 8.864 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten) = 22,5%

van de werknemers. Doordat het inwonertal significant stijgt en er voor werknemers nu geen voorziening nabij is verwachten we niet dat deze omzet wordt afgesnoept van bestaand aanbod, de omzet is grotendeels nieuw en nu nog niet aanwezig.

- Supermarkten in de omgeving (o.a. Dirk – Kanaleneiland, Winkelcentrum NOVA en AH 't Goylaan) zullen hierdoor niet of nauwelijks omzetverlies hebben en waarschijnlijk juist profiteren van het toegenomen draagvlak (toevloeiing).
- Naar verwachting zijn, mede met het oog op het laatstgenoemde punt, de effecten op de bestaande supermarktstructuur beperkt en zal het niet leiden tot uitval van gevestigd supermarktaanbod in het onderzoeksgebied en daarbuiten.

4.3 Effecten op leegstand, woon-leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

De gemiddelde winkelleegstand in gemeente Utrecht bedraagt 7,7%²² van het winkelvloeroppervlakte. Dat is net onder het landelijk gemiddelde van 8,9%²³. In het onderzoeksgebied bedraagt de winkelleegstand 1,0%.

Voor de ontwikkeling van de 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) omzetsdaling 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 ondernemers fee) 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 37,5% (zie p.24) kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal 620 m² wvo²⁴. Opnieuw geldt: omdat de nieuwe ontwikkeling van de supermarkt gepaard gaat met een ruime inwonersgroei zal het effect meevallen, dan wel verwaarloosbaar zijn. Monitoring van de winkelveorzieningen in deelgebied 5 (functioneren na opening en eventuele leegstand) blijft ook hier van belang.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan 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 ontwikrichting 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.

Uitgaande van een ontwikkeling van winkels in een gebied waar ook nieuwe inwoners komen zal van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwikrichting' geen sprake zijn. De effecten op bestaand aanbod zijn beperkt waardoor de kans op uitval gering is, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Inwoners uit het onderzoeksgebied behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand van hun woonplaats of -omgeving.

Zonder een supermarkt in MWKZ6 zullen toekomstige inwoners van dit gebied een laag voorzieningenniveau ervaren in hun woon- en leefomgeving. Zoals al eerder is aangegeven zijn dagelijkse voorzieningen van belang voor sociale ontmoetingen in wijken. Naast de sociale functie die de voorziening heeft zorgt het ook voor het tegengaan van verkeersstromen tussen de wijken onderling omdat inwoners van deelgebied 6 niet dagelijks naar andere wijken/buurtten hoeven uit te wijken voor hun dagelijkse boodschappen. Dit sluit aan bij de visie voor het gebied om het autogebruik te verminderen en aan de voorwaarden van de '10-minuten-stad' te voldoen. Dergelijke buurt/wijkverzorgende dagelijkse detailhandel sluit daarmee aan op de ambities voor de gehele Merwedekanaalzone.

²² Locatus Benchmarkviewer, 2025

²³ Locatus Benchmarkviewer, 2025

²⁴ Berekening = $0,5 \times 37,5\% \times 2.400 = 620 \text{ m}^2 \text{ wvo}$. (aanbod bestaat uit plancapaciteit supermarkten deelgebied 5)

4.4 Conclusie effecten

- Uiteraard heeft een uitbreiding met een supermarkt naast positieve economische- en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Omdat het een nieuwvestiging betreft is de omzetclaim van de beoogde supermarkt in MWKZ6 op het eerste gezicht fors. In de praktijk zal dit meevallen. De supermarkt in MWKZ6 zal zijn omzet voornamelijk behalen uit de nieuwe inwoners en in grote mate afhankelijk zijn van de werknemers. Doordat het inwonertal significant stijgt en er voor werknemers nu geen voorziening nabij is verwachten we niet dat deze omzet wordt afgesnoept van bestaand aanbod, de omzet is grotendeels nieuw en nu nog niet aanwezig.
- Afhankelijk van de gelijkenis in formules tussen de supermarkten in deelgebied 5 en 6 zal hier het verdringingseffect het grootst zijn. De twee supermarkten in deelgebied 5 zijn nog niet gebouwd waardoor we niets weten over het functioneren en eventuele kwetsbaarheid. Wel zijn deze supermarkten groter (1.000 m² wvo t.o.v. ca. 900 m² wvo in MWKZ6) en kennen ze aanvullend (dagelijks, niet-dagelijks en horeca) aanbod, wat ze aantrekkelijker maakt dan de beoogde supermarkt in MWKZ6.
- De komst van een supermarkt in MWKZ-6 brengt geen negatieve effecten in het kader van verdringing van het bestaande en geplande supermarktaanbod, leegstand en aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich mee. Door vestiging van de supermarkt in MWKZ6 wordt een detailhandelsstructuur gecreëerd die draagvlakvolgend en daarmee passend voor het gebied is. Het hoge aantal werknemers binnen MWKZ6 zorgt voor een significante toevloeiing (extra doelgroep) voor de supermarkt wat de exploitatie ten goede komt.

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bruto verkoopoppervlak (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 PDO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het onderzoeksgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

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 verkoopoppervlak (wvo).

Winkel verkoopoppervlak (wvo)

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

Bijlage 2: Supermarktaanbod

#	Formule	Adres	M ² wvo	Loopafstand	Opmerkingen
2	Onbekend	Zuidelijk deelgebied 5 (Merwede)	1.000	900 m (indicatief)	Secundair verzorgingsgebied, moet nog gerealiseerd worden
3	Onbekend	Noordelijk deelgebied 5 (Merwede)	1.000	1.300 m (indicatief)	Secundair verzorgingsgebied, moet nog gerealiseerd worden
Totaal verzorgingsgebied			2.000		
1	Dirk van den Broek	Vasco Da Gamalaan 1- 5	1.202	1.200 m	Solitair gelegen
4	Albert Heijn	't Goylaan 66	1.200	1.400 m	Gelegen in winkelstrip Hart van Hoograven
5	Albert Heijn	Hammarskjöldhof 64	2.290	1.800 m	Gelegen in winkelcentrum NOVA
6	Lidl	Hammarskjöldhof 5	1.363	1.800 m	Gelegen in winkelcentrum NOVA
7	Jumbo	Hammarskjöldhof 61	1.350	1.800 m	Gelegen in winkelcentrum NOVA
8	Lidl	Smaragdplein 101	1.284	2.000 m	Gelegen in winkelcentrum Smaragdplein
9	Plus	Smaragdplein 216-218	1.309	2.100 m	Gelegen in winkelcentrum Smaragdplein

Tabel 4 Supermarktaanbod onderzoeksgebied

Bron: Supermarktgids.nl, september 2024;