

DPO Groenewegterrein Utrecht- Lombok

Definitief rapport



Opdrachtgever: Multi Vastgoed

ECORYS Nederland BV

Peter Beerlage

Bart Stek

Wojtek Mikolajczyk

Rotterdam, 6 april 2010

ECORYS Nederland BV

Postbus 4175

3006 AD Rotterdam

Watermanweg 44

3067 GG Rotterdam

T 010 453 88 00

F 010 453 07 68

E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

K.v.K. nr. 24316726

ECORYS Vastgoed

T 010 453 84 41

F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Samenvatting	5
1 Inleiding	9
1.1 Winkelcentrum Groeneweg	9
1.2 Huidige situatie Groenewegterrein	10
1.3 Het verzorgingsgebied	12
1.4 Socio-economische aspecten verzorgingsgebied	13
1.4.1 Demografie	13
1.4.2 Bestedingspotentieel verzorgingsgebied	14
1.5 Detailhandelsbeleid gemeente Utrecht	15
2 Detailhandelsaanbod	17
2.1 Huidig detailhandelsaanbod	17
2.1.1 Winkelontwikkelingen verzorgingsgebied	20
3 DPO-berekening	21
3.1 Koopkrachtbinding en toevloeiing	21
3.1.1 Dagelijkse sector	21
3.1.2 Niet-dagelijkse sector	22
3.2 Omzetkengetallen	22
3.3 Uitbreidingsruimte dagelijkse sector	23
3.4 Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse sector	24
3.5 Samenvattende conclusie	25
4 Kwalitatieve aspecten	27
4.1 Winkelstructuur	27
Bijlage 1: Alternatieve DPO-berekening	29
Dagelijkse sector	29
Niet-dagelijkse sector	30
Totaal commerciële ruimte	30
Bijlage 2: Bronnen	31

Samenvatting

Algemeen

Multi Vastgoed is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein in Utrecht-Lombok. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van dit proces is dit distributieplanologisch onderzoek, waarin wordt stilgestaan bij de aanwezige marktruimte in het verzorgingsgebied Utrecht-West.

Het initiatief voor Winkelcentrum Groeneweg is gericht op de ontwikkeling van een **regulier wijkwinkelcentrum voor de eigen inwoners van Utrecht-West**. Het wijkwinkelcentrum zal de inwoners in Utrecht-West een alternatief bieden voor het huidige, bijzondere dagelijkse winkelaanbod in het stadsdeel. Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum staan de 3 C's centraal, te weten:

- Compact
- Compleet
- Comfortabel

De huidige situatie op het Groenewegterrein is verre van ideaal, met een zeer laagwaardige setting en ongewenste vormen van ruimtegebruik. Midden in een wijk die volop in ontwikkeling is, ligt een 'blinde vlek' met een verwaarloosde uitstraling en achtergesteld leefklimaat, waarbij elke vorm van verblijfswaarde ontbreekt.

In het gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt de huidige situatie erkend en beschreven als: "Een spontaan gegroeide supermarktconcentratie op een locatie met een rommelig en laagwaardige uitstraling (Klein België)." Het gemeentelijk detailhandelsbeleid onderschrijft de noodzaak tot verbetering van de bestaande situatie in en rondom het Groenewegterrein.

De detailhandelsstructuur van Utrecht-West wordt gekenmerkt door verspreide bewinkeling; duidelijke voorbeelden hiervan zijn te vinden langs de Kanaalstraat en de Laan van Nieuw Guinea. Er zijn slechts twee winkelclusters in het gebied: het Groenewegterrein (het enige supermarktcluster met Nettorama en Aldi) en het bescheiden wijkwinkelcentrum aan de Händelstraat met een kleinschalige Albert Heijn en enkele winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. De overige supermarkten liggen verspreid in de wijk en worden gekenmerkt door kleinschaligheid en een behoefte aan modernisering. Er is relatief veel leegstand in het verzorgingsgebied (3.817 m²) wvo. Dit is een leegstandspercentage van ca. 20%. De leegstand is vooral te vinden op locaties buiten de hoofdwinkelstructuur in het verzorgingsgebied en is in veel gevallen geen reële vestigingsplaats voor nieuwe winkels.

Distributieplanologische berekening

Op basis van representatieve kengetallen, bestedingscijfers, kooporiëntatie en winkelaanbodcijfers is een distributieplanologische berekening uitgevoerd voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

De berekening wijst uit dat in 2015 in de **dagelijkse sector ruim 4.600 m² bvo** winkelruimte mogelijk is. Nu zit er al ruim 2.450 m² bvo en er is in 2015 een uitbreiding mogelijk van nog eens ruim 2.150 m².

Daarnaast is in 2015 in de **niet dagelijkse sector ruim 3.700 m² bvo** mogelijk. Daarbij is winkelruimte in branches die voor wijkcentra niet relevant zijn (wonen, doe-het-zelf) op voorhand buiten beschouwing gelaten.

Hiermee komt het **haalbare winkelmetrage** in totaal uit op ruim **8.300 m² bvo**. Wanneer wordt uitgegaan van een aanvullende horeca- en dienstenfunctie van circa 15% is het mogelijk om ca. 9.750 m² bvo commerciële ruimte te ontwikkelen op het Groenewegterrein.

Kwalitatieve aspecten

De consument heeft sterk voordeel bij een modern en compleet winkelaanbod, met name in de dagelijkse sector. De consument in Utrecht-West is sterk aangewezen op de voorzieningen in het eigen verzorgingsgebied. Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is ondersteunend, vanwege de nabijheid van het stadscentrum van Utrecht. De ontwikkeling van het Groenewegterrein zorgt voor een modern en compleet aanbod en levert tevens een positieve impuls aan de kwaliteit en leefbaarheid van het omliggende gebied.

Met de ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Groeneweg verwacht ECORYS geen verstoring van de detailhandelstructuur maar juist een versterking ervan. Omdat er in de huidige en toekomstige situatie (ruim) voldoende uitbreidingsruimte is, zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting.

De ontwikkeling op het Groenewegterrein speelt in op de landelijke trend waarbij meer clustering van winkelvoorzieningen in de wijk is te zien en kleine, verouderde en onvolwaardige buurtwinkelcentra onder druk komen te staan. Deze trend is reeds in Utrecht-West waarneembaar. De leegstaande winkelruimten in de wijk zijn te vinden op locaties die buiten de hoofdwinkelstructuur liggen en daardoor niet meer in aanmerking komen voor toekomstige verhuur als winkel.

Op het Groenewegterrein ontstaat een moderne cluster van functies dat ook qua omvang past bij de huidige wensen van de consument. Die vraagt namelijk naar meer (kleinschalig) aanbod en een groter assortiment onder één dak. Hiermee wordt voorgesorteerd op een duurzaam houdbare economische hoofdstructuur waarin op lange termijn verantwoord ondernemerschap mogelijk is. Bovendien op zodanige wijze dat de wijk daarmee adequaat wordt bediend.

Met de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein wordt ingespeeld op de opwaartse trend in de kwaliteit van het stedelijk milieu in Utrecht-West. De locatie heeft veel potentie en kan zich ontwikkelen tot een nieuw brandpunt in de wijk van waaruit positieve uitstralingseffecten naar verbeteringsimpulsen op de omliggende wijk ontstaan.

1 Inleiding

Multi Development is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein in Utrecht-Lombok. Momenteel is Multi Development bezig om te komen tot een nieuw ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van dit proces is dit distributieplanologisch onderzoek, waarin wordt stilgestaan bij de aanwezige marktruimte in het verzorgingsgebied Utrecht-West. Deze methodiek is leidend in Nederland als het gaat om het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden in de detailhandel. Alle bronnen die in dit onderzoek zijn gebruikt, zoals het CBS, Buurtmonitor Utrecht, Locatus, HBD en dergelijke, zijn valide, nagelopen met de gemeente Utrecht en goed bevonden.

In dit onderzoek is de huidige leegstand niet meegenomen als winkelaanbod, omdat deze incurant is en vooral te vinden op locaties buiten de hoofdwinkelstructuur in het verzorgingsgebied en daardoor geen reële vestigingsplaats voor nieuwe winkels. Het huidige winkelvloeroppervlak van het Groenewegterrein is 1.760 m² vvo¹ (2.464 m² bvo). Het vigerend bestemmingsplan Lombok van 20 augustus 2009 laat reeds 5.600 m² bvo detailhandel toe.

1.1 Winkelcentrum Groeneweg

Het initiatief van Multi Development voor Winkelcentrum Groeneweg is gericht op de ontwikkeling van een **regulier wijkwinkelcentrum gericht op de inwoners van de eigen wijk (Utrecht-West)**. Het wijkwinkelcentrum zal de inwoners in Utrecht-West een alternatief bieden voor het huidige, bijzondere dagelijkse winkelaanbod in het stadsdeel. En er wordt voorkomen dat wijkbewoners voor hun wekelijkse boodschappen moeten uitwijken naar centra buiten de wijk.

Bij de ontwikkeling van het winkelcentrum staan de 3 C's centraal, te weten:

- Compact
- Compleet
- Comfortabel

In het programma zijn de twee supermarkten de belangrijkste trekkers van het wijkwinkelcentrum. Het overige programma wordt ingevuld met aanvullende winkels in dagelijkse en niet-dagelijkse sector die de consument hoogfrequent bij het boodschappen doen bezoekt en daarom het liefst dicht bij de woning (in de eigen wijk) vindt. Deze

¹ De definitie van vvo is winkelvloeroppervlak, van bvo is brutovloeroppervlak en van vvo is verhuurbaar vloeroppervlak. Van groot naar klein is het bvo, vvo en vvo. De verhouding is 1,05 : 1 : 0,75-0,8 (afhankelijk van de dagelijkse of niet-dagelijkse sector).

winkels zullen qua assortiment en branchering passen bij het supermarktaanbod en zijn tevens gefocust op producten die vallen onder de hoogfrequente aankopen.

Voor de dagelijkse winkels kan gedacht worden aan een slager, bakker, visboer, drogist, slijter, groenteboer, etc. Winkels in de niet-dagelijkse sector zijn bijvoorbeeld een kiosk/lectuur/media/sigaretten, huishoudelijke artikelen, bloemist, dierenwinkel, textielsuper, giftshop, etc. Om tot een concrete programmering met retailers/lokale ondernemers te komen, raadt ECORYS de gemeente aan om een brancheadviescommissie aan te stellen.

1.2 Huidige situatie Groenewegterrein

Figuur 1.1 laat het bestaande beeld van het Groenewegterrein zien. In een oogopslag is te zien dat onder de huidige condities het Groenewegterrein een verre van ideale en wenselijke stedelijke situatie is in Utrecht-West. Midden in een wijk die volop in ontwikkeling is, ligt een ‘blinde vlek’ met een verwaarloosde uitstraling en achtergesteld leefklimaat, waarbij enige vorm van verblijfswaarde ontbreekt. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste aspecten van de huidige situatie beschreven, ook in relatie tot de nieuwe situatie en de winkelstructuur van de wijk.

Figuur 1.1 Luchtfoto Groenewegterrein



Bron: Bing Maps, 2010.

Leefmilieu en verblijfskwaliteit

Het Groenewegterrein ligt als het ware verscholen in Lombok, met aan een zijde water en aan de andere zijden woningen. Op figuur 1.1 is te zien dat een deel van de woningen in het aangrenzende gebied nieuw zijn en dat een hoogwaardig stedelijk milieu is ontwikkeld dat in schril contrast staat met het Groenewegterrein. De leefbaarheid en verblijfskwaliteit van het Groenewegterrein zijn tot een minimum gedaald, omdat:

1. de bestrating (asfalt) sterk verouderd is, op sommige plaatsen ontbreekt en niet past bij de bestrating in de directe omgeving. Overigens is het sterk de vraag of asfalt past bij een hoogwaardige stedelijke omgeving.

2. de gebouwen, c.q. de loodsen sterk vervallen zijn, voor een deel leegstaan, niet optimaal zijn voor een moderne detailhandelsbestemming, uitstraling missen en op een niet optimale manier zijn gepositioneerd in het gebied.
3. er lege plekken zijn met een afwisseling van zand en onwenselijke vegetatie. Dit is ook goed te zien op foto's die zijn weergegeven in 1.2.

Door de boven genoemde punten ontbreekt het aan overzicht wanneer men het terrein betreedt en zijn delen van het terrein niet direct zichtbaar. Dit en de leegstaande gebouwen spelen criminaliteit en vandalisme in de hand, hetgeen een negatieve invloed heeft op de veiligheid en de leefbaarheid in het gebied en zelfs in strijd is met de Algemene Plaatselijke Verordening ook wel de gemeentelijke verordening² genoemd. Vanuit sociaal maatschappelijk oogpunt en veiligheid in de wijk is de herontwikkeling van het Groenewegterrein dan ook dringend noodzakelijk.

Figuur 1.2 Fotocompilatie Groenewegterrein



Bron: ECORYS, 2010.

² Een gemeentelijke verordening is een regeling die geldt voor iedereen binnen de gemeente, en die vaak tot doel heeft de gemeente netjes en leefbaar te houden voor iedereen. Op grond van de gemeentewet mogen en moeten gemeenten verordeningen uitvaardigen en ook sanctioneren.

Groenewegterrein en de consument in de wijk

De huidige winkelstructuur van Utrecht-West bestaat voornamelijk uit de bijzondere en specialistische winkels aan de Kanaalstraat/Damstraat, het kleine buurtcentrum aan de Händelstaat en het Groenewegterrein. Op basis van de landelijke ontwikkelingen op het gebied van wijkverzorgende winkelvoorzieningen kan geconcludeerd worden dat Utrecht-West met het huidige winkelaanbod niet voldoet aan de wensen van de consument. Dit vertaalt zich direct in de relatief lage koopkrachtbinding (75%) die gerealiseerd wordt in de wijk. Utrecht-West mist een modern wijkwinkelcentrum dat inspelt op de huidige wensen van de consument en die tevens aanvullend is ten opzichte van de huidige winkelstructuur. Met de ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein wordt ingespeeld op de wens van de consument uit de wijk. De inwoners van Utrecht-West hebben recht op een compleet en modern winkelaanbod, waarvoor ze voor de dagelijkse boodschappen de wijk niet meer uit hoeven.

1.3 Het verzorgingsgebied

Afbakening van het verzorgingsgebied

De afbakening van verzorgingsgebied is conform de afbakening van oktober 2007, Utrecht-West. Onder kaart 1.1 is beschreven waarom ECORYS het met rood gearceerde gebied als verzorgingsgebied beschouwt.

Kaart 1.1 Verzorgingsgebied winkelcentrum Groenewegterrein



Bron: Google Maps, bewerking ECORYS.

- **Noord:** fysieke barrière spoorlijn Utrecht-Rotterdam met slechts twee verbindingen (viaducten Cartesiusweg en Daalsetunnel) met Utrecht-Noordwest. De bewoners van Noordwest maken gebruik van de (vele) kleinschalige detailhandelsvoorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg, waaronder diverse supermarkten, zoals Albert Heijn en Aldi.

- **Zuid:** Ds. Martin Luther Kinglaan fungeert als een fysieke en ‘psychische’ barrière tussen de twee wijken met een totaal verschillend profiel; Oog in Al en Kanaleneiland. Winkelcentrum Kanaleneiland voorziet in de behoeften van de bewoners van die wijk, in zowel de dagelijkse als (deels) de niet-dagelijkse sector. Hierdoor wordt er geen koopkrachtafvloeiing richting Utrecht-West, c.q. het verzorgingsgebied verwacht. Het winkelcentrum wordt in de toekomst met 10.000 m² uitgebreid, waardoor de koopkrachtbinding binnen de wijk naar verwachting zal stijgen. Vanwege de bovengenoemde barrières verwachten we overigens weinig afvloeiing van West naar Kanaleneiland (vooral niet als het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein gerealiseerd wordt).
- **Oost:** ook hier fungeert de spoorweg en de Jaarbeurs als een fysieke barrière. Er is wel sprake van toevloeiing vanuit Centrum naar de dagelijkse winkels op de Kanaalstraat. Deze multiculturele winkels zijn zeer populair bij studenten en jonge gezinnen uit de omliggende wijken.
- **West:** in het westen wordt Utrecht-West begrensd door de Merwedekanaal.

1.4 Socio-economische aspecten verzorgingsgebied

1.4.1 Demografie

Utrecht-West had in 2009 in totaal 26.846 inwoners. Op basis van de woningbouwplannen³ voorziet ECORYS een toename van het inwoneraantal in het verzorgingsgebied.

- 13 woningbouwprojecten in Utrecht-West.
- In totaal zullen ruim 1.000 woningen rond 2015 gereedkomen. De toevoeging vindt vooral in de koopsector plaats (75%). Inclusief sloop komt het saldo uit op een toevoeging van 678 woningen.
- Grootste woningbouwprojecten zijn:
 - Cereolterrein: 222 woningen (oplevering 2012)
 - Kop van Lombok: 109 woningen (oplevering 2011)
 - Groenewegterrein: 100 woningen (oplevering 2016)
- Gerekend met de gemiddelde huishoudengrootte in het verzorgingsgebied (1,8), zal de bevolking naar verwachting toenemen naar 28.066 inwoners (26.846 + 1,8 x 678).

Tabel 1.1 Aantal inwoners en leeftijdsopbouw

	Inwoners	<15	15 – 25	25 – 45	45 – 65	> 65
Utrecht-West	26.846	15%	19%	40%	17%	9%
Nederland	16.405.400	18%	12%	28%	27%	15%

Bron: CBS, 2008.

³ Bron: Bestuur Regio Utrecht, 2009.

Tabel 1.2 Aantal huishoudens, huishoudengrootte en gemiddeld inkomen per inwoner

	Huishoudens	Huishoudengrootte	Gem. inkomen per inw.
Utrecht West	14.945	1,8	€ 13.700
Nederland	7.242.200	2,2	€ 13.300
Vershil		0,5	3%

Bron: Buurtmonitor Utrecht 2009, CBS 2007 en 2008.

1.4.2 Bestedingspotentieel verzorgingsgebied

De bestedingen in de detailhandel zijn een belangrijk onderdeel in de distributieplanologische berekening. In het volgende hoofdstuk wordt een berekening uitgevoerd voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector, waardoor twee verschillende bestedingscijfers bepaald moeten worden. Bij de bepaling wordt tevens rekening gehouden met een hoger gemiddeld inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied ten opzichte van Nederland.

Bestedingen dagelijkse sector

In 2008 was de omzet per hoofd in Nederland in de dagelijkse sector €2.441⁴ (incl. BTW). Dit bedrag dient nog gecorrigeerd te worden voor het hogere gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt hier 3% hoger dan gemiddeld in Nederland. Ten aanzien van de bestedingen in de dagelijkse sector wordt een inkomenselasticiteit gehanteerd van 0,25⁵. Dit resulteert in een gemiddelde jaarlijkse omzet per hoofd in de dagelijkse sector van €2.459.

Bestedingen niet-dagelijkse sector

In 2008 was de omzet per hoofd in Nederland in de niet-dagelijkse sector €2.620⁶ (incl. BTW en exclusief bestedingen in de branche Wonen en Doe-Het-Zelf van in totaal €767). De branches Doe-Het-Zelf en Wonen zijn niet opgenomen in de bestedingen en de distributieplanologische berekening omdat de grootschalige omvang in relatie tot het relatief grote verzorgingsbereik een vertekend beeld kan geven in de distributieplanologische berekening.

Het bestedingsbedrag in de niet-dagelijkse sector van €2.620 dient nog gecorrigeerd te worden voor het hogere gemiddelde inkomen in het verzorgingsgebied. Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt hier 3% hoger dan gemiddeld in Nederland. Ten aanzien van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector wordt een inkomenselasticiteit gehanteerd van 0,50. Dit resulteert in een gemiddelde jaarlijkse omzet per hoofd in de dagelijkse sector van €2.659.

⁴ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2009.

⁵ Ruimtelijk-economische onderzoeksbureaus in Nederland hanteren in distributieplanologisch onderzoek een inkomenselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector en 0,5 voor de niet-dagelijkse sector.

⁶ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel, 2009.

1.5 Detailhandelsbeleid gemeente Utrecht

De meest recente detailhandelsnota van de gemeente Utrecht dateert uit april 2000. Dit beleid gaat ook in op de wenselijke winkelsituatie in Utrecht-West. In het onderstaande kader zijn de beleiduitgangspunten voor de wijk Utrecht-West opgenomen.

<p><i>Kanaalstraat/Damstraat</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Versterking van de wijkwinkelfunctie van de Kanaalstraat/Damstraat door (a) realisatie van het project Kop van Lombok en (b) upgrading van winkels en straatbeeld;• handhaving allochtoon aanbod en bereikbaarheid vanuit omliggende wijken na uitvoering van het Verkeers Circulatie Plan. <p><i>Buurtwinkelcentra</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Wij zijn bereid om positief te reageren op de ondernemersinitiatieven die op het Groeneweg terrein een herontwikkeling voorstaan van detailhandel, bedrijvigheid en woningen. Daarbij geldt voor de detailhandelsontwikkelingen als uitgangspunt de resultaten van het Kolpron-rapport 'Branchering Groeneweg-terrein Lombok, Utrecht' (april 1998). Voor de zittende ondernemers in het directe marktgebied, met als prioriteit de detailhandel in de foodbranches, die zouden willen verhuizen naar het Groeneweg terrein, wordt overwogen om het instrument van subsidie volgens hoofdstuk 4 bedrijven van de Subsidieverordening Stadsvernieuwing in te zetten.• Handhaving en versterking van de buurtwinkelfunctie van de Händelstraat;• Het perspectief voor het Herderplein als volledig buurtwinkelcentrum is beperkt; de inrichting van het gebied is echter verzorgd. Eventuele ondernemersinitiatieven voor een herinvulling met andere commerciële en niet-commerciële buurtgerichte vestigingen zullen positief tegemoet worden getreden.

Bron: Detailhandelsnota gemeente Utrecht, 2000.

2 Detailhandelsaanbod

Het winkelaanbod is afkomstig uit de Locatus database. De gehanteerde gegevens komen uit de database die ultimo 2009 is vernieuwd. Locatus is de meest betrouwbare leverancier van winkeldata in Nederland.

2.1 Huidig detailhandelsaanbod

- Dagelijks: 5.489 m² wvo
- Niet-dagelijks: 8.756 m² wvo
- Leegstand⁷: 3.817 m² wvo
- Totaal winkelvloer: 18.062 m² wvo
- Niet-dagelijks aanbod dat voorkomt in wijkwinkelcentra⁸: 3.742 m² wvo

Tabel 2.1 Detailhandelsaanbod in Utrecht-West (2009)

Hoofdbranche	Verkooppunten	m ² wvo
Levensmiddelen	54	5.006
Persoonlijke Verzorging	4	483
Subtotaal Dagelijks	58	5.489
Kleding & Mode	10	765
Schoenen & Lederwaren	1	60
Juwelier & Optiek	5	230
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	5	308
Sport & Spel	1	60
Hobby	1	35
Media	2	138
Plant & Dier	5	257
Bruin & Witgoed	6	493
Auto & Fiets	7	652
Doe-Het-Zelf	5	3.197
Wonen	8	1.817
Detailhandel Overig	7	744
Subtotaal Niet-Dagelijks	63	8.756
Leegstand	27	3.817
Totaal winkelvloeroppervlak	148	18.062

Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

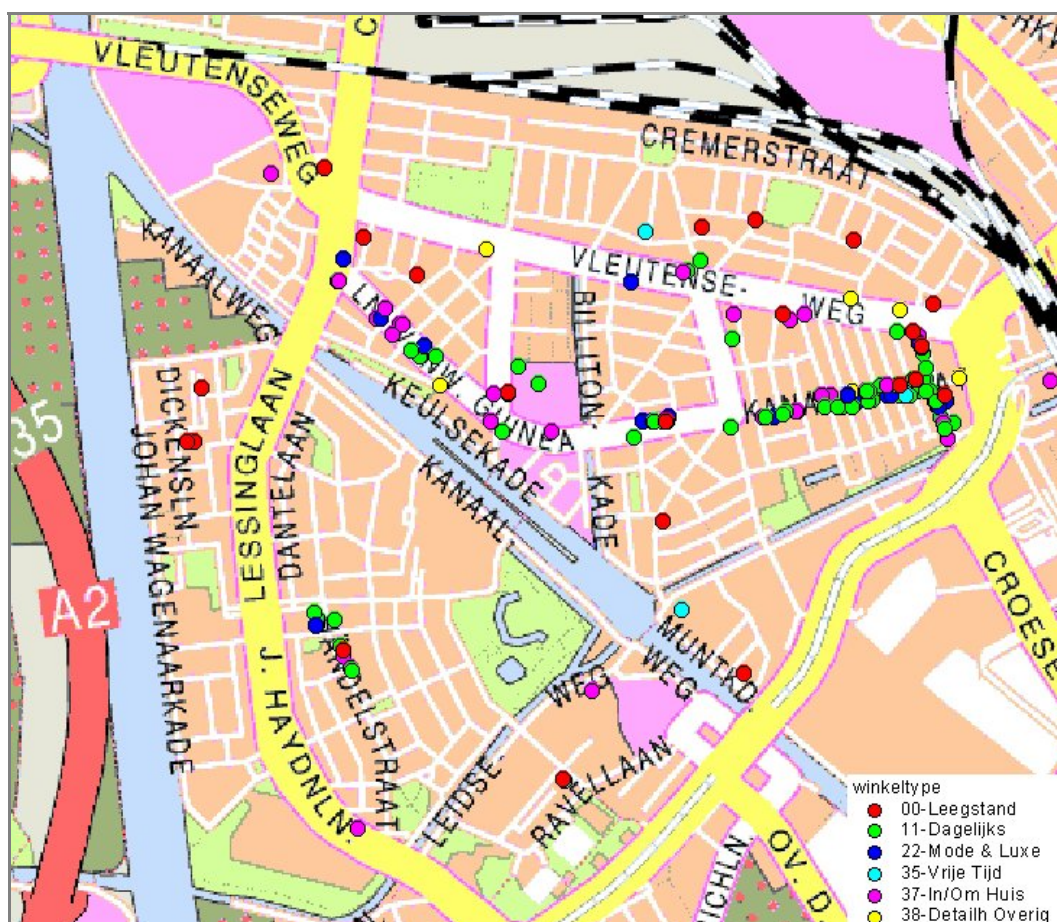
⁷ In dit onderzoek is de huidige leegstand niet meegenomen als winkelaanbod, omdat deze incurant is en vooral te vinden op locaties buiten de hoofdwinkelstructuur in het verzorgingsgebied en daardoor geen reële vestigingsplaats voor nieuwe winkels is.

⁸ Niet-dagelijks winkelaanbod dat voorkomt in wijkwinkelcentra bestaat uit de branches Kleding & Mode, Schoenen & Lederwaren, Juwelier & Optiek, Huishoudelijke- & Luxe Artikelen, Sport & Spel, Hobby, Media, Plant & Dier, Auto & Fiets, Detailhandel Overig. Deze branches vertegenwoordigen een winkelvloeroppervlak van 3.742 m². In deze situatie is het niet realistisch om een relatief grote woonwinkel of bouwmarkt te accommoderen in het nieuwe wijkwinkelcentrum Groeneweg. Het meenemen van de branches Wonen en Doe-Het-Zelf in de DPO-berekening geeft in dat geval een vertekend beeld.

Kenmerken lokale detailhandelsstructuur

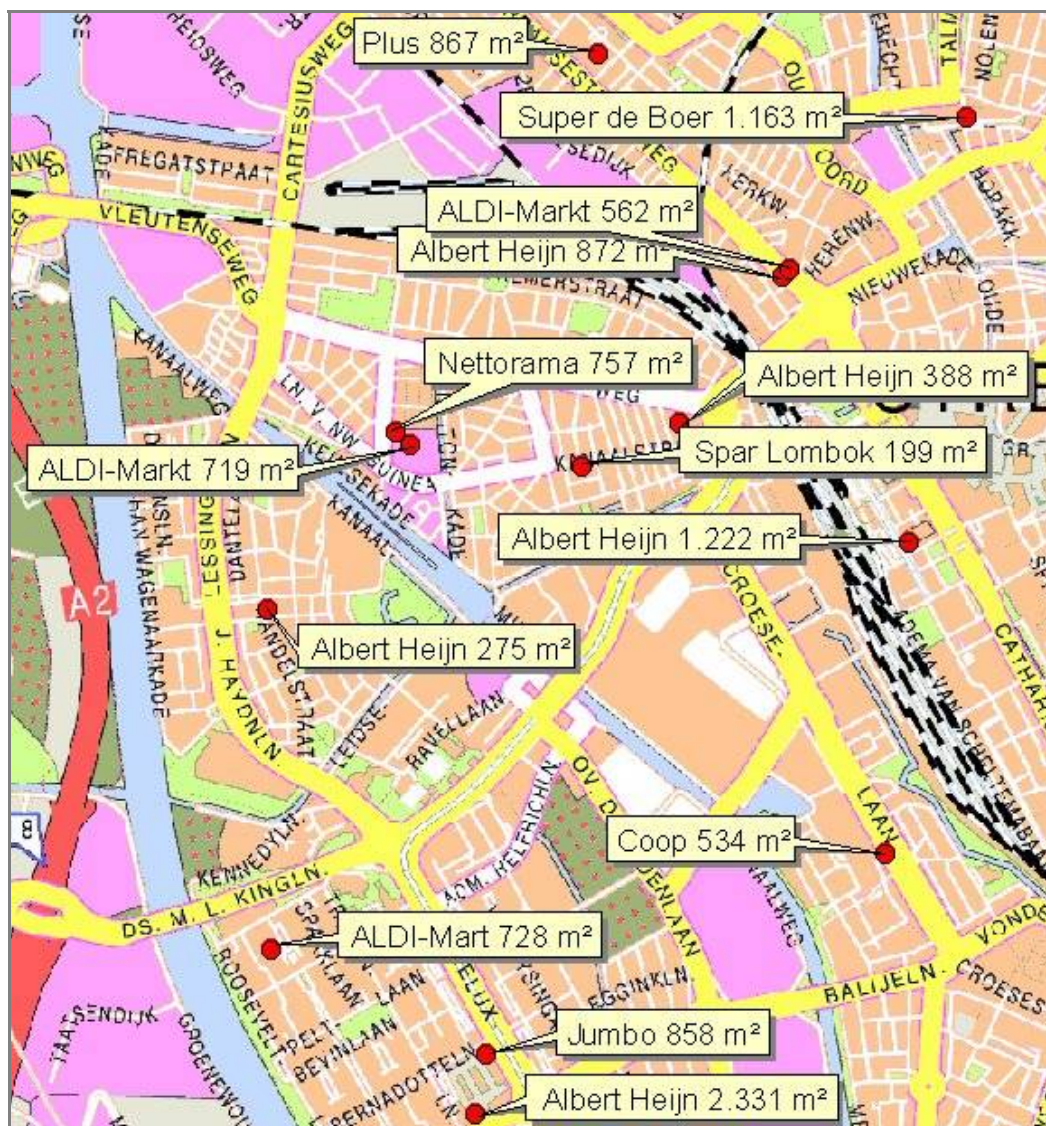
- De detailhandelsstructuur wordt gekenmerkt door verspreide bewinkeling; duidelijke voorbeelden hiervan zijn te vinden langs de Kanaalstraat (5.431 m² wvo/ vooral dagelijks) en de Laan van Nieuw Guinea (4.713 m²/ behalve de twee supermarkten vooral niet-dagelijks).
- Er zijn slechts twee winkelclusters in het gebied: het Groenewegterrein (het enige supermarktcluster met Nettorama en Aldi) en het bescheiden wijkwinkelcentrum aan de Händelstraat met een kleinschalige Albert Heijn en enkele winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.
- De overige supermarkten liggen verspreid in de wijk en worden gekenmerkt door kleinschaligheid en enige behoefte aan modernisering.
- Er is relatief veel leegstand in het verzorgingsgebied van 3.817 m² wvo. Dit is een leegstandspercentage van ca. 20%. De leegstand is vooral te vinden op locaties buiten de hoofdwinkelstructuur in het verzorgingsgebied en is in veel gevallen geen reële vestigingsplaats voor nieuwe winkels.

Kaart 2.1 Detailhandelsstructuur in Utrecht-West (2009)



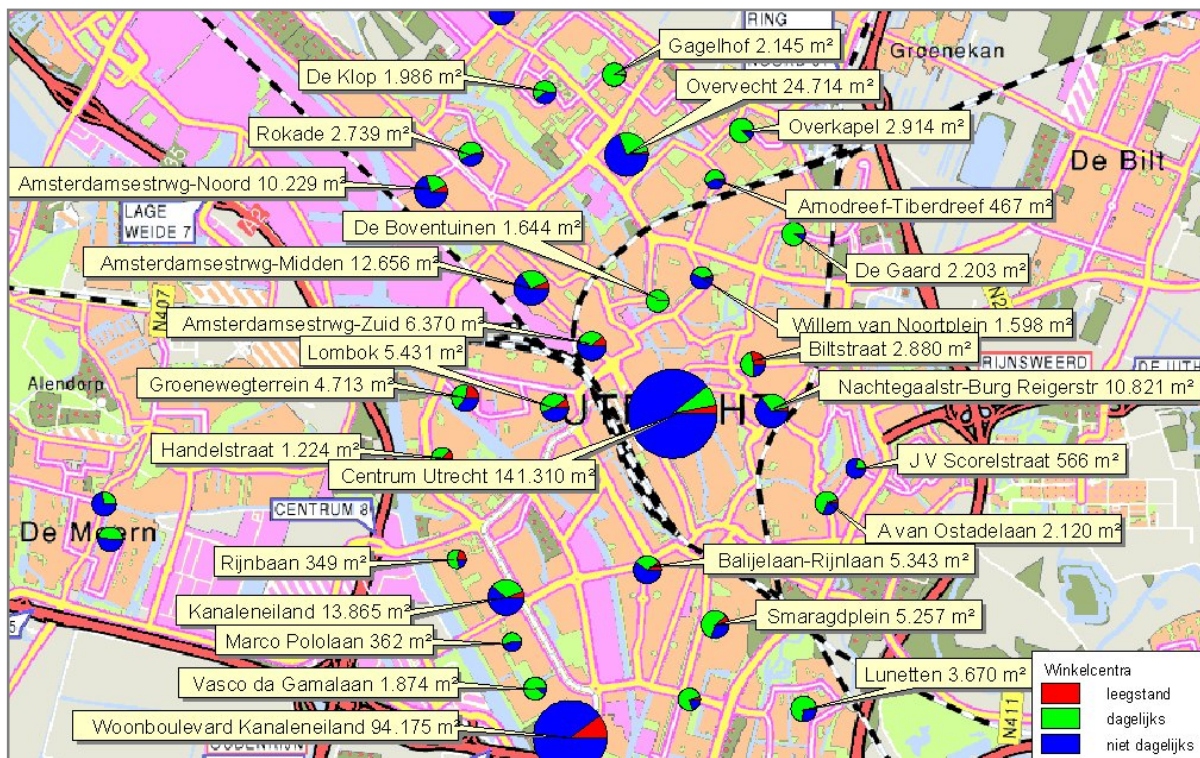
Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

Kaart 2.2 Aanbod supermarkten in Utrecht-West en omgeving



Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

Kaart 2.3 Winkelgebieden in Utrecht (2009)



Bron: Locatus Retail Verkenner, bewerking ECORYS.

2.1.1 Winkelontwikkelingen verzorgingsgebied

Naast de ontwikkeling op het Groenewegterrein zijn er nog meer ontwikkelingen in het verzorgingsgebied, welke staan weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 2.2 Winkelontwikkelingen in verzorgingsgebied (toevoeging van aantal m² wvo)

Naam	Straat	Metrage (m² wvo)	Opening
MCD supermarkt (voorheen Golf)	Abel Tasmanstraat	742 (Dagelijks)	2010
Kop van Lombok	Kanaalstraat	1.430 (Dagelijks)	2011
Uitbreiding supermarkt	Händelstraat	700 (Dagelijks)	2010
Totaal		2.872	

3 DPO-berekening

Bij distributieplanologische berekeningen wordt naar de huidige en toekomstige situatie gekeken, omdat juist de ontwikkeling van nieuwe winkelgebieden en de versterking van bestaande winkelgebieden leidt tot een verhoging van de koopkrachtbinding. De distributieplanologische berekeningen laten zien hoe groot de huidige en toekomstige uitbreidingsruimte in de dagelijkse en niet-dagelijks sector van Utrecht-West is.

3.1 Koopkrachtbinding en toevloeiing

3.1.1 Dagelijkse sector

Koopkrachtbinding

Voor de bestaande situatie hanteert ECORYS een koopkrachtbinding van 75%⁹ voor de dagelijkse sector. Vanwege de uitbreiding en modernisering van het dagelijks winkelaanbod in het verzorgingsgebied verwacht ECORYS een toename van de koopkrachtbinding, waardoor deze in 2015 ca. 80% zal zijn. Dit betekent dat in de toekomst minder mensen die in het verzorgingsgebied wonen, de dagelijkse bestedingen in winkels zullen doen die buiten het verzorgingsgebied liggen. Het dagelijkse winkelaanbod in het verzorgingsgebied wordt namelijk versterkt met 2 volwaardige AH-supermarkten op relatief grote afstand van elkaar, een nieuwe Aldi en Nettorama en een MCD-supermarkt en zijn qua primaire doelgroep aanvullend ten opzichte van elkaar. ECORYS is van mening dat 80% wellicht een te conservatieve aanname is en acht een koopkrachtbinding van 85% ook zeer reëel.

Koopkrachttoevloeiing

De toevloeiing in de dagelijkse sector is bepaald op basis van de koopstromen in de Detailhandelsmonitor uit 2005. Hierin staat dat 5% van de consumenten in Utrecht georiënteerd is op de Kanaalstraat/Damstraat voor het doen van aankopen in de dagelijkse sector. Op basis van dit kooporiëntatiecijfer is een vertaling gemaakt naar de omzet in de dagelijkse sector die van buiten het verzorgingsgebied komt (koopkrachttoevloeiing). Dit percentage komt voor de huidige situatie op 23% (afgerond) uit. De ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Groeneweg zal naar verwachting een beperkte positieve invloed hebben op de toevloeiing. Door de toename van koopkrachtbinding neemt het toevloeiingspercentage verhoudingsgewijs af. De koopkrachttoevloeiing wordt daarom voor 2015 op 21% gesteld.

⁹ Bron: Dit koopkrachtbindingspercentage is afkomstig uit de Detailhandelsmonitor Gemeente Utrecht uit 2005.

Bij bovenstaande methode is nog geen rekening gehouden met de regionale koopkrachttoevloeiing op het winkelgebied Kanaalstraat/Damstraat. De koopkrachttoevloeiing vanuit de regio is 13% en 28% voor respectievelijk de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de omzet die wordt gerealiseerd in dit winkelgebied (13% en 28%) van buiten de gemeente Utrecht komt. Op het moment dat hier rekening mee wordt gehouden in de DPO-berekening dan zal de uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied verder toenemen. Hiermee geven we aan dat de berekening van de marktruimte in Utrecht-West conservatief is.

3.1.2 Niet-dagelijkse sector

Koopkrachtbinding

Voor de bestaande situatie hanteert ECORYS een koopkrachtbinding van 16%¹⁰ voor de niet-dagelijkse sector. Vanwege de uitbreiding en modernisering van het niet-dagelijks winkelaanbod verwacht ECORYS een toename van de koopkrachtbinding. Hierdoor zal deze in 2015 uitkomen op ca. 18%.

Koopkrachttoevloeiing

De toevloeiing in de niet-dagelijkse sector is bepaald op basis van de koopstromen in de Detailhandelsmonitor uit 2005. Hierin staat dat 1% van de consumenten in Utrecht georiënteerd is op de Kanaalstraat/Damstraat voor het doen van aankopen in de niet-dagelijkse sector. Op basis van dit kooporiëntatiecijfer is een vertaling gemaakt naar de omzet in de niet-dagelijkse sector die van buiten het verzorgingsgebied komt (koopkrachttoevloeiing). Dit percentage komt voor de huidige situatie uit op 29%. De ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Groeneweg zal naar verwachting weinig invloed hebben op het koopkrachttoevloeiingspercentage en zal daarom in absolute zin beperkt toenemen. Hierdoor komt het toevloeiingspercentage in 2015 uit op 26%.

3.2 Omzetkengetallen

Vloerproductiviteit dagelijkse sector

In de publicatie 'Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek' van het Hoofdschap Detailhandel wordt een gemiddelde vloerproductiviteit, c.q. omzet per vierkante meter wvo gegeven van €7.052 (incl. BTW) voor de dagelijkse sector. Dit getal is leidend voor de distributieplanologische berekening van de dagelijkse sector.

Op basis van de specifieke opbouw van het dagelijks winkelaanbod in het verzorgingsgebied, heeft ECORYS de lokale vloerproductiviteit berekend. Dit is een gewogen gemiddelde van de vloerproductiviteiten die gelden per subbranches. Relevante subbranches die voorkomen in het verzorgingsgebied zijn:

- Groente/Fruitywinkels
- Bakker
- Toko
- Delicatessenwinkel
- Kaasboer

¹⁰ Bron: Dit koopkrachtbindingspercentage is afkomstig uit de Detailhandelsmonitor Gemeente Utrecht uit 2005.

- Minisuper
- Slagerij
- Slijterij
- Supermarkt
- Tabak/Lectuurwinkel
- Viswinkel
- Apotheek
- Drogisterij

Het gewogen gemiddelde¹¹ van de vloerproductiviteiten van deze branches gezamenlijk komt uit op €6.457 per m² wvo in de huidige situatie. In de toekomst zal het aandeel supermarkten toenemen ten opzichte van de andere subbranches in de dagelijkse sector. Hierdoor zal het gewogen gemiddelde van de vloerproductiviteiten verschuiven richting de €7.000 per m² wvo, omdat over het algemeen een supermarkt een hoge vloerproductiviteit kent. Dit betekent dat de gehanteerde €7.052 per m² wvo een realistische vloerproductiviteit is voor de distributieplanologische berekening.

Vloerproductiviteit niet-dagelijkse sector

In de publicatie ‘Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek’ van het Hoofdschap Detailhandel wordt een vloerproductiviteit, c.q. omzet per vierkante meter wvo gegeven van €2.525 (incl. BTW) voor de niet-dagelijkse sector. Op pagina 10 is te lezen dat alleen het winkelaanbod dat voorkomt in wijkcentra wordt meegenomen. ECORYS neemt in de berekening het niet relevante niet-dagelijkse winkelaanbod niet mee. Dit is het winkelaanbod in de branche Wonen en Doe-Het-Zelf. Vanwege de relatief lage vloerproductiviteit in deze twee branches, neemt ECORYS een hogere vloerproductiviteit aan van €2.750 per m² wvo. Dit getal is leidend voor de distributieplanologische berekening van de niet-dagelijkse sector.

3.3 Uitbreidingsruimte dagelijkse sector

In de volgende tabel is de uitbreidingsruimte berekend in het verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector. Hierin zijn de bekende winkelontwikkelingen in het ‘gevestigd aanbod’ in 2015 opgenomen (*exclusief het uitbreidingsmetrage op het Groenewegterrein*). Hierdoor neemt in tabel 3.1 het aanwezig aanbod tussen 2009 en 2015 toe van 5.489 naar 8.361 m² wvo. Het verschil van 2.872 m² wvo komt overeen met het totaal in tabel 2.2 (de toename van winkels aan de Abel Tasmanstraat, Kop van Lombok en Händelstraat).

Bij de DPO-berekening van de dagelijkse sector is het gehele dagelijkse winkelaanbod in de wijk opgenomen, omdat de berekening betrekking heeft op het gehele verzorgingsgebied Utrecht-West. Er wordt dus niet gekeken naar het winkelaanbod in de verschillende winkelstraten, maar naar het winkelaanbod als geheel.

¹¹ Bij deze berekening is rekening gehouden met het verschil in winkelmeters in het verzorgingsgebied per subbranche.

Tabel 3.1 Distributieplanologische berekening dagelijkse sector

	2009	2015
Inwoners	26.846	28.066
Omzet per hoofd	2.459	2.459
Bestedingspotentieel (mln. €)	66,0	69,0
Koopkrachtbinding	75%	80%
Gebonden bestedingen (mln. €)	49,5	55,2
Koopkrachttoevoeiing	23%	21%
Omzet door toevoeiing (mln. €)	14,4	14,7
Totale bestedingen (mln. €)	63,9	69,9
Norm. Vloerproductiviteit	7.052	7.052
Haalbaar aanbod	9.059	9.910
Gevestigd aanbod	5.489	8.361
Uitbreidingsruimte m² wvo	3.570	1.549
Uitbreidingsruimte m² bvo	4.998	2.169

Op basis van de uitkomsten van de distributieplanologische berekening kan geconcludeerd worden dat er voldoende uitbreidingsruimte is om de herontwikkeling, c.q. uitbreiding van het winkelaanbod op het Groenewegterrein mogelijk te maken. Er is een uitbreidingsruimte van 1.549 m² wvo (2.169 m² bvo) in de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied. Hiermee komt het totale potentiële ontwikkelmetrage in de dagelijkse sector op het Groenewegterrein uit op 2.464 m² bvo (bestaande winkelaanbod Groenewegterrein) + 2.169 m² bvo (uitbreidingsruimte) is 4.633 m² bvo.

Ook in het geval dat bij de distributieplanologische berekening wordt uitgegaan van alleen het nieuwe wijkwinkelcentrum (zie bijlage 1), kan geconcludeerd worden dat er voldoende uitbreidingsruimte is voor de situatie in 2015.

3.4 Uitbreidingsruimte niet-dagelijkse sector

In tabel 3.2 is een distributieplanologische berekening opgenomen om de uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied voor de niet-dagelijkse sector te bepalen.

Tabel 3.2 Distributieplanologische berekening niet-dagelijkse sector

	2009	2015
Inwoners	26.846	28.066
Omzet per hoofd	2.659	2.659
Bestedingspotentieel (mln. €)	71,4	74,6
Koopkrachtbinding	16%	18%
Gebonden bestedingen (mln. €)	11,4	13,4
Koopkrachttoevoeiing	29%	26%
Omzet door toevoeiing (mln. €)	4,7	4,7
Totale bestedingen (mln. €)	16,1	18,2
Norm. Vloerproductiviteit	2.750	2.750
Haalbaar aanbod	5.849	6.601
Gevestigd aanbod	3.742	3.742
Uitbreidingsruimte m² wvo	2.107	2.859
Uitbreidingsruimte m² bvo	2.766	3.752

Uit tabel 3.2 blijkt dat er voldoende uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector is om de ontwikkeling op het Groenewegterrein mogelijk te maken. In de berekening is het grootschalige winkelaanbod in de Woon- en Doe-Het-Zelf-branche niet opgenomen, omdat dit een vertekend beeld geeft van de werkelijke situatie en mogelijkheden in de detailhandel. De uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector bedraagt in totaal 3.752 m² bvo.

Ook in het geval dat bij de distributieplanologische berekening wordt uitgegaan van het nieuwe wijkwinkelcentrum (zie bijlage 1), kan geconcludeerd worden dat er voldoende uitbreidingsruimte is voor de situatie in 2015.

3.5 Samenvattende conclusie

Op basis van representatieve kengetallen, bestedingscijfers, kooporiëntatie en winkelaanbodcijfers is een distributieplanologische berekening uitgevoerd voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector. Op basis van de uitkomsten kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op het Groenewegterrein een winkelmetrage in de dagelijkse sector kan bevatten van 4.633 m² bvo. Samen met een uitbreidingsruimte van 3.752 m² bvo in de niet-dagelijkse sector, komt het haalbare winkelmetrage in totaal uit op ruim 8.300 m² bvo. Wanneer wordt uitgegaan van een aanvullende horeca- en dienstenfunctie van circa 15% is het mogelijk om ca. 9.750 m² bvo retail¹² te ontwikkelen op het Groenewegterrein.

¹² Onder retail verstaan wij in dit onderzoek detailhandel, horeca en ambachten en services.

4 Kwalitatieve aspecten

4.1 Winkelstructuur

Naast de distributieplanologische berekening is het belangrijk om in te gaan op de karakteristieke eigenschappen van de winkelstructuur in het verzorgingsgebied. Dit verduidelijkt het beeld van het functioneren van de structuur als geheel ten opzichte van de omliggende winkelgebieden.

Kern van dit onderzoek is de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein. Met de ontwikkeling van het Groenewegterrein ontstaat het eerste volwaardige en moderne wijkwinkelcentrum in het verzorgingsgebied. Dit is het enige volwaardige wijkgerichte winkelvoorzieningencluster in Utrecht-West. Naast het wijkwinkelcentrum is de Kanaalstraat het belangrijkste winkelgebied in Utrecht-West. Qua profiel en opzet zijn de twee winkelgebieden complementair aan elkaar, vooral omdat er verschil is tussen het type boodschappen, dat wordt gedaan. Wijkwinkelcentrum Groeneweg zal functioneren als boodschappencentrum voor de wekelijkse aankopen, terwijl de Kanaalstraat een meer specialistisch en persoonlijk karakter heeft met veel 'multiculti' winkels. Hierdoor heeft de Kanaalstraat ook een sterke aantrekkingskracht op consumenten uit heel Utrecht en de regio Utrecht. Dit betekent dat de Kanaalstraat een bovenwijkse aantrekkingskracht heeft, in tegenstelling tot het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein.

Vanwege het relatief sterk afgebakende verzorgingsgebied heeft de consument voordeel bij een modern en compleet winkelaanbod, met name in de dagelijkse sector. De consument in Utrecht-West is sterk aangewezen op de voorzieningen in het eigen verzorgingsgebied. Het winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is ondersteunend, vanwege de nabijheid van het stadscentrum van Utrecht. De ontwikkeling van het Groenewegterrein zorgt voor een modern en compleet aanbod en levert tevens een positieve impuls aan de kwaliteit en leefbaarheid van het omliggende gebied.

Met de ontwikkeling van wijkwinkelcentrum Groeneweg verwacht ECORYS dan ook geen verstoring van de detailhandelstructuur. Omdat er in de huidige en toekomstige situatie (ruim) voldoende uitbreidingsruimte is, zal er geen sprake zijn van duurzame ontwrichting. Daarnaast speelt de ontwikkeling op het Groenewegterrein in op de landelijke trend waarbij meer clustering van winkelvoorzieningen in de wijk is te zien en kleine, verouderde en onvolwaardige buurtwinkelcentra onder druk komen te staan. Deze trend is reeds in Utrecht-West waarneembaar. De leegstaande winkelruimten in de wijk zijn te vinden op locaties die buiten de hoofdwinkelstructuur liggen en daardoor niet meer in aanmerking komen voor toekomstige verhuur als winkel.

De realisatie van twee volwaardige en moderne supermarkten op het Groenewegterrein zal met name effect hebben op de omzetten van de andere supermarkten in de wijk en in mindere mate op de kleinschalige en specialistische winkels. Deze kleine winkels hebben een assortiment dat in veel gevallen complementair is aan het assortiment van de supermarkten.

Op het Groenewegterrein ontstaat een modern cluster van functies die ook qua omvang past bij de huidige wensen van de consument. Die vraagt namelijk naar meer (kleinschalig) aanbod en een groter assortiment onder één dak. Hiermee wordt voorgesorteerd op een duurzaam houdbare economische hoofdstructuur waarin op lange termijn verantwoord ondernemerschap mogelijk is. Bovendien op zodanige wijze dat de wijk daarmee adequaat wordt bediend.

Met de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein wordt ingespeeld op de opwaartse trend in de kwaliteit van het stedelijk milieu in Utrecht-West. De locatie heeft veel potentie en kan zich ontwikkelen tot een nieuw brandpunt in de wijk van waaruit positieve uitstralingseffecten naar verbeteringsimpulsen op de omliggende wijk ontstaan.

Bijlage 1: Alternatieve DPO-berekening

Dagelijkse sector

Bij de distributieplanologische berekening in hoofdstuk 3 wordt uitgegaan van de uitbreidingsruimte in het totale verzorgingsgebied. De alternatieve methode in deze bijlage kijkt specifiek naar de uitbreidingsruimte voor het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein. Op basis van cijfers uit de Detailhandelsmonitor gemeente Utrecht uit 2005 komt naar voren dat in de huidige setting 1.554 m² wvo een haalbaar winkelaanbod is. Vanwege de modernisering en uitbreiding van het winkelaanbod op het Groenewegterrein verwacht ECORYS een toename van de koopkrachtbinding van 10%. Aangezien de Nettorama de enige supermarkt van dit bedrijf in Utrecht is en er geen Aldi is gevestigd in de directe omgeving van het verzorgingsgebied, ontstaat een uniek supermarktcluster. Een koopkrachttoevloeiing van 10% wordt daarom realistisch geacht. Het toekomstig haalbaar dagelijks aanbod dat alleen betrekking heeft op het Groenewegterrein is 2.708 m² wvo. Die is voldoende om de uitbreiding, c.q. herontwikkeling mogelijk te maken.

Tabel 0.1 Alternatieve distributieplanologische berekening dagelijkse sector Groenewegterrein

	2009	2015
Inwoners	26.846	28.066
Omzet per hoofd	2.459	2.459
Bestedingspotentieel (mln. €)	66,0	69,0
Koopkrachtbinding	15%	25%
Gebonden bestedingen (mln. €)	9,9	17,3
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%
Omzet door toevloeiing (mln. €)	1,1	1,9
Totale bestedingen (mln. €)	11,0	19,2
Norm. Vloerproductiviteit	7.052	7.052
Haalbaar aanbod	1.560	2.718
Gevestigd aanbod	0	0
Uitbreidingsruimte m² wvo	1.560	2.718
Uitbreidingsruimte m² bvo	2.184	3.806

Uit deze alternatieve DPO-berekening blijkt dat er in de toekomst, als gevolg van de realisatie van een modern wijkwinkelcentrum, voldoende uitbreidingsruimte zal zijn om het plan te accommoderen. ECORYS heeft deze alternatieve berekening opgenomen om een extra check uit te voeren op de haalbaarheid van, c.q. de marktruimte voor dit plan.

Niet-dagelijkse sector

Bij de distributieplanologische berekening in hoofdstuk 3 wordt uitgegaan van de uitbreidingsruimte in het totale verzorgingsgebied. De alternatieve methode in deze bijlage kijkt specifiek naar de uitbreidingsruimte voor het nieuwe wijkwinkelcentrum op het Groenewegterrein. Op basis van cijfers uit de Detailhandelsmonitor gemeente Utrecht uit 2005 komt naar voren dat in de huidige setting 544 m² wvo een haalbaar winkelaanbod in de niet-dagelijkse sector is. Vanwege de modernisering en uitbreiding van het winkelaanbod op het Groenewegterrein verwacht ECORYS een toename van de koopkrachtbinding naar 10%. Aangezien een wijkwinkelcentrum ontstaat met een uniek supermarktaanbod in combinatie met niet-dagelijkse winkels wordt deze koopkrachtbinding realistisch geacht. De toevloeiing is conservatief gehouden op 5%, zelfs in de nieuwe setting. Het toekomstig haalbaar niet-dagelijks aanbod dat alleen betrekking heeft op het Groenewegterrein is 2.846 m² wvo. Die is voldoende om de uitbreiding, c.q. herontwikkeling in de niet-dagelijkse sector te accommoderen.

Tabel 0.2 Alternatieve distributieplanologische berekening niet-dagelijkse sector Groenewegterrein

	2009	2015
Inwoners	26.846	28.066
Omzet per hoofd	2.659	2.659
Bestedingspotentieel (mln. €)	71,4	74,6
Koopkrachtbinding	2%	10%
Gebonden bestedingen (mln. €)	1,4	7,5
Koopkrachtoevloeiing	5%	5%
Omzet door toevloeiing (mln. €)	0,1	0,4
Totale bestedingen (mln. €)	1,5	7,9
Norm. Vloerproductiviteit	2.750	2.750
Haalbaar aanbod	546	2.856
Gevestigd aanbod		0
Uitbreidingsruimte m² wvo	546	2.856
Uitbreidingsruimte m² bvo	717	3.749

Totaal commerciële ruimte

Samengenomen zouden de dagelijkse en niet-dagelijkse sector volgens deze alternatieve berekening in 2015 in totaal ruim 7.500 m² bvo winkeloppervlak mogelijk maken. Inclusief een opslag voor horeca en diensten van ca. 15% zou dit uitkomen op een totaal oppervlak van 8.700 m² bvo. Dit is meer dan ruim voldoende om de voorgenomen ontwikkeling van het Groenewegterrein te rechtvaardigen binnen de beleidsuitgangspunten voor wijkgerichte winkelvoorzieningen in Utrecht.

Bijlage 2: Bronnen

De volgende bronnen zijn in dit onderzoek gebruikt:

- CBS
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel
- Detailhandelsmonitor Utrecht
- Locatus
- Buurtmonitor gemeente Utrecht