

Corio Nederland Retail B.V.

Actualisatie distributieve analyse Utrecht-centrum

Actualisatie distributieve analyse Utrecht –centrum

Corio Nederland Retail B.V.

Datum 21 juli 2008

Kenmerk CNR023/Sdg/0130

Eerste versie

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	Corio Nederland Retail B.V.
Titel rapport	Actualisatie distributieve analyse Utrecht-centrum
Kenmerk	CNR023/Sdg/0130
Datum publicatie	21 juli 2008
Projectteam opdrachtgever(s)	de heren J. Speetjens en M. van Agt
Projectteam Goudappel Coffeng	de heren G. Scheerder, R. de Graaf en T. van Huffelen
Projectomschrijving	Een actualisatie van het distributieplanologisch onderzoek (DPO) voor Utrecht-centrum.
Trefwoorden	distributieve analyse, Utrecht-centrum, Hoog Catharijne

Inhoud

1	Inleiding.....	1
1.1	Leeswijzer.....	1
2	Actuele marktsituatie.....	2
2.1	Analyse aanbodzijde.....	2
2.1.1	Filialisering.....	3
2.1.2	Winkelomvang.....	4
2.1.3	Aanbodontwikkeling regio.....	5
2.2	Analyse vraagzijde.....	5
2.2.1	Inwoneraantallen.....	5
2.2.2	Koopstromen.....	5
2.3	Actuele uitbreidingsruimte.....	6
2.3.1	Niet-dagelijkse sector.....	6
2.3.2	Dagelijkse sector.....	6
3	Toekomstige marktsituatie.....	8
3.1	Scenariobenadering.....	8
3.1.1	Minscenario.....	8
3.1.2	Middenscenario.....	9
3.1.3	Plusscenario.....	10
3.1.4	Dagelijkse artikelen.....	11
3.2	Conclusie.....	11
4	Slotbeschouwing.....	13
	Bijlagen	15

1

Inleiding

Utrecht-centrum wordt grootschalig aangepakt. Het stationsgebied en omgeving worden herontwikkeld en het voorzieningenaanbod uitgebreid. In 2003 heeft Goudappel Coffeng in een distributieve analyse de indicatieve uitbreidingsmetrage voor het centrum van Utrecht berekend. Nu, vijf jaar later, wordt de analyse uit 2003 geüpdate met de meest recente cijfers.

1.1 Leeswijzer

Het doel van deze analyse is een update van de gegevens uit 2003 en een actuele analyse van de (toekomstige) uitbreidingsruimte voor de detailhandel in het centrum van Utrecht. In deze analyse wordt eerst de huidige marktsituatie besproken en vergeleken met de situatie in 2003 (hoofdstuk 2). Hierbij wordt ingegaan op het voorzieningenaanbod, de consumentenvraag en de actuele uitbreidingsruimte. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 aan de hand van een drietal scenario's de toekomstige uitbreidingsruimte berekend. Tot slot worden de belangrijkste uitkomsten uit dit onderzoek nog eens kort onder elkaar gezet.

2 Actuele marktsituatie

In dit hoofdstuk wordt de actuele marktsituatie beschreven. Dit is in de eerste plaats gedaan door het huidige winkelaanbod te inventariseren. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de filialiseringsgraad en de winkelomvang en is een vergelijking gemaakt met 2003. Vervolgens is de vraagzijde in beeld gebracht. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van indicatieve uitbreidingsmogelijkheden voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

2.1 Analyse aanbodzijde

Evenals in 2003 wordt het aanbod in Utrecht-centrum beschreven met een onderverdeling naar de winkelgebieden Hoog Catharijne, La Vie¹ en het overige deel van de binnenstad. Al met al heeft Utrecht-Centrum een winkelaanbod van circa 767 winkels met een totale omvang van circa 137.000 m² wvo. Dit is een lichte toename van het winkeloppervlak ten opzichte van 2003 (ca. 133.000 m² wvo).

¹ Het betreft hier de winkelvoorzieningen gevestigd aan de La Viestraat 201. Naast De Bijenkorf zijn hier een enkele kleinschalige 'instrore' winkels gevestigd

Hoofdbranche	Binnenstad		Hoog Catharijne		La Vie		Totaal Utrecht-centrum	
	vkp*	wvo**	vkp*	wvo**	vkp*	wvo**	vkp*	wvo**
Levensmiddelen	56	5.163	16	2.066	2	144	74	7.373
Persoonlijke Verzorging	22	2.579	6	865	0	0	28	3.444
Warenhuis	1	2.213	2	17.376	1	7.496	4	27.085
Kleding Et Mode	195	29.050	44	12.272	1	380	240	41.702
Schoenen Et Lederwaren	53	5.805	11	1.493	0	0	64	7.298
Juwelier Et Optiek	22	1.403	7	578	1	80	30	2.061
Huishoudelijke- Et Luxe Artikelen	25	2.781	4	1.586	0	0	29	4.367
Antiek Et Kunst	31	2.227	0	0	0	0	31	2.227
Sport Et Spel	27	5.690	1	562	0	0	28	6.252
Hobby	23	2.483	0	0	0	0	23	2.483
Media	46	6.788	7	746	0	0	53	7.534
Plant Et Dier	11	495	2	85	0	0	13	580
Bruin Et Witgoed	29	4.631	5	3.957	0	0	34	8.588
Auto Et Fiets	7	784	2	244	0	0	9	1.028
Doe-Het-Zelf	5	442	0	0	0	0	5	442
Wonen	54	10.107	3	495	0	0	57	10.602
Detailhandel Overig	42	3.510	2	366	1	69	45	3.945
Totaal	649	86.151	112	42.691	6	8.169	767	137.011
Leegstand	33	2.744	7	775	0	0	40	3.519

Bron: Locatus Verkenner, april 2008

* vkp = verkooppunt

** wvo = winkelvloeroppervlak : alle voor publiektoegankelijke ruimte, dus exclusief magazijn, kantine etc.

Tabel 2.1: Winkelaanbod Utrecht-centrum

Het modeaanbod voert duidelijk de boventoon in het centrum van Utrecht. In de bijlage zijn tabellen (B.1 t/m B.5) opgenomen waarin een vergelijking met 2003 zichtbaar is. Hieruit blijkt dat het winkelaanbod in de historische binnenstad is toegenomen. Dit komt voornamelijk door meer dan 5.000 m² extra winkelruimte in de branche kleding Et mode. In Hoog Catharijne is de totale omvang van het winkelaanbod vrijwel gelijk gebleven. Binnen de afzonderlijke branches zijn wel wijzigingen waar te nemen, zo is de omvang van het aanbod in de branches kleding Et mode en bruin Et witgoed gegroeid. Tevens is de leestand in Utrecht-centrum als geheel aanzienlijk afgenomen.

2.1.1 Filialisering

Vooral in Hoog Catharijne zijn veel winkelformules gevestigd, terwijl in de historische binnenstad meer zelfstandige ondernemers zitten. Ten opzichte van 2003 is zowel qua aantal verkooppunten als qua vloeroppervlak de filialiseringgraad voor Utrecht-centrum als geheel toegenomen. In onderstaande tabel is de huidige filialiseringgraad weergegeven en in de bijlage de situatie in 2003. Destijds bedroeg het percentage filiaalwinkels 30% en behoorde 62% van het winkelvloeroppervlak tot een filiaal, terwijl deze percentages thans respectievelijk 38% en 67% bedragen.

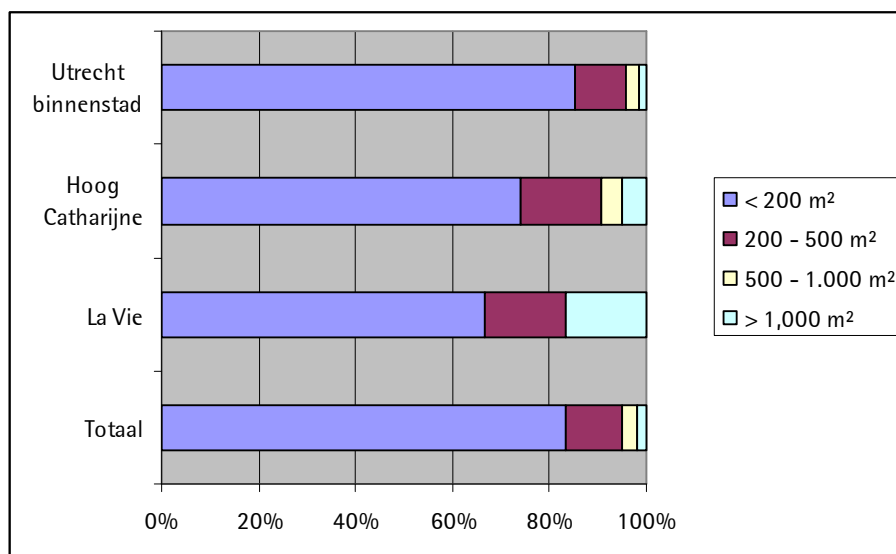
Hoofdbranche	Utrecht Binnenstad		Hoog Catharijne		La Vie		Totaal Utrecht Centrum	
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Levensmiddelen	45%	67%	50%	79%	0%	0%	45%	69%
Persoonlijke Verzorging	73%	87%	100%	100%			79%	90%
Warenhuis	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kleding & Mode	36%	65%	73%	85%	0%	0%	43%	70%
Schoenen & Lederwaren	51%	69%	73%	66%			55%	68%
Juwelier & Optiek	18%	37%	57%	79%	100%	100%	30%	52%
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	20%	31%	75%	98%			28%	56%
Antiek & Kunst	0%	0%	0%	0%			0%	0%
Sport & Spel	30%	65%	100%	100%			32%	68%
Hobby	13%	14%	0%	0%			13%	14%
Media	28%	55%	71%	81%			34%	58%
Plant & Dier	0%	0%	0%	0%			0%	0%
Bruin & Witgoed	62%	55%	80%	99%			65%	75%
Auto & Fiets	43%	14%	50%	86%			44%	31%
Doe-Het-Zelf	0%	0%	0%	0%			0%	0%
Wonen	11%	12%	100%	100%			16%	16%
Detailhandel Overig	19%	30%	50%	70%	100%	100%	22%	35%
Totaal	32%	52%	70%	92%	50%	94%	38%	67%

Bron: Locatus Verkenner, april 2008

Tabel 2.2: Filialiseringsgraad Utrecht-centrum

2.1.2 Gemiddeld winkeloppervlak per winkel

In Utrecht-centrum heeft 83% van het aantal winkels een oppervlak minder dan 200 m² wvo. Dit betekent dat er relatief veel kleinschalige winkels zijn. In Hoog-Catharijne is het percentage grootschalige winkels groter, met 74% winkels <200 m² wvo. In figuur 2.3 is een grafiek getoond met de informatie over de winkelomvang. Met 2% winkels groter dan 1.000 m² wvo is het grootschalige aanbod in Utrecht beperkt.



Bron: Locatus Verkenner, april 2008

Figuur 2.3: Gemiddelde omvang per winkel in klasseringen Utrecht-centrum

2.1.3 Aanbodontwikkeling regio

Naast de ontwikkeling in Utrecht-centrum zijn ook de detailhandelsontwikkelingen in de omgeving van de afgelopen jaren van belang. Uit een analyse van deze ontwikkelingen blijkt dat het voorzieningenaanbod in de regio substantieel is of wordt vergroot. Dit geldt bijvoorbeeld voor Houten, Nieuwegein, de rest van de gemeente Utrecht (o.a. Kanaleneiland, Leidsche Rijn) en Woerden. In de bijlage is de ontwikkeling van het aanbod in deze gemeenten sinds 2003 gepresenteerd (tabel B 6) en voor de komende jaren (tabel B 7).

2.2 Analyse vraagzijde

De vraagzijde wordt geanalyseerd aan de hand van de actuele inwonersaantallen, consumentenbestedingen en de koopstromen.

2.2.1 Inwoneraantallen

Het inwoneraantal in de gemeente Utrecht is de afgelopen jaren sterk gestegen en zal ook de komende jaren blijven stijgen. Dit komt vooral door de grootschalige woningontwikkelingen Leidsche Rijn. Daarnaast wordt evenals in 2003 ook rekening gehouden met de inwoners uit de primaire ring in de omliggende gemeentes². In de regio rondom Utrecht is, zoals te zien in tabel 2.4, het inwoneraantal stabiel, maar wordt ook hier een lichte inwonersgroei verwacht.

	Inwoneraantal 2002	Inwoneraantal 2008	Prognose Inwoneraantal 2012	Prognose Inwoneraantal 2016
	1-jan-2002	1-jan-2008	1-jan-2012	1-jan-2016
Gemeente Utrecht	260.625	294.737	321.024	343.695
Primaire Ring	355.606	365.746	367.370	368.822

Bron: CBS Et Gemeente Utrecht

Tabel 2.4: Bevolkingsontwikkeling en prognose gemeente Utrecht en primaire ring

2.2.2 Koopstromen

De meest recente koopstromen voor de binnenstad van Utrecht zijn afkomstig uit de Detailhandelsmonitor Gemeente Utrecht 2005 (Goudappel Coffeng BV). In de niet-dagelijkse sector weet Utrecht-centrum circa 44% van de bestedingen van de inwoners uit de gemeente Utrecht aan zich te binden. Vanuit de primaire ring is de binding op Utrecht-centrum 13%. In het onderzoek in 2003 waren deze percentages nog respectievelijk 51% en 20%. De marktpositie van de binnenstad van Utrecht is in de gemeente Utrecht en omliggende gemeenten afgenomen. Deze afname van de marktpositie van Utrecht centrum is niet verwonderlijk omdat het aanbod in de gemeente Utrecht en omliggende gemeenten is toegenomen en het aanbod in de binnenstad van Utrecht licht is afgenomen. Deze ontwikkeling laat zien dat het centrum van Utrecht een impuls kan gebruiken. Tegenover de afname van de bindingspercentages staat een toename van het percentage van de toevloeiing. Uit de detailhandelsmonitor bleek de toevloeiing van buiten Utrecht en de primaire ring 47% te zijn. In 2003 werd nog uitgegaan van 30%.

In de dagelijkse sector bedraagt de gemeentelijke koopkrachtbinding aan het centrum 18% (dit was 12% in 2003) en is de koopkrachtbinding van de primaire ring op Utrecht-centrum 1% (was 3%). De toevloeiing van buiten de primaire ring is vastgesteld op 13% (was 10%).

² De primaire ring betreft de gemeentes Bunnik, De Bilt, Houten, Maarsse, Nieuwegein, Vianen, Woerden, IJsselstein en Zeist.

2.3 Actuele uitbreidingsruimte

2.3.1 Niet-dagelijkse sector

In tabel 2.5 is een analyse opgesteld van het huidige functioneren van de niet-dagelijkse sector. De gerealiseerde vloerproductiviteit van € 6.700 per m² wvo in Utrecht centrum is hoog voor dit type centrum. Een hoge vloerproductiviteit wil zeggen dat de omzet per m² en de druk op de m² hoog zijn. Indien voor Utrecht-centrum wordt uitgegaan van een nog steeds bovengemiddelde vloerproductiviteit voor dit type centra van € 5.000, dan bedraagt de indicatieve uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector momenteel circa 44.000 m² wvo.

Ten opzichte van 2003 is de omzet in het centrum als totaal en per m² toegenomen. Dit is onder meer het effect van een groei van de consumentenbestedingen en een toename van het inwoneraantal. De indicatieve uitbreidingsmetrage bedraagt nu circa 44.000 m² wvo.

inwoneraantal Utrecht	294.737
Niet-dagelijkse bestedingen per inwoner per jaar	€ 2.559
Omzetpotentieel	754 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	44%
Gebonden bestedingen	332 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	365.746
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559
Omzetpotentieel	936 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	13%
Gebonden bestedingen	122 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	453 miljoen Euro
koopkrachttoevloeiing	47%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	851 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	126.194
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 6.700

Tabel 2.5: Huidig functioneren niet-dagelijkse sector Utrecht-centrum

2.3.2 Dagelijkse sector

In tabel 2.6 is een analyse opgesteld van het huidige functioneren van het dagelijkse aanbod in Utrecht-centrum. Hieruit blijkt dat deze sector uitstekend functioneert met een gerealiseerde vloerproductiviteit van € 12.900. Wanneer wordt uitgegaan van een relatief hoge normatieve vloerproductiviteit van € 8.500 dan bedraagt de uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector 5.600 m² wvo.

In 2003 werd een vloerproductiviteit van 9.100 gerealiseerd en was bij een vloerproductiviteit van € 8.000 in het centrum de uitbreidingsruimte ca. 1.400 m². Ook hier geldt dat de toename van het inwoneraantal en de toename van de bestedingen resulteren in een hogere omzet in de binnenstad.

<u>inwoneraantal Utrecht</u>	<u>294.737</u>
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€2.125
Omzetpotentieel	626 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	18%
Gebonden bestedingen	113 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	365.746
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€2.125
Omzetpotentieel	777 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	1%
Gebonden bestedingen	8 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	121 miljoen Euro
koopkrachttoevoeiing	13%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	139 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	10.817
<u>Gerealiseerde vloerproductiviteit</u>	<u>€12.900</u>

Tabel 2.6: Huidig functioneren dagelijkse artikelensector Utrecht-centrum

3 Toekomstige marktsituatie

In dit hoofdstuk zijn de indicatieve uitbreidingsmogelijkheden voor het dagelijkse- en niet-dagelijkse winkelaanbod in het centrum van Utrecht onderzocht. Daarbij zijn wij voor de niet-dagelijkse sector uitgegaan van drie scenario's richting de toekomst.

3.1 Scenariobenadering

Evenals in 2003 wordt een scenariobenadering gehanteerd met drie scenario's:

- Minscenario (marginale versterking)
- Middenscenario (substantiële versterking)
- Plusscenario (optimale versterking)

Het effect van een herstructurering van een winkelgebied kan onder andere worden afgelezen aan de ontwikkeling van de koopkrachtbinding of aan de ontwikkeling van de vloerproductiviteit. Winkelgebieden worden aantrekkelijker naarmate het aanbod meer aansluit bij de behoeftes van de consument. Tegenwoordig gaat dit naast punten als een compleet en gedifferentieerd aanbod, vooral om de aanwezigheid van trekkers.

Het ontwikkelingsscenario voor Utrecht-centrum, is naast de ontwikkelingen in Utrecht-centrum zelf, afhankelijk van andere ontwikkelingen in Utrecht Stad en in de regio. In de bijlage (tabel B.1.7) is een indicatief overzicht gegeven van de (regionale) ontwikkelingsplannen.

3.1.1 Minscenario

In dit scenario wordt uitgegaan van een beperkte kwantitatieve en kwalitatieve versterking voor Utrecht-centrum. In dit scenario wordt er rekening mee gehouden dat de centra in de omgeving (o.a. Nieuwegein en Woerden) zich substantieel versterken en wordt er tevens van uitgegaan dat concurrerende binnensteden als Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Arnhem en Den Bosch zich eveneens versterken. Verder is in dit minscenario uitgegaan van een zwakke bereikbaarheid van Utrecht-centrum. Als gevolg van de minimale versterking van Utrecht-centrum ten opzichte van de concurrentie en de matige bereikbaarheid, wordt in dit scenario uitgegaan van een afname van de oriëntatie op het centrum van Utrecht.

Verwacht wordt dat de koopkrachtbinding van de inwoners van Utrecht aan het centrum van Utrecht in dit minscenario in de niet-dagelijkse sector zal afnemen van de huidige 44% naar 39% en de binding vanuit de primaire ring zal afnemen van 13% naar 8%. Het percentage koopkrachttoevloeiing van buiten de primaire ring wordt constant gehouden.

Dit betekent dat het percentage toevloeiing gelijk blijft, maar dat de toevloeiing in absolute zin afneemt.

De berekeningen voor de drie scenario's zijn gericht op de jaren 2012 en 2016. In 2012 zal een groot deel van de geplande ontwikkelingen gerealiseerd zijn, terwijl in 2016 Utrecht-centrum volgens planning volledig herontwikkeld zal zijn.

Ook de hoogte van de bestedingen (per hoofd van de bevolking) is een belangrijke bepalende factor bij de berekening van de toekomstige distributieve ruimte. Voorzichtigheidshalve zal voor de periode tot 2016 van een nulgroei van de bestedingen worden uitgegaan. Daarbij wordt ook de hoogte van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit constant verondersteld.

In tabel 3.1 zijn voor dit minscenario de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding aangegeven.

	2012	2016
inwoneraantal Utrecht	321.024	343.695
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	821 miljoen Euro	879 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	39%	39%
Gebonden bestedingen	320 miljoen Euro	343 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	367.370	368.822
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	940 miljoen Euro	944 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	8%	8%
Gebonden bestedingen	75 miljoen Euro	75 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	396 miljoen Euro	418 miljoen Euro
Koopkrachttoevloeiing	47%	47%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	746 miljoen Euro	789 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	126.194	126.194
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 5.900	€ 6.300
Norm vloerproductiviteit	€ 5.000	€ 5.000
Uitbreidingsruimte in m² wvo	23.100	31.700

Tabel 3.1: Distributieve analyse minscenario

In dit minscenario bedragen de uitbreidingsmogelijkheden voor de niet-dagelijkse sector circa 23.000 m² wvo in 2012, oplopend tot circa 32.000 m² wvo in 2016. Dit uitbreidingsmetrage is minder dan in de huidige situatie. Weliswaar nemen de mogelijkheden toe vanwege de bevolkingsgroei, maar dit effect wordt teniet gedaan door een afname in de kooporiëntatie.

3.1.2 Middenscenario

Bij het middenscenario wordt Utrecht-centrum versterkt, maar ook concurrerende centra versterken zich in vergelijkbare mate. Daarom wordt er in dit scenario van uitgegaan dat de kooporiëntatie op Utrecht-centrum gelijk blijft aan de huidige situatie.

In dit scenario komt de uitbreidingsruimte in 2016 boven de 66.000 m² wvo voor de niet-dagelijkse sector. Deze groei ten opzichte van de huidige situatie is volledig het gevolg van de bevolkingsgroei.

	2012	2016
Inwoneraantal Utrecht	321.024	343.695
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	821 miljoen Euro	879 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	44%	44%
Gebonden bestedingen	361 miljoen Euro	387 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	367.370	368.822
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	940 miljoen Euro	944 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	13%	13%
Gebonden bestedingen	122 miljoen Euro	123 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	484 miljoen Euro	510 miljoen Euro
koopkrachttoevloeiing	47%	47%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	912 miljoen Euro	961 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	126.194	126.194
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.200	€ 7.600
Norm vloerproductiviteit	€ 5.000	€ 5.000
Uitbreidingsruimte in m² wvo	56.300	66.100

Tabel 3.2: Distributieve analyse middenscenario

3.1.3 Plusscenario

In dit scenario wordt het centrum van Utrecht spectaculair versterkt, sterker dan de concurrerende centra. In het plusscenario is voor Utrecht-centrum onder andere sprake van een hoogwaardige uitstraling, een aantrekkelijk verblijfsklimaat, de aanwezigheid van bijzondere formules en detailhandelsconcepten, een goede ruimtelijk-functionele relatie tussen Hoog Catharijne, station en de binnenstad, alsmede van een goede bereikbaarheid en parkeersituatie. Indien aan deze voorwaarden kan worden voldaan, wordt verwacht dat de binding van de inwoners uit Utrecht aan het centrum van Utrecht zal toenemen van de huidige 44%, naar 49%. Voor de inwoners van de primaire ring wordt uitgegaan van een toename van 13% naar 18%. Deze veronderstelde toename lijkt in eerst instantie vrij hoog, maar betekent in feite dat de afgelopen jaren verloren marktpositie weer wordt terug gewonnen. Op basis van deze uitgangspunten is in tabel 3.3 de uitbreidingsruimte richting toekomst geanalyseerd. Voor 2012 bedraagt in dit plusscenario de ruimte voor uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod bijna 90.000 m² wvo, oplopend tot circa 100.000 m² wvo in 2016.

	2012	2016
Inwoneraantal Utrecht	321.024	343.695
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	821 miljoen Euro	879 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	49%	49%
Gebonden bestedingen	402 miljoen Euro	431 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	367.370	368.822
Niet-dagelijkse besteding per inwoner per jaar	€ 2.559	€ 2.559
Omzetpotentieel	940 miljoen Euro	944 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	18%	18%
Gebonden bestedingen	169 miljoen Euro	170 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	572 miljoen Euro	601 miljoen Euro
koopkrachttoevloeiing	47%	47%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	1.079 miljoen Euro	1.133 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	126.194	126.194
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.500	€ 9.000
Norm vloerproductiviteit	€ 5.000	€ 5.000
Uitbreidingsruimte in m² wvo	89.500	100.500

Tabel 3.3: Distributieve analyse plusscenario

3.1.4 Dagelijkse artikelen

In hoofdstuk 2 bleek dat de dagelijkse sector goed functioneerde en een uitbreidingsruimte aanwezig was van ruim 5.000 m² wvo. De effecten van een herstructurering van Utrecht-centrum op de bindingscijfers zullen beperkt zijn voor de dagelijkse sector. Immers de dagelijkse boodschappen worden over het algemeen doelgericht gedaan. Uitgaande van dezelfde bindingscijfers en rekeninghoudend met de bevolkingsgroei zal de uitbreidingsruimte richting 2016 toenemen naar circa 9.000 m² wvo.

	2012	2016
inwoneraantal Utrecht	321.024	343.695
Niet-dagelijkse bestedinger per inwoner per jaar	€ 2.125	€ 2.125
Omzetpotentieel	682 miljoen Euro	730 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	18%	18%
Gebonden bestedingen	123 miljoen Euro	131 miljoen Euro
Inwoneraantal primaire ring	367.370	368.822
Niet-dagelijkse bestedinger per inwoner per jaar	€ 2.125	€ 2.125
Omzetpotentieel	781 miljoen Euro	784 miljoen Euro
Binding aan Utrecht-centrum	1%	1%
Gebonden bestedingen	8 miljoen Euro	8 miljoen Euro
Totaal bestedingen Utrecht en primaire ring	131 miljoen Euro	139 miljoen Euro
koopkrachttoevloeiing	13%	13%
Totale bestedingen Utrecht-centrum	150 miljoen Euro	160 miljoen Euro
Aanwezig aantal m ² wvo	10.817	10.817
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 13.900	€ 14.800
Norm vloerproductiviteit	€ 8.000	€ 8.000
Uitbreidingsruimte in m² wvo	7.900	9.200

Tabel 3.4: Distributieve analyse dagelijkse artikelen

3.2 Conclusie

Uit zowel de huidige situatie als in de scenario's richting toekomst blijkt dat er een behoorlijke uitbreidingsruimte in Utrecht-centrum aanwezig is. In tabel 3.5 is een overzicht gegeven van de uitbreidingsmetrages. Omdat Utrecht-centrum grootschalig gaat worden aangepakt en de detailhandel substantieel wordt uitgebreid en vernieuwd, wordt het minscenario het minst waarschijnlijk geacht.

	2012			2016		
	Dagelijkse sector	Niet dagelijkse sector	Totaal	Dagelijkse sector	Niet dagelijkse sector	Totaal
Minscenario (m ² wvo)	7.900	23.100	31.000	9.200	31.700	40.900
Middenscenario (m ² wvo)	7.900	56.300	64.200	9.200	66.100	75.300
Plusscenario (m ² wvo)	7.900	89.500	97.400	9.200	100.500	109.700

Tabel 3.5: Uitbreidingsmetrage Utrecht-centrum per ontwikkelingsscenario

In deze benadering is voorzichtig met de cijfers omgegaan. De bestedingscijfers en de normatieve vloerproductiviteit zijn constant gehouden. Daarnaast is uitgegaan van een hoge benodigde vloerproductiviteit.

Ondanks 'voorzichtige' uitgangspunten is in alle scenario's veel uitbreidingsruimte voor de detailhandel aanwezig. De genoemde metrages zijn exclusief niet detailhandelfuncties als horeca en diensten als reisbureaus, kapsalons etc.. De ruime distributieve mogelijkheden voor de detailhandel illustreren dat een forse impuls voor het centrum van Utrecht goed mogelijk is en de afgenomen kooporiëntatie op Utrecht centrum geeft aan dat deze slag ook nodig is. Een versterking van Utrecht-centrum en uitbreiding van het winkelaanbod is kortom te beschouwen als een (hoog)nodige inhaalslag

Ondanks de mogelijkheden en noodzaak voor een uitbreiding en versterking van het voorzieningenaanbod dient voorzichtig met de (forse) uitbreidingsruimte te worden omgegaan. De markt heeft tijd nodig om dergelijke uitbreidingsmetrages te verwerken. Geadviseerd wordt derhalve om dit gefaseerd uit te voeren. De plannen zijn hier ook naar. Voor een succesvolle herontwikkeling is het van belang dat aan een aantal essentiële randvoorwaarden wordt voldaan. Hierbij kan, zoals aangegeven onder andere worden gedacht aan randvoorden als een goede bereikbaarheid, aantrekkelijke uitstraling en verblijfsklimaat, onderscheidende formules en concepten en aan een optimale ruimtelijk-functionele relatie Hoog Catharijne, station en de binnenstad. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een kwaliteitssprong.

4 Slotbeschouwing

De belangrijkste conclusies van deze actualisatie van de distributieve analyse in Utrecht-centrum worden hier nog eens beknopt samengevat:

- Utrecht-Centrum heeft een winkelaanbod van circa 770 winkels met een totale omvang van circa 137.000 m² wvo. Ten opzichte van vijf jaar geleden is de omvang van het winkelaanbod in het centrum licht toegenomen..
- In Hoog Catharijne zijn veel winkelfilialen gevestigd, terwijl in de historische binnenstad meer zelfstandige ondernemers zitten. Ten opzichte van 2003 is zowel qua aantal verkooppunten als qua vloeroppervlak de filialiseringsgraad voor Utrecht-centrum als geheel toegenomen.
- In Utrecht-centrum als geheel heeft 83% van het aantal winkels een oppervlak minder dan 200 m² wvo, in het centrum zijn relatief veel kleinschalige winkels gevestigd.
- De oriëntatie op Utrecht-centrum is sinds 2003 afgenomen. De koopkrachtbinding van de gemeente Utrecht en van de gemeenten de primaire ring rondom Utrecht is gedaald. Door de ontwikkelingsplannen voor het centrum kan de kooporiëntatie op Utrecht weer toenemen.
- Op basis van een distributieve analyse met voorzichtige aannames, blijkt voor Utrecht-centrum thans sprake te zijn van een forse uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector (circa 44.000 m² wvo).
- In de dagelijkse sector bedraagt de uitbreidingsruimte thans circa 5.600 m² wvo.
- Voor de analyse van de uitbreidingsruimte voor Utrecht-centrum, zijn evenals in 2003 de volgende drie scenario's uitgewerkt:
 - o Minscenario: concurrerende centra ontwikkelen zich sterker dan Utrecht-centrum en het centrum van Utrecht wordt gekenmerkt door een relatief zwakke bereikbaarheid
 - o Middenscenario: Utrecht-centrum wordt versterkt, maar vergelijkbaar met de concurrerende centra
 - o Plusscenario: Utrecht-centrum wordt maximaal versterkt en bij de herstructurering wordt optimaal ingespeeld op essentiële randvoorwaarden (o.a. hoogwaardige uitstraling, een aantrekkelijk verblijfsklimaat, de aanwezigheid van bijzondere formules en detailhandelsconcepten, een goede ruimtelijk-functionele relatie tussen Hoog Catharijne en de binnenstad en een goede bereikbaarheid en parkeersituatie). In dit scenario wordt er in feite van uit gegaan dat de afgelopen jaren afgenomen marktpositie van Utrecht -centrum weer wordt teruggewonnen.
 - o In de analyse van toekomstige uitbreidingsruimte is in het minscenario uitgegaan van een afname van de kooporiëntatie op Utrecht-centrum, in het middenscenario van gelijkblijvende oriëntatiecijfers en in het plusscenario van een toename in de oriëntatie op Utrecht. Voor alle

scenario's geldt dat zij zullen profiteren van de bevolkingsgroei in de gemeente Utrecht.

- In de hiernavolgende tabel is het indicatieve uitbreidingsmetrage voor de detailhandel Utrecht-centrum weergegeven. De genoemde metrages zijn exclusief niet detailhandelfuncties als horeca en diensten als reisbureaus, kapsalons etc..

	2012			2016		
	Dagelijkse sector	Niet dagelijkse sector	Totaal	Dagelijkse sector	Niet dagelijkse sector	Totaal
Minscenario (m ² wvo)	7.900	23.100	31.000	9.200	31.700	40.900
Middenscenario (m ² wvo)	7.900	56.300	64.200	9.200	66.100	75.300
Plusscenario (m ² wvo)	7.900	89.500	97.400	9.200	100.500	109.700

Tabel 4.1: Uitbreidingsmetrage Utrecht-centrum in huidige situatie en voor ontwikkelingsscenario's

- De ruime distributieve uitbreidingsmetrages illustreren dat een forse impuls voor het centrum van Utrecht goed mogelijk is en de afgenomen kooporiëntatie op Utrecht centrum geeft aan dat deze slag ook noodzakelijk is. Een versterking van Utrecht-centrum en uitbreiding van het winkelaanbod is kortom te beschouwen als een (hoog)nodige inhaalslag
- Ondanks de mogelijkheden en noodzaak voor een uitbreiding en versterking van het voorzieningenaanbod in Utrecht centrum dient voorzichtig met de (forse) uitbreidingsruimte te worden omgegaan. De markt heeft tijd nodig om dergelijke uitbreidingsmetrages te verwerken. Geadviseerd wordt derhalve om dit gefaseerd uit te voeren. De plannen zijn hier ook naar. Daarbij is het belangrijk dat aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan. Dit gaat onder meer om een goede bereikbaarheid, aantrekkelijke uitstraling en verblijfsklimaat, onderscheidende formules en concepten en aan een optimale ruimtelijk-functionele relatie tussen binnenstad, Hoog Catharijne en het station. Er moet daadwerkelijk sprake zijn van een kwaliteitssprong.

Bijlagen

Binnenstad	2008		2002		Verschil 2008-2002	
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Hoofdbranche	56	5.163	62	5.202	-6	-39
Levensmiddelen	22	2.579	13	1.750	9	829
Persoonlijke Verzorging	1	2.213	1	1.908	0	305
Warenhuis	195	29.050	159	23.795	36	5.255
Kleding & Mode	53	5.805	44	5.116	9	689
Schoenen & Lederwaren	22	1.403	24	1.563	-2	-160
Juwelier & Optiek	25	2.781	25	2.853	0	-72
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	31	2.227	43	2.691	-12	-464
Antiek & Kunst	27	5.690	27	5.166	0	524
Sport & Spel	23	2.483	27	2.695	-4	-212
Hobby	46	6.788	56	7.646	-10	-858
Media	11	495	8	321	3	174
Plant & Dier	29	4.631	28	5.521	1	-890
Bruin & Witgoed	7	784	9	751	-2	33
Auto & Fiets	5	442	9	1.306	-4	-864
Doe-Het-Zelf	54	10.107	69	10.030	-15	77
Wonen	42	3.510	42	4.295	0	-785
Detailhandel Overig	649	86.151	646	82.609	3	3.542
<i>Totaal</i>	33	2.744	71	5.652	-38	-2.908
<i>Leegstand</i>						

Bron: Locatus Verkenner, april 2008 & oktober 2002

Tabel B.1: Vergelijking winkelaanbod binnenstad 2008 en 2002

Hoog Catharijne	2008		2002		Verschil 2008-2002	
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Hoofdbranche	16	2.066	19	2.205	-3	-139
Levensmiddelen	6	865	11	1.138	-5	-273
Persoonlijke Verzorging	2	17.376	3	20.447	-1	-3.071
Warenhuis	44	12.272	39	9.799	5	2.473
Kleding & Mode	11	1.493	7	1.011	4	482
Schoenen & Lederwaren	7	578	7	579	0	-1
Juwelier & Optiek	4	1.586	5	1.090	-1	496
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	0	0	0	0	0	0
Antiek & Kunst	1	562	4	1.213	-3	-651
Sport & Spel	0	0	2	378	-2	-378
Hobby	7	746	9	832	-2	-86
Media	2	85	4	161	-2	-76
Plant & Dier	5	3.957	5	1.052	0	2.905
Bruin & Witgoed	2	244	1	217	1	27
Auto & Fiets	0	0	0	0	0	0
Doe-Het-Zelf	3	495	4	1.639	-1	-1.144
Wonen	2	366	2	351	0	15
Detailhandel Overig	112	42.691	122	42.112	-10	579
<i>Totaal</i>	7	775	15	1.992	-8	-1.217
<i>Leegstand</i>						

Bron: Locatus Verkenner, april 2008 & oktober 2002

Tabel B.2: Vergelijking winkelaanbod Hoog Catharijne 2008 en 2002

La Vie	2008		2002 Verschil 2008-2002			
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Hoofdbranche	2	144	0	0	2	144
Levensmiddelen	0	0	0	0	0	0
Persoonlijke Verzorging	1	7.496	1	7.716	0	-220
Warenhuis	1	380	2	300	-1	80
Kleding & Mode	0	0	0	0	0	0
Schoenen & Lederwaren	1	80	1	80	0	0
Juwelier & Optiek	0	0	0	0	0	0
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	0	0	0	0	0	0
Antiek & Kunst	0	0	0	0	0	0
Sport & Spel	0	0	0	0	0	0
Hobby	0	0	0	0	0	0
Media	0	0	0	0	0	0
Plant & Dier	0	0	0	0	0	0
Bruin & Witgoed	0	0	0	0	0	0
Auto & Fiets	0	0	0	0	0	0
Doe-Het-Zelf	0	0	0	0	0	0
Wonen	0	0	0	0	0	0
Detailhandel Overig	1	69	0	0	1	69
Totaal	6	8.169	4	8.096	2	73
Leegstand	0	0	0	0	0	0

Bron: Locatus Verkenner, april 2008 & oktober 2002

Tabel B.3: Vergelijking winkelaanbod La Vie 2008 en 2002

Totaal Utrecht-centrum	2008		2002 Verschil 2008-2002			
	vkp	wvo	vkp	wvo	vkp	wvo
Hoofdbranche	74	7.373	81	7.407	-7	-34
Levensmiddelen	28	3.444	24	2.888	4	556
Persoonlijke Verzorging	4	27.085	5	30.071	-1	-2.986
Warenhuis	240	41.702	200	33.894	40	7.808
Schoenen & Lederwaren	64	7.298	51	6.127	13	1.171
Juwelier & Optiek	30	2.061	32	2.222	-2	-161
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	29	4.367	30	3.943	-1	424
Antiek & Kunst	31	2.227	43	2.691	-12	-464
Sport & Spel	28	6.252	31	6.379	-3	-127
Hobby	23	2.483	29	3.073	-6	-590
Media	53	7.534	65	8.478	-12	-944
Plant & Dier	13	580	12	482	1	98
Bruin & Witgoed	34	8.588	33	6.573	1	2.015
Auto & Fiets	9	1.028	10	968	-1	60
Doe-Het-Zelf	5	442	9	1.306	-4	-864
Wonen	57	10.602	73	11.669	-16	-1.067
Detailhandel Overig	45	3.945	44	4.646	1	-701
Totaal	767	137.011	772	132.817	-5	4.194
Leegstand	40	3.519	86	7.644	-46	-4.125

Bron: Locatus Verkenner, april 2008 & oktober 2002

Tabel B.4: Vergelijking winkelaanbod Totaal Utrecht-centrum 2008 en 2002

	Utrecht Binnenstad		Hoog Catharijne		La Vie		Totaal Utrecht centrum	
	Vkp	Vvo	Vkp	Vvo	Vkp	Vvo	Vkp	Vvo
Hoofdbranche								
Levensmiddelen	31%	60%	58%	81%	-	-	37%	67%
Persoonlijke Verzorging	62%	89%	64%	76%	-	-	63%	84%
Warenhuis	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kleding & Mode	31%	60%	59%	83%	50%	27%	37%	67%
Schoenen & Lederwaren	43%	63%	71%	64%	-	-	47%	63%
Juwelier & Optiek	13%	29%	57%	74%	100%	100%	25%	43%
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	20%	26%	40%	76%			23%	40%
Antiek & Kunst	-	-	-	-	-	-	-	-
Sport & Spel	33%	62%	50%	64%	-	-	35%	63%
Hobby	7%	14%	-	-	-	-	7%	12%
Media	27%	37%	56%	71%	-	-	31%	40%
Plant & Dier	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruin & Witgoed	54%	72%	80%	92%	-	-	58%	75%
Auto & Fiets	22%	7%	100%	100%	-	-	30%	28%
Doe-Het-Zelf	-	-	-	-	-	-	-	-
Wonen	9%	8%	100%	100%	-	-	14%	21%
Detailhandel Overig	2%	2%	50%	35%	-	-	5%	4%
Totaal	24%	44%	59%	89%	75%	97%	30%	62%

Bron: Locatus Verkenner, oktober 2002

Tabel B.5: Filialiseringsgraad Utrecht-centrum 2002

	2008			2002			Verandering 2008-2002		
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Bunnik	4.564	13.635	18.199	4.209	7.238	11.447	355	6.397	6.752
De Bilt	13.552	33.947	47.499	13.191	30.232	43.423	361	3.715	4.076
Houten	9.715	39.550	49.265	8.964	16.840	25.804	751	22.710	23.461
Ijsselstein	7.605	28.210	35.815	8.151	20.734	28.885	-546	7.476	6.930
Maarssen	14.210	36.093	50.303	12.531	56.098	68.629	1.679	-20.005	-18.326
Nieuwegein	17.605	76.887	94.492	17.287	58.596	75.883	318	18.291	18.609
Utrecht	79.969	350.536	430.505	68.126	352.159	420.285	11.843	-1.623	10.220
Vianen	4.654	14.984	19.638	4.461	11.922	16.383	193	3.062	3.255
Woerden	15.540	83.857	99.397	13.113	80.792	93.905	2.427	3.065	5.492
Zeist	20.674	62.843	83.517	20.967	65.184	86.151	-293	-2.341	-2.634
Totaal	188.088	740.542	928.630	172.174	699.380	871.554	15.914	41.162	57.076

Bron: Locatus Verkenner, april 2008 & oktober 2002

Tabel B.6: Vergelijking winkelaanbod gemeente Utrecht en omliggende gemeenten 2008 en 2002

Plaats	Plan	Metrages	Planfase
Utrecht	De Boventuinen, merelstraat	2.400	opgeleverd 2007
Houten	Winkelcentrum het Rond, Het Rond	8.300	in aanbouw
Utrecht	Winkelcentrum Overkapel, Euterperdreef	4.500	in aanbouw
Utrecht	Hoograven, 't Goylaan	4.000	in aanbouw
Utrecht	Apollo Residence, Herculerplein	1.500	in aanbouw
Utrecht	Boudierhof, Ina Boudier Bakkerlaan	5.000	oplevering 2010
Houten	Castellum, Edelsteen	8.500	oplevering 2012
Nieuwegein	Stadshart / City Plaza, Passage	35.000	oplevering 2012
Nieuwegein	De Bateau Muntplein	8.000	oplevering 2014
Nieuwegein	Hoog Zandveld	6.000	oplevering 2012
Utrecht	The Wall	20.000	oplevering 2011
Utrecht	Vleuterweide, Leidsche Rijn	14.000	oplevering 2010
Utrecht	Winkelcentrum Kanaleneiland	12.000	oplevering nnb
Utrecht	Groeneweg, groeneweg	7.000	oplevering 2009
Utrecht	Leidsche Rijn, Stadsas	1.500	oplevering 2011
Vleuten	Uitbreiding Winkelcentrum Hindersteinlaan	1.800	oplevering 2009
Bilthoven	De Kwinkelier	14.400	oplevering nnb
Maarssebroek	Bisonspoor, Safariweg	2.300	oplevering 2010
Utrecht	Hoog Cahtarijne	35.000	oplevering 2015
Utrecht	Overvecht	22.000	oplevering nnb
Utrecht	PDV/GDV Ouderijn, nabij Ikea	20.000	oplevering nnb
Utrecht	Leidsche Rijn, Terwijde, Operettelaan	14.500	oplevering 2012
Utrecht	Sleutelproject Utrecht, Stationsweg	7.000	oplevering 2021
Utrecht	De Gaard, Troosterhof	6.500	oplevering 2011
Utrecht	Belle van Zuylen, Leidsche Rijn	5.000	oplevering nnb
De Meern	Centrumplan	7.900	oplevering 2012
Utrecht	Woonboulevard Kanaleneiland	50.000	oplevering nnb
Utrecht	Leidsche Rijn Centrum	45.000	oplevering 2015
Ziest	De Clomp	2.500	oplevering 2010

Bron: Neprom, Juli 2008

Tabel B7: Indicatie ontwikkelingsplannen detailhandel Utrecht en omgeving