

Annotatie Commissie RoVG – SPvE Jan van Galenstraat / Huizingalaan d.d. 14 oktober 2021

Geagendeerd door: B. Isik (PvdA) en J. Zwinkels (CDA)

De fracties van PvdA en CDA willen graag samen met de wethouder en de andere fracties het volgende bediscussiëren:

- A. Samen met de bewoners zetten wij onze vraagtekens bij de sloop-nieuwbouw van bepaalde woningen. Zijn er hiervoor alternatieven te ontwikkelen?
- B. Wij zijn bang dat door de komst van de onnodig grote supermarkt extra parkeerruimte nodig is. Meer parkeerruimte is ook nodig omdat er meer woningen komen. Een grotere supermarkt betekent ook meer overlast door het laden- en lossen rondom de deur. Op welke wijze is met het huidige plan een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen?
- C. Het huidige participatieproces leidt tot ontevredenheid bij bewoners en de buurtvereniging. Wij zouden graag van het college horen hoe hierin verbetering is te bewerkstelligen.

Context

Participatie – zorgen van de buurt

Uit de eerste participatieronde kwamen als belangrijkste zorgpunten van de buurt naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Hiernaast is er zorg over de positie van de huidige huurders, hoe het autoverkeer kan worden beperkt en hoe de nieuwe parkeersituatie eruit gaat zien (het huidige (gemeentelijke) parkeerterrein is onderdeel van de planvorming om te komen tot een kwaliteitsverbetering). De buurt ziet het liefst renovatie van de huidige gebouwen. Indien er toch verdicht gaat worden ziet zij in de winkelstrip liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment.

SV 2021, nr. 61

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat. De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken.

Aanvullende vragen

De raads vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. De beantwoording van de aanvullende vragen is ambtelijk afgedaan.

Raad in de Wijk

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

Commissie RoGV

De raadsleden Isik (PvdA) en Zwinkels (CDA) hebben in vervolg op het bezoek van 5 oktober 2021 aan de buurt hun zorgen omtrent de herontwikkeling aan de Jan van Galenstraat geagendeerd op 14 oktober 2021.

Ad A - Noodzaak sloop nieuwbouw/huidige huurders

Politiek punt:

- Verdichting. Met name de PvdA vindt dat er genoeg is verdicht in de stad en zet in op behoud van de bestaande situatie. De PvdA wil wel dat de panden gerenoveerd worden.
- Zittende huurders. Met name de PvdA vindt dat zorgvuldig met het belang van de zittende huurders moet worden omgegaan en dat de gemeente hierin een actieve rol moet spelen.

Over de noodzaak tot sloop

Renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Bij het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan is toentertijd de keus gemaakt voor renovatie. Dit blok was in betere staat en een belangrijk verschil is dat daar ruimte was voor het plaatsen van noodzakelijke individuele CV-installaties. Deze ruimte is er bij het woonblok aan de Jan van

Galenstraat/Van Ginnikenlaan niet. In het onderzoek kwam tevens naar voren dat de kelders onder de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Omdat de kelder de fundering van het erboven gelegen pand vormt vertonen de gebouwen ook zettingsschade. Dit probleem doet zich al meer dan 30 jaar voor. Om de problemen te verhelpen is meerdere malen geïnjecteerd met mortels. Helaas bleek maar tijdelijk de problemen te verhelpen. De eerdere pogingen om de problemen te verhelpen hebben niet gewerkt. Hieruit concluderen we dat sloop/nieuwbouw de beste mogelijkheid biedt voor het structureel oplossen van de problemen. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt (liften) kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Sociaal plan

Woningcorporaties zijn bij sloop en renovatie wettelijk verplicht een sociaal plan op te stellen. Voor een particuliere initiatiefnemer geldt deze wettelijke plicht niet. In het intentiedocument is hier expliciet aandacht voor gevraagd aan de initiatiefnemer en daarom gaan we de afspraak om een eigenstandig sociaal plan op te stellen vastleggen in de anterieure overeenkomst. Het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd kan hiervoor als voorbeeld dienen. In het door de initiatiefnemer nog op te stellen plan komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw. Bij terugkeer geldt de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de huurders met een gereguleerd sociaal huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren. De huurders van de woningen krijgen op basis van het sociaal plan van de initiatiefnemer een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer'. In dat plan dat wettelijk is verplicht, moet rekening worden gehouden met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

Communicatie met de huurders

In de week van 1 juni 2021 heeft initiatiefnemer een brief gestuurd aan de huurders met een vast contract en aan de huurders van de winkelruimtes. De huurders met een tijdelijk contract zijn reeds eerder al geïnformeerd. In de brief wordt informatie gegeven over de stand van zaken voor wat betreft de planvorming, urgentieverlening, verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie en de mogelijkheid om een onderhoudsinspectie uit te laten voeren. De verhuurder zal tot aan de sloop de noodzakelijke reparaties laten uitvoeren. Eén bewoner heeft een onderhoudsinspectie aangevraagd.

Ad B - Supermarkt

Politiek punt:

- Verdichting. Zowel PvdA als CDA vinden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan vanwege alle verdichtingsopgaven. Met name de toename van verkeer en het aantal bewoners en bezoekers in de buurten stellen zij ter discussie.

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur (RSU 2040) is in het intentiedocument het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien. De eerdere Spar van ongeveer 400 m² heeft het niet gered vanwege te lage omzetten.

Waarom een supermarkt?

Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld.

Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief.

Daarnaast komt uit marktonderzoek naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primair + secundair) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.

Waarom een discounter?

Uit marktonderzoek blijkt dat er ruimte is voor een supermarkt in het bijzonder segment om aanvullend te kunnen zijn op het aanbod van supermarkten in dit deel van de stad. Dit is belangrijk voor de economische vitaliteit van de andere winkelgebieden. Bijzonder segment kan zijn een discounter of bijvoorbeeld een biologische supermarkt. Een discount-formule is aan de oostkant van Utrecht niet aanwezig en is aanvullend op het profiel en aanbod in De Gaard. Wij achten de kans reëel dat zich op deze plek een discounter wil vestigen. Voor een biologische supermarkt wordt deze locatie niet als aantrekkelijk/kansrijk gezien; deze vestigen zich doorgaans op locaties met meer en diverser aanbod.

Grote of middelgrote supermarkt?

Uit het aanvullend marktonderzoek blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een supermarkt met 1.200-1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) goed is. Met een kleinere supermarkt met 600-900 m² wvo is het perspectief minder groot. Ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar.

Toekomst zonder supermarkt?

Met een scenario zonder supermarkt is de verwachting dat er op termijn geen toekomst is voor de winkelstrip en deze dus niet langer deel zal uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Het dagelijks aanbod in dit deel van de stad is heel laag, per hoofd van de bevolking aanzienlijk lager dan landelijk gemiddelde. We streven echter naar een fijnmazig, economisch haalbaar dagelijks aanbod in de nabijheid van de inwoners. Dat komt in dit deel van de stad dan verder onder druk te staan. In het scenario zonder supermarkt zal in de huidige planvorming naar een alternatieve invulling van de plinten moeten worden gekeken, waarbij ruimte voor werkgelegenheid hoge prioriteit heeft (RSU 2040).

Verkeersonderzoek

De initiatiefnemer heeft door RHDHV verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren. Bij het verkeersonderzoek is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleine supermarkt, of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Uit het onderzoek komt naar voren dat zowel een grote supermarkt als een kleinere supermarkt qua verkeer inpasbaar zijn op de locatie en dat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage aan de zijde van de Huizingalaan is. De buurt ziet de ontsluiting echter graag aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg.

Buurtvereniging Ezelsdijk

De marktonderzoeken naar een supermarkt van ca. 1.800 m² bvo in het discount segment en een van kleinere omvang zijn met de werkgroep van de buurtvereniging onder embargo gedeeld. Dit is gedaan om een open en transparant proces en een basis van vertrouwen te creëren. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als dé belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Zij presenteren zich als de woordvoerder van de gehele buurt, ook expliciet tijdens het wijkspreekuur van Linda en tijdens de Raad in de Wijk. Zij hebben ook de enquête uit laten voeren (respons van 140 bewoners). De werkgroep van de buurtvereniging bekijkt de onderzoeken op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies. Inmiddels hebben wij de reactie van de buurtvereniging op de marktonderzoeken mogen ontvangen. Deze hebben wij in behandeling.

In haar reactie is de werkgroep van buurtvereniging zeer kritisch. Bijna alles wordt ter discussie gesteld. De achterliggende boodschap is dat de buurt eigenlijk geen supermarkt wil. Ook de verrichte verkeersonderzoeken zijn met de werkgroep gedeeld. Er is nog geen reactie op het verkeersonderzoek ontvangen. Naar verwachting zal deze ook zeer kritisch zijn gezien de zorg over de verkeersveiligheid vanwege de verkeersaantrekkende werking van de herontwikkeling.

Ad C - Participatie

Politiek punt:

- Participatie. De buurt is hier ontevreden over. PvdA en CDA willen hierover in gesprek en vragen naar het vervolg.

Participatie

Ondanks dat het proces al een tijdje loopt staan we aan het begin van de participatie. Initiatiefnemer en gemeente zitten nog midden in een proces om aan de hand van de onderzoeken én alle andere ambities scenario's uit te werken, de buurt hierin mee te nemen en een integrale afwegingen te maken en deze voor te leggen aan de wethouders. De raad wenst nu tussentijds al een discussie aan te gaan over de inhoud, maar dat is te vroeg omdat we nog niet zo ver zijn.

We hebben het participatieproces bijgestuurd, door reguliere, maandelijkse gesprekken met de buurtvereniging te voeren, door nadere onderzoeken te doen en door de scenario's breed aan de buurt te gaan voorleggen, als tussenstap.

We kregen onlangs terug van de buurt dat ze het participatieproces verbeterd vinden en dat ze het contact met de gemeente zeer waarderen.

BIJLAGE 1

Chronologisch overzicht contactmomenten en participatie

- Augustus 2019: startdocument vastgesteld door het college – start van het initiatief volgens het Utrechts Planproces (UPP1, uitwerking stedenbouwkundig programma van eisen (SPvE))
- September 2019: nader onderzoek financiële haalbaarheid
- Februari 2020: buurtvereniging Ezelsdijk meldt zich bij de gemeente, wil worden betrokken bij de planvorming
- November 2020: gemeente, initiatiefnemer en buurt gaan met elkaar in gesprek. De buurt geeft haar visie op het initiatief
- Nov/dec 2020: maandelijks overleg gemeente, initiatiefnemer en buurt. Inzet communicatiebureau. Initiatiefnemer consulteert de buurt middels 10 minuten gesprekken. Buurtvereniging houdt enquête. Projectwebsite gemeente en projectwebsite initiatiefnemer met Q&A en updates.
- Januari 2021: omvang supermarkt en verkeersaantrekkende werking zijn belangrijke zorgpunten – start aanvullende onderzoeken
- Maart 2021: raadsvragen SV 61
- 14-6-2021: Wethouder Verschuure in gesprek met de buurtvereniging Ezelsdijk op locatie
- Juni 2021: concept marktonderzoeken beschikbaar voor werkgroep buurt
- 14-7-2021: Buurtvereniging Ezelsdijk bezoekt wijkspreekuur wijkwethouder Voortman
- September 2021: concept verkeersonderzoeken beschikbaar voor werkgroep buurtvereniging
- September 2021: start uitwerking architect met alle opgehaalde input
- Oktober 2021: reactie werkgroep op marktonderzoeken

Volgende stappen

- 14 oktober 2021: Commissie RoGV
- November 2021: reactie werkgroep op verkeersonderzoeken
- November/december 2021: terug naar de buurt middels een brede bijeenkomst, waarin de initiatiefnemer laat zien hoe de reacties zijn verwerkt; presentatie scenario's aan de buurt (nog geen SPvE).

Toelichting participatie tot nu toe

Participatie breed/algemeen

Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden het participatietraject op te starten om tot een uitgewerkt plan te komen, ligt conform de afspraken uit het intentiedocument bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft zich eerst gericht op de stedenbouwkundige opzet van het plan, het marktonderzoek naar de mogelijkheden van het realiseren van een discounter met een omvang van 1.800 m2 bvo en de financiële haalbaarheid van het plan i.v.m. de benodigde grondaankoop van het parkeerterrein (haalbare business case). De initiatiefnemer wilde eerst enige zekerheid over de haalbaarheid van het initiatief. De volgende stap was voor de initiatiefnemer om breed op te halen wat er leeft in de buurt aan wensen en zorgen. De bedoeling was om dat middels meerdere gesprekken met buurtbewoners te doen op locatie. Door de Coronamaatregelen kon dit niet op locatie. Alle verzamelde informatie wordt vervolgens verwerkt in een eerste opzet van het plan. Deze opzet wordt daarna voorgelegd aan de buurt voor reactie in een brede bijeenkomst.

Het bepalen van de financiële haalbaarheid heeft meer tijd genomen dan voorzien was in augustus 2019. Dit heeft ertoe geleid dat de open gesprekken (in de vorm van 10-minuten gesprekken) in november/december 2020 hebben plaatsgevonden. In 30 individuele gesprekken en 3 groepsgesprekken hebben ruim 50 mensen hun reacties gegeven. De belangrijkste punten zijn: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Alle opgehaalde informatie dient als input voor de verdere uitwerking van het SPvE en de plannen.

Naast de tien minuten gesprekken wordt op diverse andere manieren ingezet op het informeren en betrekken van de buurt bij de plannen. Sinds dit voorjaar is een projectwebsite door de initiatiefnemer opgericht en worden regelmatig (om de paar maanden) digitale nieuwsbrieven verstuurd met updates over het project. Deze nieuwsbrief gaat inmiddels naar 70 belangstellenden. De buurt is via andere bestaande

nieuwsbrieven (wijkkrant, kranten van Nieuw Bleyenburgh) gewezen op de projectwebsite en de mogelijkheid om de hoogte gehouden te worden. Aanvullend wordt sinds eind vorig jaar, maandelijks ambtelijk uitgewisseld over de stand van zaken met een vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Sinds het voorjaar is daar een bureau namens de initiatiefnemer bij aangesloten.

Tijdens een aantal van de eerste 10 minuten gespreken waarbij in totaal ruim 50 mensen reactie hebben gegeven is per abuis de omvang van de supermarkt niet genoemd of te klein voorgesteld. De buurtvereniging heeft de initiatiefnemer en de gemeente op deze tekortkoming gewezen. In de latere gesprekken is de omvang van de supermarkt wel duidelijk naar voren gebracht. In de terugkoppeling van de gesprekken, die naar alle betrokkenen is verstuurd, is dit punt benoemd. Ook is vervolgens op de site (van zowel de gemeente als die van de initiatiefnemer) de omvang van de supermarkt duidelijk vermeld. Tevens is informatie door zowel de initiatiefnemer als de gemeente over de omvang van de supermarkt aan de buurtvereniging verstrekt zodat zij de buurt konden informeren. Dat er een fout is gemaakt valt te betreuen evenals het ontstane beeld dat de initiatiefnemer zich niet ten volle heeft ingezet voor zorgvuldige participatie en dat er zelfs sprake zou zijn van bewuste misleiding. Dit is op geen enkele wijze de intentie geweest. In het vervolg zal het communicatieteam nauwkeurig worden gebriefd

Overleg met de buurtvereniging Ezelsdijk

In februari 2020 heeft de buurtvereniging Ezelsdijk bij de gemeente aangegeven zich zorgen te maken over de plannen en gevraagd om zo spoedig mogelijk bij de plannen te worden betrokken. We hebben aangegeven dat de uitwerking van de plannen nog niet zodanig was dat de initiatiefnemer met de buurt in gesprek kon gaan maar dat dit naar verwachting rond de zomer 2020 kon. In juni 2020 is er wederom contact geweest tussen de gemeente en de buurtvereniging waarin is aangegeven dat de initiatiefnemer nog geen financieel haalbaar plan had. Begin november 2020 heeft de buurtvereniging aangegeven haar visie op de herontwikkeling met de gemeente te willen delen, zodat dat meegenomen kon worden in het plan. Vanaf medio november 2020 zijn er maandelijks gesprekken gevoerd met de buurtvereniging. De uitkomsten van de enquête die is gehouden door de buurtvereniging (140 keer ingevuld) worden dan ook meegenomen bij de uitwerking van het plan en SPvE. Sinds januari 2021 organiseert en begeleidt, in opdracht van de initiatiefnemer en in samenspraak met de gemeente, een communicatiebureau het participatieproces en verzorgt het diens communicatie met de buurt.

Vervolg participatie

Eind november/ begin december 2021 willen we samen met de initiatiefnemer twee scenario's aan de buurt presenteren. Ook worden dan de marktonderzoeken en het verkeerskundig onderzoek breed met de buurt gedeeld. De bedoeling is om voor beide scenario's reacties op te halen, terug naar de buurt om te laten zien wat er met de reacties is gedaan en daarna de uitkomsten en ons advies in Q1 2022 bestuurlijk voor te leggen om richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Planning

Eind 2021	2 ^e brede bijeenkomst: Presenteren verschillende mogelijkheden invulling begane grond en plan
Begin 2022	Richting bepalen en raad informeren
Begin 2022	Maken en afronden plan en SPvE
Begin 2022	Consulteren SPvE
Zomer 2022	Besluit raad SPvE
Zomer 2022	Maken nieuw Bestemmingsplan
Eind 2022	Zienswijzenperiode Bestemmingsplan
Zomer 2023	Besluit raad Bestemmingsplan

Feiten en cijfers

Augustus 2019 is het startdocument vastgesteld door het college voor de herontwikkeling van twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m2 bvo) en een (gemeentelijk) parkeerterrein.

Het richtinggevend programma van de herontwikkeling bestaat uit 104 woningen, waarvan 35% sociale huur (terugbrengen van de huidige 40 sociale huur woningen), 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van 1.800 m2 bvo en kwaliteitsverbetering/vergroening van openbare ruimte.

Winkelcentrum De Gaard

Winkelcentrum de Gaard heeft de afgelopen jaren een transformatie ondergaan. Het winkelcentrum is vergroot tot circa 8.000 m2 bvo. Naast een Albert Heij (2.522 m2 wvo) bestaat het aanbod uit een compleet

dagelijks cluster (o.a. bakkerij, slager, poelier, vishandel, drogist (2x) en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de website van het winkelcentrum zijn er nog 7 units zonder huurder. Naar verluid vestigen de Hema en Ecoplaza zich binnenkort in het winkelcentrum. Een officiële aankondiging is er echter nog niet.

SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

13 OKTOBER 2021



SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

13 OKTOBER 2021

Status:
Definitief

Datum:
13 oktober 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

5.1,2E

5.1,2E

Voor meer informatie: 5.1,2E @stedplan.nl

In opdracht van:
Kerckebosch Groep en gemeente Utrecht

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210094
Referentie: 20210094 Kerckebosch Utrecht Huizingalaan

INLEIDING	6
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT	23
2.1 SCENARIO'S	
3 BEHOEFTE ANALYSE	26
3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN	32
4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
5 AFWEGING EN CONCLUSIE	38
5.1 AFWEGING SCENARIO'S	
5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij is eigenaar van de winkelstrip en appartementen aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Ginnekenlaan in Utrecht. De winkelstrip en bovengelegen woningen zijn verouderd en de eigenaar heeft de ambitie hier een sloop-nieuwbouwplan te realiseren waarbij nieuwe en moderne woningen en winkels/voorzieningen worden gerealiseerd.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT
Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Tijdens het eerste participatie moment (10 minutengesprekken) van het richtinggevend programma bleek dat het voornemen om een discounter van ongeveer 1.800 m² bvo te realiseren geen draagvlak in de buurt heeft. De bewoners vinden deze niet passen bij de buurt en ze vrezen overlast van autoverkeer. De buurt heeft aangegeven voorkeur te hebben voor een buurtsupermarkt van een kleinere omvang en in het speciaal segment.

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij heeft daarom aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken of dit mogelijk is en aan te geven wat dit betekent voor de winkelstrip als geheel.

In dit onderzoek worden drie scenario's onderzocht:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

Het eerste scenario is eerder uitvoerig onderzocht.¹ In onderhavig rapport zijn delen uit dit eerdere onderzoek meegenomen.

De scenario's worden beoordeeld op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Huidige winkelstrip projectlocatie kampt met leegstand en is toe aan een kwaliteitsimpuls

- De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip en er staan twee units leeg.
- De woningen zijn verouderd en allemaal huurwoningen voornamelijk in de sociale sector.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod zal sterk worden verdicht. De economische haalbare en wenselijke invulling van de plint is onderdeel van voorliggend onderzoek.

Het huidige supermarktaanbod in Utrecht Noordoost is ondergemiddeld waardoor er kwantitatieve uitbreidingsruimte bestaat

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht, waar 39.680 mensen wonen. Het draagvlak groeit de komende jaren.
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik. Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.435 inwoners wonen.
- In scenario 1 is er uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.² Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 194 m² tot 626 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 240 tot 785 m² bvo.
- Ook voor dagwinkels en horeca bestaat kwantitatieve uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied. Naar de behoefte aan werklocaties en/of maatschappelijke voorzieningen is geen specifiek onderzoek gedaan.

¹ Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan / Jan van Galenstraat te Utrecht, Bureau Stedelijke Planning, 4 november 2019

² Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid.

Er is sprake van algehele structuurversterking waardoor negatieve effecten beperkt blijven

- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er in scenario 1 en 2 sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De omzeteffecten zullen in scenario 1 in absolute zin het grootst zijn, door het grotere metrage en nieuwe segment dat een discountsupermarkt toevoegt. De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt enig omzetverlies opmerken. Ook de enkele discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied zullen enig omzetverlies kennen. Doordat het omzetverlies zich zal verspreiden over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Bij vestiging van een kleinere buurtsuper zal het omzeteffect afhankelijk van de overlap in formule meer geconcentreerd (bij Albert Heijn) in winkelcentrum De Gaard terecht komen. Het omzeteffect op de bestaande structuur is hierdoor groter. Van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal in ook in dit scenario geen sprake zijn, aangezien de supermarkt momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneert.

Vestiging van een grote discountsupermarkt kent grootste economische haalbaarheid, vestiging van een buurtsupermarkt is meest wenselijke scenario

- **Scenario 1** is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het overig aanbod aan de Jan van Galenstraat zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 ook minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer.
- **Scenario 2** is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitziende en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een

randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreder binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 800 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

- Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van **Scenario 3** is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van de strip Jan van Galenstraat / Huizingalaan geschetst. De projectlocatie aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan wordt beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader geschetst.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUIDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedsspecialist), Tweewielers Van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. Er is momenteel circa 600 m² wvo aan commerciële gelegen aan de Jan van Galenstraat. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.³

³ Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten

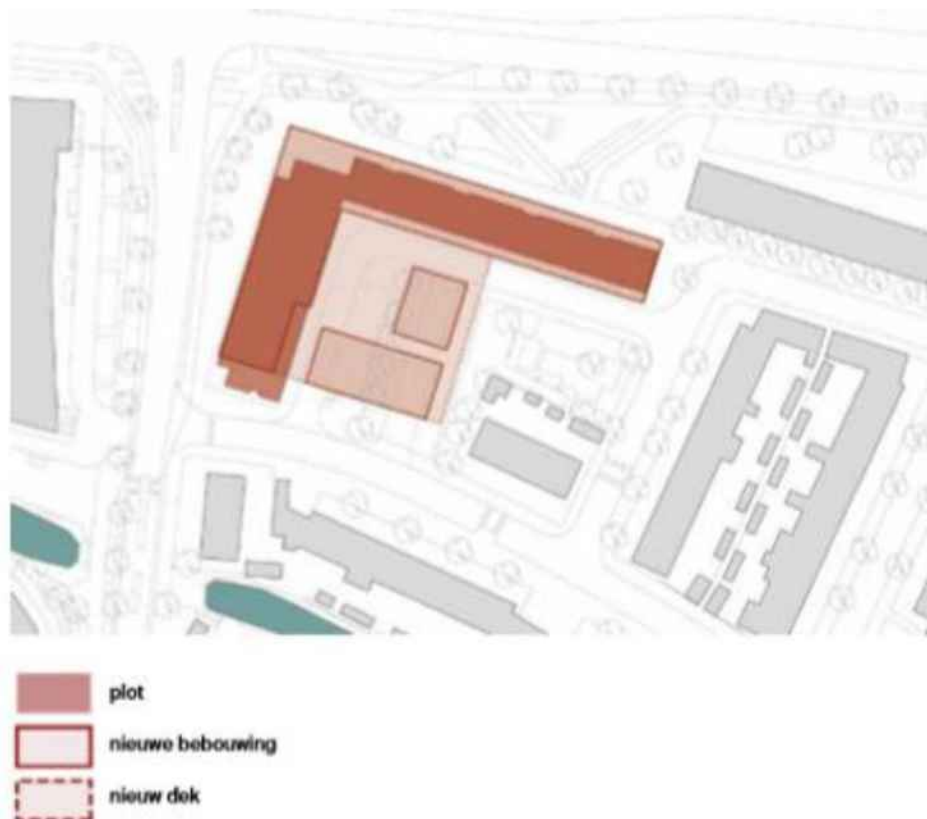


FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod wordt sterk verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Daarnaast is er ruimte gereserveerd in de plint voor retail. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE

Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

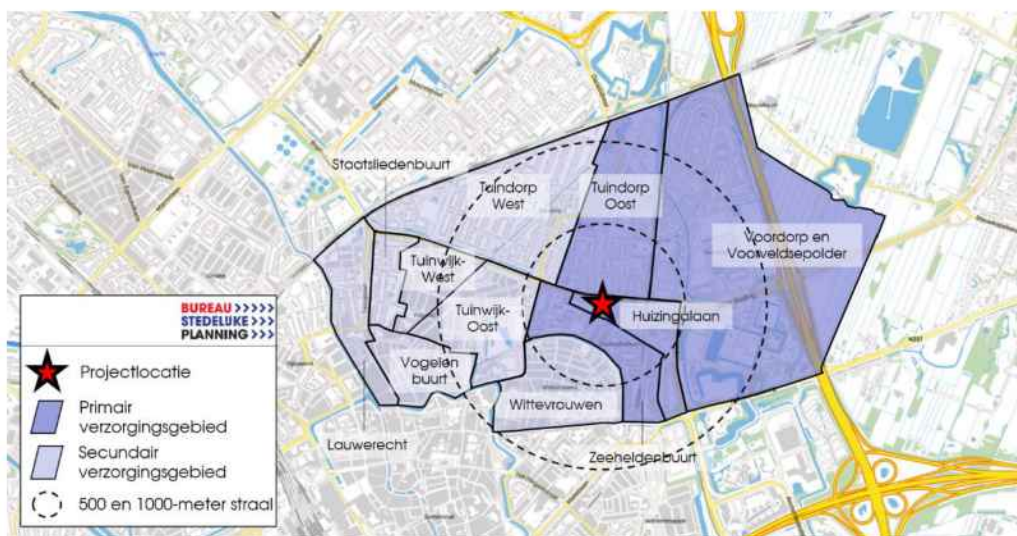
In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlak wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT >>

- De projectlocatie bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het verzorgingsgebied wordt bepaald door de mate van concurrentie en de grootte van de te realiseren supermarkt. Wij gaan in het eerste scenario uit van een relatief grote discount supermarkt. Door de omvang en de lage discountdichtheid in Utrecht is het beoogde verzorgingsgebied in dit scenario daarom ook groter dan in de overige twee scenario's (met een kleinere – en geen supermarkt).
- Het primaire verzorgingsgebied van de projectlocatie omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar circa 12.400 mensen wonen.

- De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk voor toekomstige bezoekers van de projectlocatie.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.680 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25-jarigen is oververtegenwoordigd, met name in het secundaire verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar is oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominanter zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.435	16	13	32	25	15	1,9	€ 34.100
Secundair verzorgingsgebied	27.220	16	18	35	22	9	1,8	€ 32.000
Totaal verzorgingsgebied	39.680	16	17	34	23	11	1,8	€ 32.600
Utrecht (gemeente)	357.597	17	15	37	21	10	1,9	€ 27.200
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 25.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

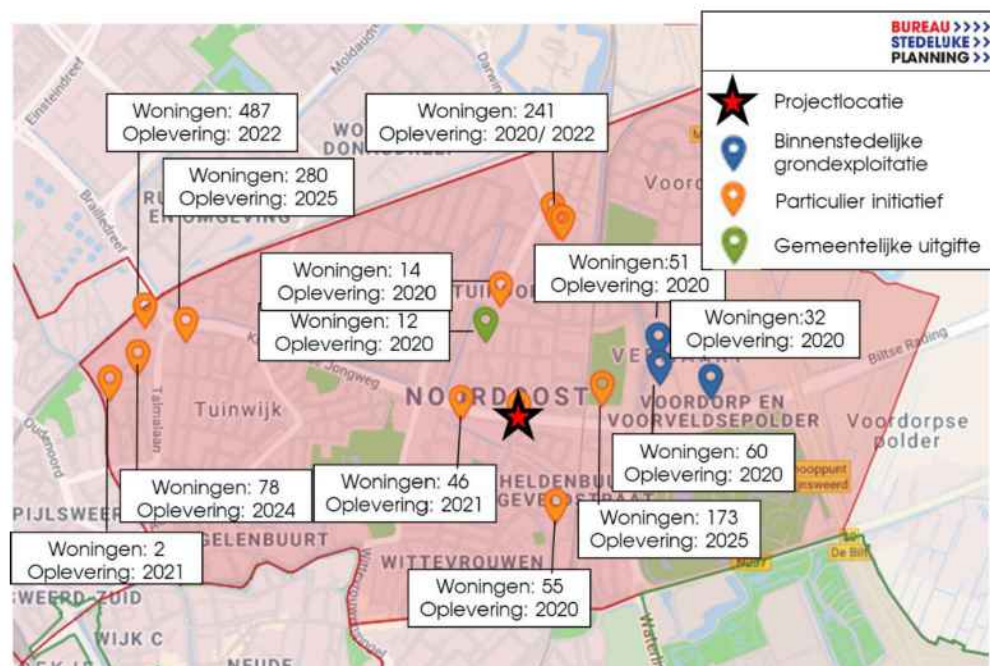
Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2017 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,1. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+20%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+27%).
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik, het primaire verzorgingsgebied met 12.435 inwoners.

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses⁴ gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 422.500 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2020 van maar liefst 18%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 27% ten opzichte van 2020.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.505 mensen in de wijk, een toename van circa 7,1% ten opzichte van 2020. In 2040 zullen er 42.552 mensen in Noordoost wonen (+7,2%).
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunning (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht.

⁴ Bron: Bevolkingsprognoses 2020 Gemeente Utrecht



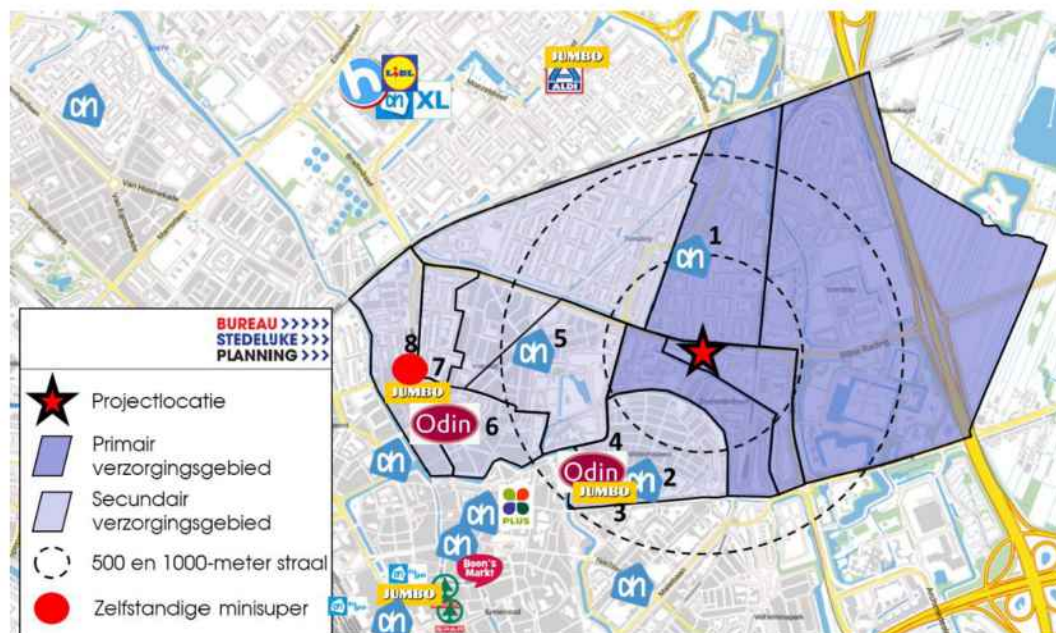
FIGUUR 5 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT

Bron: <https://www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl/p33957/kaart>; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum heeft een transformatie ondergaan waar het de omvang bijna verdubbeld is en er ook horeca, (sport)voorzieningen, woningen, parkeerruimte en de openbare ruimte is aangepast.⁵ De Albert Heijn was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt 2.522 m² wvo⁶. Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

⁵ <https://vormvastgoed.nl/gebouw/winkelcentrum-de-gaard-utrecht/>⁶ Bron: Locatus augustus 2020



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 430 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 770 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 123 m² wvo de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.



FIGUUR 7 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 860 m² vwo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt.
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen, een kleine Odin en een zelfstandige supermarkt: Tulek Market. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspecialzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht⁷.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in Utrecht centrum. In Hoog Catharijne opende Jumbo een City vestiging in 2020. Jumbo opent binnenkort ook een City winkel in het voormalige pand van Coolcat en Kruidvat.
- In het voormalige postkantoor (De Post) op de Neude is een bijzondere Albert Heijn gerealiseerd in het souterrain. De winkel heeft een oppervlakte van 1.500 m² wvo.
- In het centrum is tevens de herontwikkeling gaande van 'de Planeet'. Het complex krijgt een nieuwe naam: House Modernes en supermarktketen Aldi zal hier een winkel openen. De winkel krijgt naar verwachting een oppervlakte van ruim 500 meter.⁸
- Jumbo opent daarnaast een nieuwe winkel op de Nachtegaalstraat waar voorheen Hema was gevestigd. De winkel opent naar verwachting in juni.⁹
- Lidl in Shopping Center Overvecht wordt herontwikkeld en tevens uitgebreid.
- Naar verluidt vestigt Ekoplaza zich binnenkort in winkelcentrum De Gaard, een officiële aankondiging is er echter nog niet.

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN >>

- Winkelcentrum De Gaard heeft de afgelopen jaren een transformatie ondergaan. Het winkelcentrum is vergroot tot ruim 8.000 m² bvo. Naast Albert Heijn bestaat het aanbod uit een compleet dagelijks cluster (o.a. slagerij, bakkerij, poelier, vishandel, drogist (2x)), frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de eigen website van het winkelcentrum zijn er ook nog 8 units waarvoor nog geen huurders zijn vastgelegd.¹⁰

Bij ons zijn er verder geen concrete relevante detailhandelsontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied bekend.







⁷ Bron: <https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend>

⁸ Bron: <https://www.duic.nl/retail/aldi-en-solow-openen-deuren-in-house-modernes-in-hartje-utrecht/>

⁹ Bron: <https://www.duic.nl/retail/jumbo-opent-nieuwe-supermarkt-aan-nachtegalstraat-in-pand-hema/>

¹⁰ <http://winkelcentrumdegaard.nl/>

1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DETAILHANDEL	
 <p>FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>	 <p>INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.</p>
 <p>GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Utrecht ligt dit zelfs op 5,3%. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.</p>	 <p>SUPERMARKT VS VERSSPECIAALZAAK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer aandacht wordt besteed aan versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg: de versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk.
 <p>VERSCHUIVING DISCOUNTERS Naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscounters in opkomst (zoals Aldi en vooral Lidl). De discounters manoeuvreren zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt (het middensegment), met meer assortiment (vers), grotere oppervlaktes, introductie van A-merken maar met behoud van lage prijzen.</p>	 <p>SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De beperkte omvang van supermarkten in buurtstrips maakt dat deze supermarkten te weinig concurrentiekracht hebben om de strijd aan te gaan met grote supermarkten in bijvoorbeeld wijkwinkelcentra.</p>

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Vultooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.
- De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod ervoor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (RSU) >>

In april 2021 is het concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) gepubliceerd.¹¹ In de strategie wordt aangegeven hoe de stad wordt ingericht op de lange termijn. De belangrijkste punten zijn voor voorzieningen:

- Het realiseren van vitale winkelgebieden, door enerzijds te sturen op basis van de hoofdwinkelstructuur en anderzijds functionele verbreding met passende publieksgerichte functies, zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijk.
- De hoofdstructuur vormt de basis voor waar concentraties van voorzieningen worden toegestaan. Het cluster aan de Jan van Galenstraat wordt gedefinieerd als onderdeel van deze hoofdstructuur.
- Werken in wijken versterken: enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds door het toevoegen van meer werkfuncties waar mogelijk. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken en ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen.
- Ook wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen, de creatieve / lichte maakindustrie en start ups / scale ups laten zich goed mengen in de wijk.

¹¹ Bron: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040/>

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT

In dit hoofdstuk worden drie mogelijke scenario's voor de Jan van Galenstraat / Huizingalaan uitgediept:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

2.1 SCENARIO'S

De ontwikkelscenario's zijn bedoeld als input voor de mogelijke invulling van de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan in de wijk Noordoost. Geen van de beschreven scenario's hoeft volledig werkelijkheid te worden. De verschillen in de scenario's zijn aangezet om scherpte te krijgen in de (noodzaak om scherpe) keuzes (te maken).

Scenario 1: Realisatie van een grote discounter

Het eerste scenario gaat uit van de realisatie van een grote discounter in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.200 tot 1.400 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De discounter is dominant in het gevelbeeld aanwezig.
- Door schaarste in het discount segment binnen en rondom het verzorgingsgebied heeft de winkel een (verkeers)aantrekkende werking, waarbij de auto het dominant vervoersmiddel is voor bezoekers.
- Een relatief groot aandeel bezoekers zal met de auto naar de winkel komen voor de grote boodschappen, naar verwachting met een lage bezoekfrequentie (wekelijks) en hoge gemiddelde besteding. Uiteraard zullen in deze stedelijke omgeving ook bezoekers met de fiets en te voet komen.



FIGUUR 8 REFERENTIES SCENARIO 1

Bron: Hoogvliet Badhuisstraat Scheveningen (hoogvlietbeheer.nl) en Lidl Rotterdam Slaakhuys (Vastgoedmarkt.nl)

Scenario 2: Realisatie van een kleine buurtsuper

Het tweede scenario gaat uit van de realisatie van een buurtsuper in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 600 tot 900 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De dagwinkels zullen dominant aanwezig zijn in het gevelbeeld met een aantrekkelijke uitstraling en de winkels worden frequent bezocht (op dagelijkse basis) door inwoners van het verzorgingsgebied, meestal te voet of met de fiets.
- Door de beperkte maatvoering van de supermarkt zal de supermarkt een zogenoemde 'mandjeswinkel' worden waar de consument per fiets of te voet naar toe komt. De bezoekfrequentie is naar verwachting hoog (dagelijks) met een lagere gemiddelde besteding per bezoek.



FIGUUR 9 REFERENTIES SCENARIO 2

Bron: Jumbo city Markelerbergpad Amsterdam(nieuws.jumbo.com), Le Fournil de Sébastien (zuidas magazine) en Peek & van Beurden delicatessen (ontdek-utrecht.nl)

Scenario 3: Geen supermarkt

In het derde scenario zal geen supermarkt ontwikkeld worden in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- Het woningaanbod wordt sterk verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- De plint huisvest (commerciële) voorzieningen waarbij dienstverlening (bijvoorbeeld kapper, nagelstudio, schoenmaker) dominant is dan bij de andere scenario' s. Een trekker in de vorm van een supermarkt ontbreekt, waardoor de bezoekersstroom beperkt is en meer doelgericht.
- De voorzieningen zullen met name gebruikt worden door de consument per fiets of te voet.
- Alternatieve invullingen voor de plint, afgezonderd van commerciële voorzieningen, zijn werkplekken of maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum).¹²



FIGUUR 10 REFERENTIES SCENARIO 3

Bron: Plint Oudenoord (dienstverlening/horeca), Niasstraat 1 Utrecht, werken in de plint (Lautelager makelaars)

¹² Hier is door Bureau Stedelijke Planning geen behoefte onderzoek voor uitgevoerd, het betreffen suggesties.

3 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering geanalyseerd in hoeverre er behoefte is aan retail aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan. Deze kwantitatieve analyses dienen als input voor de economische haalbaarheid van de diverse scenario's.

3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

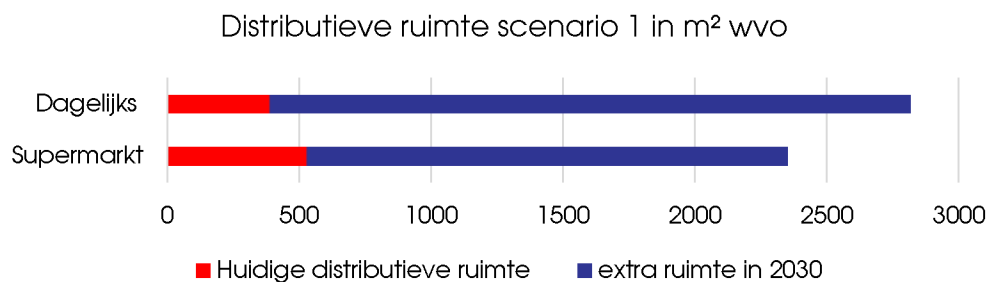
In deze paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte van voorzieningen geanalyseerd in detailhandel, horeca en dienstverlening. Voor detailhandel wordt een distributieve berekening gemaakt. Deze berekening is gemaakt voor scenario 1, waar een grote discounter onderdeel wordt van de ontwikkeling en tevens voor scenario 2, waar een buurtwinkel wordt gerealiseerd. Voor horeca en dienstverlening wordt een dichthedenanalyse gemaakt.

DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

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 het supermarktaanbod en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden binnen een bepaald verzorgingsgebied. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een 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.

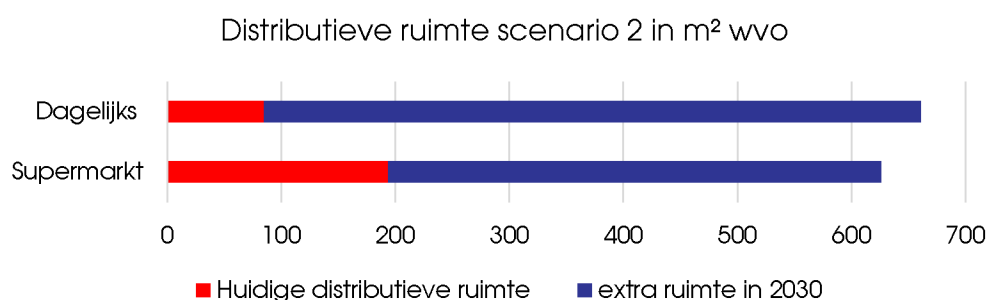
De distributieve toets is uitgevoerd voor de dagelijkse sector en supermarktsector voor zowel het 1^e als het 2^e scenario. Het volledige verzorgingsgebied (Noordoost) betreft het verzorgingsgebied voor dagelijkse detailhandel (inclusief supermarkten) in scenario 1. Een discountsupermarkt heeft een grotere aantrekkingskracht, waardoor meer inwoners uit de wijde omgeving naar de winkel komen. Voor scenario 2 wordt uitgegaan van een kleiner verzorgingsgebied, waardoor enkel het primair gebied wordt meegenomen als draagvlak voor dagelijkse detailhandel (inclusief supermarkten). Voor beide gebieden zijn andere kengetallen gebruikt, deze zijn uitgewerkt in de volledige distributieve toetsen in Bijlage 3.

De uitkomsten van de distributieve toets zijn als volgt:



FIGUUR 11 DISTRIBUTIEVE RUIMTE TOTALE VERZORGINGSGBIED (SCENARIO 1)

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 12 DISTRIBUTIEVE RUIMTE PRIMAIR VERZORGINGSGBIED (SCENARIO 2)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In scenario 1 is er meer distributieve ruimte. Een discounter heeft een grote aantrekkingskracht, waardoor meer mensen in het verzorgingsgebied hier boodschappen zullen doen (de binding neemt toe) en ook mensen buiten het verzorgingsgebied eerder boodschappen zullen doen in de wijk Noordoost (toevoeiing neemt toe). Ook in scenario 2 is er distributieve ruimte, maar deze valt wat lager uit dan in scenario 1, mede door het beperktere verzorgingsgebied.

NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte zou daarom als totaal zeer groot uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet (meer) wenselijk in de wijk, de consument gaat voor het niet-dagelijks aanbod naar de hoofdwinkelgebieden (zoals de binnenstad van Utrecht).

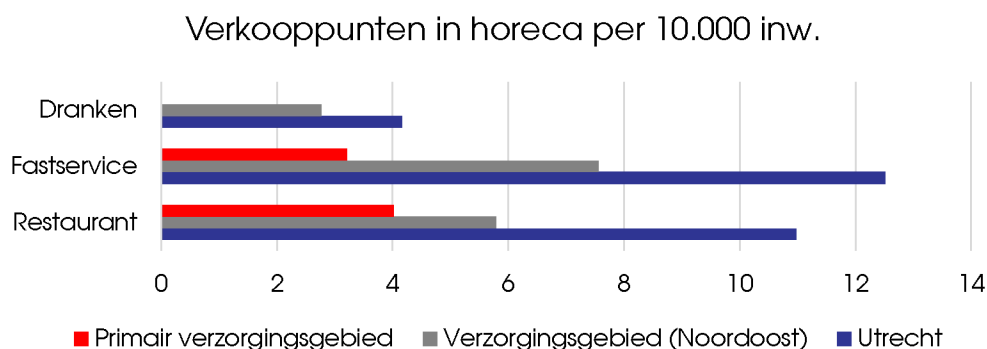
Doordat de vraag naar niet-dagelijkse winkels in ondersteunende clusters afneemt, is er slechts een beperkt aantal en type van de niet-dagelijkse winkels binnen een buurtcluster en daarmee ook hier mogelijk zijn. Dit zijn met name de niet-

dagelijkse winkels die frequent bezocht worden¹³. Deze winkels zijn met name afhankelijk van het dagelijks aanbod, waardoor wij uitgaan van 10% van de behoefte aan dagelijkse detailhandel in het primair verzorgingsgebied. Dit resulteert in ruimte voor frequent niet-dagelijkse voorzieningen van circa 40 m² tot 100 m² wvo in 2030.

De niet-dagelijkse winkels die nu in de winkelstrip zijn gevestigd, Van Meerten Tweewielers en de Unipart Witgoedzaak, zijn winkels die doelgericht bezocht worden. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project. Echter moet rekening worden gehouden met afnemende bestedingen in het niet-dagelijks segment door toename van internetbestedingen. Hierdoor bestaat het risico dat de witgoedzaak op den duur vertrekt. Flexibiliteit om hierop in te kunnen spelen in het project is hierom van groot belang.

HORECA >>

Voor horeca is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de drie horecasectoren: restaurantsector, fastservicesector en de drankensector. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 13. DICHTHEDEN HORECA

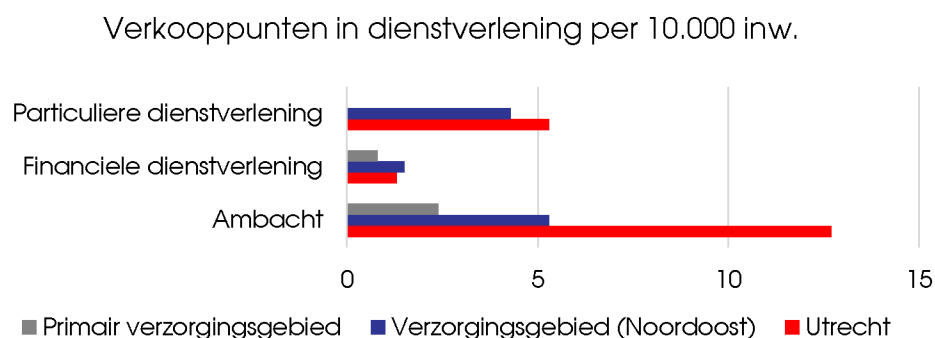
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat de horecadichtheid in het verzorgingsgebied, en met name het primair verzorgingsgebied, lager licht dan gemiddeld in Utrecht. In de drankensector is er zelfs geen enkel aanbod in het primair verzorgingsgebied.

¹³ Als frequent bezochte niet-dagelijkse winkels wordt verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, Dibevo en telecom

DIENSTVERLENING >>

Voor dienstverlening is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van Nederland, de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 14 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

In het totale verzorgingsgebied, alsmede het primair verzorgingsgebied, is er sprake van onderverzorging op het gebied van dienstverlening. In het primair verzorgingsgebied zijn 2 kappers en een schoenmaker gevestigd (ambacht) en 1 verzekeringswinkel (financiële dienstverlening).

CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- In scenario 1, waar een discountsupermarkt wordt gerealiseerd, is er ruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.¹⁴ Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 194 tot 626 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 240 tot 785 m² bvo.
- Er is minimale ruimte voor winkels in het niet-dagelijks segment (o.a. vanwege toenemende online bestedingen in dit segment). Er is enkel ruimte voor frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel (ca. 40 tot 100 m², dit betreft ca. 50 tot 125 m² bvo).
- Het niet-dagelijks aanbod wat momenteel in de winkelstrip gevestigd zit, zijn doelgerichte winkels. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project, met enig risico dat deze op den duur verdwijnen door o.a. toenemende internetbestedingen.

¹⁴ Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Het (primair) verzorgingsgebied heeft een lage horecadichtheid. Met name in de drankensector (bijv. een koffiebar) en in fastservice (lunchroom) is ruimte voor uitbreiding.
- Het (primair) verzorgingsgebied heeft tevens een lage dichtheid voor dienstverlening. Ook hier is uitbreiding mogelijk.
- De behoefte aan andere functies zoals werklocaties en maatschappelijke functies hebben we niet nader kwantitatief onderzocht.

3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast kwantitatieve argumenten zijn er ook kwalitatieve argumenten die de ontwikkeling in Noordoost Utrecht beargumenteren.

- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg (o.b.v. Locatus augustus 2020). Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De eventuele komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.
- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- **Keuze in supermarktaanbod.** Indien er een supermarkt vestigt in de winkelstrip, hebben de bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied meer keuze. Momenteel is er slechts één supermarkt in hun woonomgeving.
- **Bevordering leefbaarheid.** Het toevoegen van commerciële voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van het gebied. De combinatie van verschillende voorzieningen (horeca, dienstverlening en detailhandel) maakt het gebied aantrekkelijk. Daarnaast wordt de reisafstand naar de dagelijkse voorzieningen verkleint voor bewoners uit de directe omgeving.

CONCLUSIE KWALITIEVE BEHOEFTE >>

Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer vraag naar voorzieningen, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid. Toevoeging van dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels vergroot de keuzemogelijkheden voor de inwoners van het verzorgingsgebied en verkleint de reisafstand naar dagelijkse voorzieningen voor de bewoners uit de directe omgeving.

4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De ontwikkeling van een mogelijke supermarkt heeft de meeste ruimtelijke economische effecten: supermarkten hebben een relatief groot ruimtebeslag, een grote verkeersaantrekkende werking en vormen de ankers van een winkelgebied. De nadruk ligt daarom in dit hoofdstuk op de supermarkt.

4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* bij eventuele uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie zal er niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase optreden, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling van transformatie fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.

- **Versterking vestigingsklimaat.** Indien er aantrekkelijke voorzieningen worden gefaciliteerd in het gebied, draagt dit bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied. Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, heeft hier een positief effect op.
- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name een supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De mogelijke uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Structuurversterking.** Door de mogelijke opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en mogelijke uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging 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. In dit geval gaat het om een mogelijke nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project

en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. De relatieve verdringing zal worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft, door het goed functioneren van de winkel, ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM MOGELIJK NIEUWE SUPERMARKT >>

De komst van een nieuwe supermarkt staat nog niet vast. De metrage van de mogelijk supermarkten ook niet. We hanteren in deze studie drie scenario's. In het eerste scenario gaan we uit van een discountsupermarkt. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt een toevoeging van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo betreft. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,6 miljoen tot € 11,3 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 185.500 tot € 216.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 18% tot 21%. Wij gaan ervan uit dat de omzetclaim zich verspreidt over zowel de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied

In scenario 2 wordt een kleine buurtsuper gerealiseerd. We gaan in dit scenario uit van een supermarkt met een oppervlakte tussen 600 en 800 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,8 miljoen tot € 6,4 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 92.700 tot € 124.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het totale verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 9 tot 12%. Het is afhankelijk van de formule/exploitant en de overlap van deze formule met bestaand aanbod waar de omzetclaim terecht zal komen.

In scenario 3 is er geen sprake van de realisatie van een supermarkt, waardoor er geen omzetclaim ontstaat maar de bestaande winkels wel profiteren van extra bestedingen van de toekomstige inwoners aan de Jan van Galenstraat.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De omzeteffecten zijn logischerwijs nihil bij ontwikkeling van het scenario zonder supermarkt. Dit zorgt ervoor dat het bestaande aanbod een extra impuls krijgt. Er zijn dan namelijk meer inwoners die van hetzelfde aanbod gebruik maken.
- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er in scenario 1 en 2 sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen alle door de komst van een discountsupermarkt enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Discountsupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.
- Bij vestiging van een kleinere buurtsuper zal het omzeteffect afhankelijk van de overlap in formule van de exploitant meer geconcentreerd (bij Albert Heijn) in winkelcentrum De Gaard terecht komen. Het omzeteffect op de bestaande structuur is hierdoor groter. Van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal in beide scenario's geen sprake zijn, aangezien de supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren.

4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de wijk Noordoost betreft de leegstand in augustus 2020 1.210 m² wvo verdeeld over 14 verkooppunten. Dit betekent dat 5% van het aantal meters in de wijk leeg staat.¹⁵ In de gehele gemeente Utrecht ligt dit percentage op 6,8%.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers

¹⁵ Leegstandspercentage op basis van alle verkooppunten: detailhandel, dienstverlening en leisure.

niet direct in de gevarezone 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 ondernemersfee) 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 9% tot 21%¹⁶ kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 300 tot 700 m² wvo in het totale verzorgingsgebied.¹⁷ Door het huidige goede functioneren van het bestaand aanbod achten we de kans op uitval elders gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat 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 ontwrichting 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 scenario 1, waarin het grootste metrage supermarktmeters in de buurt zal worden gerealiseerd, zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (en het verzorgingsgebied) behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt zelfs uitgebreid.
- Omdat er in scenario 2 en 3 minder tot zelfs geen supermarktmeters bijkomen, is er ook in deze scenario's geen sprake van structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' omdat er geen sprake is van uitval van voorzieningen waardoor het voorzieningenniveau niet op peil blijft. Er zal sprake zijn van negatieve omzetteffecten voor het supermarktaanbod in de directe omgeving maar omdat het oppervlak van een kleine buurtsuper kleiner is dan bij een grote discounter, zal ook hier geen sprake zijn van uitval van voorzieningen in de omgeving.
- Het huidige aanbod in de winkelstrip kan terugkeren in ieder scenario, het zijn winkels die doelgericht bezocht worden. In scenario 1 en 2 zullen ze

¹⁶ Betreft de laagste omzetverdringing uit scenario 2 en de hoogste omzetverdringing van scenario 1.

¹⁷ Berekening: $0,5 \cdot 9\% \cdot 6659 = 300$ en $0,5 \cdot 18\% \cdot 6659 = 600$

mogelijk wel meer toekomst hebben, omdat er meer klanten naar het gebied komen en ze kunnen profiteren van combinatiebezoek.

5 AFWEGING EN CONCLUSIE

5.1 AFWEGING SCENARIO'S

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt van de economische haalbaarheid en wenselijkheid van de drie scenario's:

1. **Realisatie van een grote discounter.** Dit houdt in dat er een discount supermarkt wordt gerealiseerd van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
2. **Realisatie van een buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment).** In dit geval is uitgegaan van een supermarkt met een oppervlakte van circa 600 tot 900 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
3. **Geen supermarkt.** In dit geval krijgt de winkelstrip een upgrade. Er blijven commerciële functies mogelijk, maar er wordt geen supermarkt gerealiseerd.

De beoordelingsindicatoren worden toegelicht na de tabel.

De beoordelingscriteria worden toegelicht in de tabel					
		1: GROTE DISCOUNTER	2: BUURT-SUPER	3: ALTERNATIEF AANBOD	
ECONOMISCHE HAALBAARHEID	Behoefte aan detailhandel	++	+	n.t.b.	
	Passend bij het verzorgingsgebied	+	+	n.t.b.	
	Toekomstbestendig	+/+	-	n.t.b.	
	Flexibiliteit	-	+	n.t.b.	
EINDOORDEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID		++	+	n.t.b.	
WENSELIJKHEID	Effect op leefbaarheid	+	+	n.t.b.	
	Wenselijk voor omwonenden in de buurt	-	+	n.t.b.	
	Effect op verzorgings-structuur	+	+	n.t.b.	
	Effect op bestaand aanbod	-	-	n.t.b.	
	Ruimtelijke verschijningsvorm	-	+	n.t.b.	
EINDOORDEEL WENSELIJKHEID		-	+	n.t.b.	
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Neutraal	Positief	Zeer Positief

TABEL 2 HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID VERSCHILLENDE SCENARIO'S (SCENARIO 3 KENT BEOORDELING N.T.B.= NADER TE BEPALEN, OMDAT BEOORDELING STERK AFHANKELIJK IS VAN DE DAADWERKELIJKE INVULLING)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

ECONOMISCHE HAALBAARHEID >>

- **Behoeft:** De behoefte aan detailhandel is geanalyseerd. Uit de distributieve berekening blijkt dat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel en daarnaast is er kwalitatief ook behoefte aan dagelijkse detailhandel. Omdat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel, scoort scenario 3 wat minder hoog, hier wordt namelijk geen supermarkt voorzien terwijl de behoefte er wel is.
- **Passend bij verzorgingsgebied:** Er is momenteel sprake van een lager dan gemiddeld aanbod zoals blijkt uit de analyses, uitbreiding van het supermarktaanbod zorgt voor een completer aanbod. Dit geldt ook voor overige functies als horeca en dienstverlening.
- **Toekomstbestendig.** De toekomstbestendigheid wordt beoordeeld op basis van het toekomstperspectief van de (winkel)strip. Voor een grote discounter (scenario 1) geldt dat het toekomstperspectief goed is. Een supermarkt trekt meer bezoekers dan enig andere voorziening wat gunstig is voor de overige voorzieningen en daarnaast blijft het belang van supermarkten in de toekomst naar verwachting groot. Het perspectief voor kleine buurtsupers is echter wat minder groot, ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het bestaand aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar. In scenario 3 is er geen sprake van een supermarkt, wat zorgt voor een kleinere bezoekersstroom. Het risico op leegstand is hierdoor aanwezig. Echter wanneer er wordt gekozen voor alternatieve functies (zoals maatschappelijk of werkfuncties), wanneer hier behoefte aan is, is de toekomstbestendigheid groter.
- **Flexibiliteit.** Retail is dynamisch, competitief en sterk onderhevig aan trends. Fysieke mogelijkheden voor modernisering en/of optimalisatie dienen aanwezig te zijn om flexibel te blijven in de toekomst. Bij het realiseren van een grote discounter, zijn er minder mogelijkheden om flexibiliteit te garanderen. Het betreft een groot oppervlak, wat niet zomaar wordt ingevuld door andere functies. Bij de realisatie van scenario 2 is de flexibiliteit groter, een kleiner oppervlak kan sneller hergebruikt worden door andere functies. Bij scenario 3 is het afhankelijk van de invulling met werklocaties en/of maatschappelijk aanbod hoeveel flexibiliteit er is.

WENSELIJKHEID >>

- **Effect op leefbaarheid.** De leefbaarheid wordt bevorderd wanneer de mogelijkheid bestaat om op korte afstand van de woning de dagelijkse boodschappen te doen. Een aantrekkelijk voorzieningencluster bevordert daarnaast de ontmoetingsfunctie, wat tevens leidt tot vergroting van de leefbaarheid. Omdat er in scenario 1 en 2 dagelijks aanbod wordt toegevoegd, scoren deze scenario's hoger op het gebied van leefbaarheid. Wanneer er in scenario 3 alternatieve invullingen komen als maatschappelijke of werkvoorzieningen, is dit tevens goed voor de leefbaarheid (met name de maatschappelijke voorzieningen). Het heeft

echter een minder groot effect dan de commerciële voorzieningen, die meer bezoekers hebben waardoor de ontmoetingsfunctie groter is.

- **Wenselijkheid voor omwonenden in de buurt.** De directe omwonenden kunnen, met name in het eerste scenario, (verkeers)hinder ondervinden van een nieuwe supermarkt. Echter is dagelijks aanbod op korte afstand van de woning wel gewenst. Andere functies kunnen ook wenselijk zijn voor omwonenden. Dit geldt met name voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij het wel afhankelijk is van de invulling daarvan of deze wenselijk zijn dan wel overlast veroorzaken.
- **Effect op verzorgingsstructuur.** Bij het effect op de verzorgingsstructuur wordt gekeken naar de mogelijkheden van de consument. In scenario 1 neemt de keuze voor de consument toe, een discounter is niet in de nabije omgeving gevestigd. Ook in scenario 2 neemt de keuzemogelijkheid wat toe, omdat er een supermarkt bij komt in het verzorgingsgebied. In scenario 3 blijft de situatie hetzelfde als deze momenteel is.
- **Effect op bestaand aanbod:** De ontwikkeling van nieuw aanbod heeft effect op het reeds bestaande aanbod in de omgeving. De omzetteffekten voor het bestaande aanbod zullen in scenario 1 het hoogst zijn in absolute zin, maar wel worden verspreid over meerdere supermarkten binnen een groter gebied. Bij scenario 2 is het omzetteffect door het kleinere metrage beperkter maar zal wel voornamelijk terechtkomen bij Albert Heijn in winkelcentrum De Gaard. De omzetteffekten in scenario 3 zijn nihil, omdat er hier geen extra meters supermarkt worden gerealiseerd.
- **Ruimtelijke verschijningsvorm.** De ruimtelijke verschijningsvorm gaat om de aantrekkelijkheid van de (winkel)strip. Een divers aanbod verbetert de uitstraling. Bij dominantie van de supermarkt (scenario 1), is de kans op blinde wanden groter. In scenario 3 is het afhankelijk van het type functies. Bij maatschappelijke functies is de kans op blinde wanden ook aanwezig en ook de functie als werklocatie bevordert de aantrekkelijkheid van de strip niet.

5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S

Scenario 1 is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het omliggend aanbod zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer.

Scenario 2 is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitziende en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreder binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 1.000 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van **Scenario 3** is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

ADVIES >>

Een vergelijking van de scenario's op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden) wijst uit dat het realiseren van een grote discountsupermarkt op de projectlocatie het meest haalbaar is. De realisatie van een buurtsupermarkt is echter het meest wenselijk (voor omwonenden). Om de haalbaarheid van dit wenselijke scenario te verbeteren, zijn de juiste randvoorwaarden van belang:

- Buurtsupermarkt met een ruime oppervlakte (minimaal 600 m² wvo met een opmaat tot 800 m² wvo).
- De supermarkt moet tevens een nieuwe toetreder zijn binnen het verzorgingsgebied. Hiermee heeft de supermarkt meer onderscheidend vermogen en trekkracht.
- Het overig aanbod moet zo veel mogelijk aansluiten op de doelgroep in het verzorgingsgebied (inwoners met relatief veel bestedingskracht). Dit zijn bijvoorbeeld winkels met biologische producten of streekproducten in het luxe segment (zoals Le Fournil de Sébastien of Peek en van Beurden Delicatessen in Figuur 15). Unieke concepten onderscheiden de winkelstrip ten opzichte van De Gaard. Concurrerende huurprijzen zijn van belang om deze huurders aan te trekken.¹⁸

¹⁸ De leegstaande unit Troosterhof 14 in winkelcentrum de Gaard is momenteel te huur voor €275/m²/jaar

- De huidige niet-dagelijkse winkels kunnen terugkeren in het nieuwe plan, vanwege de terugkeergarantie. Het risico op vertrek van de winkels, met name de witgoedzaak, is aanwezig. Flexibiliteit is daarom gewenst, daarbij kan gekeken worden naar de locatie van huurders ten opzichte van elkaar en de mogelijkheid om units gemakkelijk te vergroten dan wel te verkleinen.



FIGUUR 15 JUMBO CITY, LE FOURNIL DE SÉBASTIAN EN PEEK & VAN BEURDEN DELICATESSEN

Bron: Links : Jumbo city Markelerbergpad Amsterdam(nieuws.jumbo.com), Rechts: zuidas magazine, ontdek-utrecht.nl

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn. De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

Commerciële dienstverlening (locatus – diensten)

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Horeca (locatus – horeca)

Onder de hoofdbranche horeca vallen de volgende verkooppunten: Café, Koffiehuis, Discotheek, Seks/Nachtclubs, Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, Hotel, Hotel-Restaurant, IJssalon, Lunchroom, Pannenkoeken, Café-Restaurant, Restaurant, Partycentrum en Horeca Overig.

Koopkrachtafvoer

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoer

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

Locatus

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte, dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden

geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

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 verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.). De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M ² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGBIED						2.522
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.522	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGBIED						4.137
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	430	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	1.200	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	123	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	858	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	105	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.326	1.600 meter		
8	Zelfstandig	Merelstraat 48	95	1.600 meter	Tülek Market	
GEHELE VERZORGINGSGBIED						6.659

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGBIED

Bron: Locatus 2020 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.680 in 2020 (CBS Statline 2020). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.505.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.435 inwoners in 2020 en dezelfde groei (7%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.305 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse detailhandel en € 2.075 in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen (Omzetkengetallen Inretail 2020). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod, waarbij een discounter het aanbod versterkt, veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 60%.
- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt

en discounter groeien naar 25% (ambitieniveau). Samenvattend zijn de koopstromen als volgt:

VERZORGINGSGEBIED	SCENARIO	KOOPKRACHTBINDING		KOOPKRACHTTOEVLOEIING	
		2020	2030	2020	2030
Noordoost (totaal vzg)	1	50%	55%	20%	25%
Primair vzg	2	60%	65%	20%	20%

TABEL 4 KOOPSTROMEN PER SCENARIO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.564 per m² per wvo per jaar en voor supermarkten € 8.037 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod dagelijkse detailhandel binnen het verzorgingsgebied is 9.064 m² wvo waarvan 6.564 m² ingevuld is door supermarkten
 - Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 3.545 m² wvo en het supermarktaanbod betreft 2.522 m² wvo.
 - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
Scenario	1	2	1	2
Inwoners verzorgingsgebied	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 103	€ 32	€ 111	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 114	€ 36	€ 123	€ 39
Koopkrachtbinding	50%	60%	55%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 57	€ 22	€ 67	€ 25
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 14	€ 5	€ 22	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 71	€ 27	€ 90	€ 32
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.888	€ 7.746	€ 9.914	€ 8.978
Haalbaar aanbod in m ² wvo	9.453	3.619	11.881	4.195
Supermarktaanbod in m ² wvo	9.064	3.534	9.064	3.534
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	389	85	2.817	661

TABEL 5 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
Scenario	1	2	1	2
Inwoners	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 82	€ 26	€ 88	€ 28
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 91	€ 29	€ 98	€ 31
Koopkrachtbinding	50%	60%	55%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 17	€ 54	€ 20
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 11	€ 4	€ 18	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 57	€ 22	€ 72	€ 25
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.686	€ 8.655	€ 10.918	€ 10.033
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.094	2.716	8.917	3.148
Supermarktaanbod in m² wvo	6.564	2.522	6.564	2.522
Uitbreidingsruimte in m² wvo	530	194	2.353	626

TABEL 6 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

From: "5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning" <5.1.2E@stedplan.nl>
Sent: Wed, 13 Oct 2021 11:25:51 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E | Kerckebosch Groep" <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse
Attachments: 20210094 Scenarioanalyse retail Huizingalaan Utrecht definitief 131021.pdf

Beste 5.1.2E

Ik ben de cijfers ingedoken en ook ons mailverkeer en reacties op eerdere concepten. Door aanpassingsrondes zijn de cijfers door elkaar gaan lopen:

- De 420 – 870 m2 wvo uitbreidingsruimte in het primaire verzorgingsgebied komt overeen met een koopkrachtbinding van 65% in de huidige situatie en 70% in 2030 (ambitieniveau)
- De 194 – 626 m2 wvo uitbreidingsruimte in het primaire verzorgingsgebied komt overeen met een koopkrachtbinding van 60% in de huidige situatie en 65% in 2030 (ambitieniveau)

Exacte cijfers omtrent de huidige binding in het primaire gebied ontbreken, maar we zijn in onze berekeningen uitgegaan van het conservatieve scenario van 60% koopkrachtbinding huidig en 65% toekomstig. Ik heb de getallen aangepast in zowel de samenvatting als de kwantitatieve conclusie, de berekening in bijlage 3 blijft hetzelfde.

De conclusies veranderen niet door de komst van Ekoplaza. Deze winkels hebben een beperkt metrage en doorgaans een groter verzorgingsgebied (dan enkel primair). Door het grotere verzorgingsgebied (en dus toevloeiing) creëert Ekoplaza haar eigen marktruimte.

De conclusie van een opmaat naar een supermarkt van 1.000 m2 wvo ligt wel erg ver van de 626 m2 wvo uitbreidingsruimte, dit is nu aangepast naar 800 m2 wvo. (ook de omzeteffecten zijn aangepast op basis van supermarkt van 600 – 800 m2 wvo) De conclusie blijft daarbij overeind mede ook door de kwalitatieve argumenten en de wenselijkheid voor bewoners. Randvoorwaarde blijft eveneens dat het een nieuwe toetreders betreft en de bovengrens van de marktruimte moet worden opgezocht. De economische haalbaarheid van Scenario 1 met een discounter is nog steeds gunstiger.

Wat betreft de dagwinkels kunnen we nader onderzoeken wat de behoefte is aan andere type functies (scenario 3). Als die behoefte aan bijvoorbeeld maatschappelijke- werk- of andere commerciële functies aanwezig is, maakt dat een combinatie van dagwinkel(s) en ander type functies naast de supermarkt ook mogelijk.

Zijn je vragen hiermee beantwoord? Succes morgen met de commissievergadering.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@stedplan.nl

5.1.2E


[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 

Van: 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 11 oktober 2021 17:43

Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E>@stedplan.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E |

Kerckebosch Groep <5.1.2E>@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Hallo 5.1.2E

Het is even geleden dat jullie in opdracht van 5.1.2E onderzoek hebben gedaan naar de mogelijkheden een supermarkt te realiseren aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

We zijn druk bezig met de eerste opzet van het plan en de voorbereiding van een gesprek in een commissievergadering hierover. We lopen bij nadere bestudering van bijgesloten rapport tegen een vraag aan. Kun je ons hierbij helpen? Als het mogelijk is graag voor aanstaande donderdag i.v.m. de commissie.

In het scenario rapport is (in scenario 2) uitgegaan van buurtsuper tussen de 600 – 900 m2 wvo. Het marktgebied is kleiner dan bij scenario met de discounter (scenario 1). Het marktgebied heeft een omvang van 12.400 inwoners nu en 13.300 inwoners in 2030. De economische uitbreidingsruimte voor supermarkten in dit marktgebied voor 2030 bedraagt ca. 870 m2 wvo. In bijlage 3 is de berekening van de marktruimte voor supermarkten in 2030 weergegeven. Deze bedraagt echter 626 m2 wvo. Kunnen jullie aangeven wat het moet zijn?

En in het verlengde daarvan: BSP adviseert om bij de kleine supermarkt de bovengrens van de marktruimte op te zoeken en in te zetten op een supermarkt van 1.000 m2 wvo. Hiervoor lijkt echter onvoldoende marktruimte en er lijkt ook onvoldoende economische marktruimte voor de gedachte dagwinkels te zijn. Veranderd dit de conclusies uit de rapportage?

PS.

Inmiddels is duidelijk geworden dat Ecoplaca binnenkort haar deuren opent in De Gaard. De omvang lijkt met grove schatting ca. 400 m2 bvo te zijn. Maakt dit nieuwe gegeven nog wat uit voor de conclusie uit de rapportage t.a.v. scenario 2?

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E>@stedplan.nl>

Verzonden: dinsdag 25 mei 2021 11:09

Aan: 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E te

<5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E>@utrecht.nl>; 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E>@kerckeboschgroep.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Goedemorgen allemaal,

Bijgaand de aangepaste en wat ons betreft definitieve versie waarin we zowel de opmerkingen van 5.1.2E hebben verwerkt als van 5.1.2E en 5.1.2E. Zie onze reactie in groen op de opmerkingen van afgelopen vrijdag.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag. Veel succes gewenst met de volgende stap in het proces!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @stedplan.nl

5.1.2E


[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 11:41

Aan: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E te <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E

<5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E | Kerckebosch Groep 5.1,2E@kerckeboschgroep.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Goedemorgen 5.1,2E

Excuses voor de vertraging, maar 5.1,2E en ik hebben gisteren de tijd gevonden om nog even samen naar het stuk te kijken en hebben nog een aantal vragen /opmerkingen.

- P. 17: Recent werd bekend dat Ekoplaza opent in De Gaard. Graag toevoegen en ook doorrekenen wat dit betekent voor de overgebleven uitbreidingsruimte in dichthedenanalyses en DPO. *We hebben geen persbericht of andere officiële aankondiging kunnen vinden van de toetreding van Ekoplaza in winkelcentrum de Gaard. De geluiden zijn er, maar vooralsnog is het speculatie. We hebben onder het kopje 'supermarktontwikkelingen' opgenomen dat naar verluidt Ekoplaza zich binnenkort zal vestigen, metrage ontbreekt. Hierdoor hebben we geen doorrekening gemaakt voor wat betreft de uitbreidingsruimte. Onze ervaring is wel dat Ekoplaza klanten vanuit een relatief groter gebied bedient (bereidheid om te reizen voor deze formule) waardoor de uitbreidingsruimte zal worden ingenomen van het gehele verzorgingsgebied (Utrecht Noordoost)*
- P. 26 : Graag figuur 11 en 12 uniform. Nu staat bij 11 wel dat het voor scenario 1 geldt, maar in figuur 12 staat dit alleen in de ondertitel. Graag verduidelijking, of titels in figuur weglaten. Aangepast, ook de cijfers n.a.v. koopstromen
- P. 44: Een binding van scenario 2 met een ambitieniveau van 70% lijkt ons erg hoog. Zeker gezien de structuur rondom. Hoe denken jullie hierover? En wat zou het betekenen voor de behoefte? *Gaan we in mee. Huidige binding aangepast naar 60% met ambitieniveau in 2030 van 65%*
- P. 33/34: Ik mis een beetje duiding en nuance bij de effecten op bestaande structuur. Want ik vermoed dat de effecten van de discounter lager uit zullen vallen, omdat dit momenteel een ontbrekend segment is, dus in grotere mate sprake zal zijn van marktverruiming. Kunnen jullie je daar in vinden? *Hebben we genuanceerd. Het absolute omzeteffect is groter bij een discounter maar zal zich verspreiden over meerdere supermarkten in een groter gebied. Bij scenario 2 is de absolute omzetclaim kleiner maar afhankelijk van de formule (en overlap met Albert Heijn) zal deze wel grotendeels terechtkomen in winkelcentrum De Gaard.*
- P. 36:
 - Voor ons gevoel krijgt scenario 2 bij eindoordeel economische haalbaarheid een positievere uitkomst ten opzichte van scenario 1 dan je uit de tekst opmaakt. Uit de tekst klinkt wel degelijk het gevaar van een niet economisch haalbaar scenario 2 door. *Verschil scenario's nu ook zichtbaar in tabel: scenario 1 scoort ++ op economische haalbaarheid, en scenario 2 scoort + op economische haalbaarheid*
 - Scenario 3 krijgt nu overal het oordeel neutraal. Ik denk wel dat dit in de tabel duidelijker mag worden dat het heel erg afhankelijk is van de daadwerkelijke invulling en dat niet perse overal het oordeel neutraal is. Aangepast van neutraal naar Nader te bepalen (afhankelijk van werkelijke invulling)
- Graag de effecten berekening en duiding uit hoofdstuk 4 terug laten komen in de samenvattingen. Toegevoegd

We horen graag hoe jullie in bovenstaande punten staan. Mochten er vragen over zijn, horen we dit graag!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 10 mei 2021 20:34
Aan: '5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning' <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>
CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E te <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1.2E

Dank voor alle aanpassingen. Ziet er strak uit! Om het helemaal glad te trekken een paar vragen / opmerkingen.

Pag. 8 (en pag. 39)

Bij scenario 1: 'met overlast tot gevolg' eruit en de laatste zin: 'ook zal de supermarkt dominant in beeld zijn'. (ff de waarde oordelen eruit).

Pag. 25

Moet het verzorgingsgebied voor Dagelijks niet hetzelfde zijn? Zo niet even toelichten want nu kan er verwarring ontstaan en bij het begrijpen van fig. 11 en fig. 12.

Pag. 26

Fig. 12: Kop: scenario 2 en 3 toevoegen (net als bij ondertitel) . Maar is het wel ook 3? In de inleidende tekst staat alleen 2 en bij de conclusie ook.

Pag. 28

Bij conclusie een derde bolletje opnemen met conclusie over 'niet dagelijks' (fig. 11 en fig. 12)

Pag. 30

In het blokje tekst :Toevoegen dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels / vergroot Nog toevoegen?

Pag. 34

2^e bolletje: Deze zijn toch kleiner omdat Lidl geen concurrent heeft en de kleinere veel meer?

Pag. 35

3^e bolletje: Dit is te lezen als 'geen concurrentie'. Hoe verhoudt dit zich tot het eerdere verhaal van verdringing / concurrentie? Of moet de invloed op het ondernemersklimaat anders worden gezien?

Pag. 37

- 'effect op bestaand aanbod' lijkt met juist (maar daarom de opmerkingen bij pag. 34 en 35)
- Eindoordeel wenselijk: kleur juist of '0' juist?

Pag. 40

Hier ook dat Jumboplaatje opnemen. Ziet er wat minder flitsend uit maar dat voorkomt het mogelijk verwijt van sturing geven.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

Verzonden: donderdag 6 mei 2021 10:04

Aan: 5.1.2E | Kerckebosch Groep <5.1.2E@kerckeboschgroep.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Beste 5.1.2E Beste 5.1.2E

Bijgaand ontvangen jullie het definitieve rapport waarin we drie scenario's schetsen en afwegen voor wat betreft de invulling van de plint Huizingalaan/Jan van Galenstraat. Helaas wat later dan gepland, de aanpassingen kostte wat meer tijd dan voorzien.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1.2E

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E

5.1.2E MSc

5.1.2E

5.1.2E@stedplan.nl

5.1.2E

[Instagram](#)


[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV

Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 



Gemeente Utrecht

VOORBLAD

Planconcept en participatie herontwikkeling Jan van Galenstraat

Onderwerp:	Planconcept en participatie herontwikkeling Jan van Galenstraat		
Opgavetrekker:	5.1.2E		
Bestuurlijk contactpersoon:	5.1.2E		
Opsteller:	5.1.2E en 5.1.2E	5.1.2E	
Behandelingsvoorstel:	Bespreken		
Geheim:	nee		
Product:			
Bijzondere procedures	nee		
Bijlagen	Planconcept		
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):			
<p>In augustus 2019 is het IDOC vastgesteld door het college. De panden, gebouwd in 1964, zijn zo verouderd dat de ontwikkelaar gekozen heeft voor sloop- nieuwbouw. De huidige bebouwing bestaat uit twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) en een (gemeentelijk) parkeerterrein. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling bestaat uit 104 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van 1.800 m2 bvo en kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte. Momenteel wordt een stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt (planproces UPP1) met een participatieproces. Uit de eerste participatieronde kwamen als belangrijkste zorgpunten vanuit de buurt naar voren: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. De buurt ziet graag een kleine(re) buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment. Hiernaast zijn er veel vragen over nut en noodzaak van de herontwikkeling (renovatie voldoet ook), de positie van de huidige huurders, hoe het autoverkeer kan worden beperkt en hoe de nieuwe parkeersituatie eruit gaat zien. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar op ons advies aanvullend marktonderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning, naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang (600 – 900 m2 winkelvloer oppervlak (wvo) en nader verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren door RHDHV. Bij het verkeersonderzoek is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote (1.800 m2 bvo) en een kleine supermarkt (1.000 m2 bvo), of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is. De twee nadere onderzoeken en de zorgen uit de buurt geven aanleiding om het richtinggevende programma uit het IDOC te bezien. Daartoe heeft de architect basis van alle verzamelde informatie en de input van de buurt, een planconcept met twee scenario's uitgewerkt. Beide scenario's kennen elk drie varianten die variëren in hoogteopbouw en aantal woningen.</p> <p>Wij adviseren om de scenario's voor te leggen aan de buurt om gevoel te krijgen bij het draagvlak alvorens definitief een keuze te maken.</p> <p><u>Twee nadere onderzoeken en participatie</u></p> <p>In het kader van een open en transparant participatieproces zijn beide nadere onderzoeken met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld. Dit past bij de samenwerkingsrelatie op basis van</p>			

vertrouwen die is opgebouwd. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Op haar verzoek zijn de onderzoeken ook met de raad gedeeld en werden ook aan de orde gesteld in de commissie Stad en Ruimte van 14 oktober jl.

Vervolg participatie en SPvE

Het planconcept met beide scenario's, inclusief een toelichting op de onderzoeken, willen we tijdens een brede bijeenkomst in december 2021 met de buurt delen en reacties ophalen. De reacties kunnen dan begin 2022 verwerkt in een advies in de staf worden voorgelegd om verder richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van tussenstand van zaken SPvE en het planconcept met daarin de twee scenario's
2. In te stemmen met het voorleggen van de scenario's als stap in het participatieproces.

Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):

(Ambtelijke) beoordeling van de scenario's

Beide scenario's zijn getoetst (opnieuw) aan ons beleid en in hoeverre het bijdraagt aan onze ambities voor de stad.

Scenario 1 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo) en variërend met de hoogte 87 tot 103 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Scenario 2 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend met de hoogte 83 tot 95 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig heeft scenario 2 voorkeur. Het model sluit qua volume en massa goed aan bij de omliggende omgeving. Het gebouw ligt op diverse plekken enigszins terug waardoor openbare ruimte rondom het gebouw goede en prettige afmetingen kan hebben. Er is een bijna geheel alzijdige plint rondom aanwezig met een breed programma van winkels, supermarkt, gezondheidscentrum en woningen in één bouwblok. De entrees van de woningen zorgen aan de Kardinaal de Jongweg voor levendigheid, terwijl de van Ginnekenlaan kan worden opgeheven en de speeltuin flink kan worden vergroend. Hierbij draagt het initiatief naast de woningbouwopgave ook bij aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040.

Stedenbouwkundig is scenario 1 ook goed denkbaar. Dit model sluit qua volume en massa ook goed aan bij de omliggende omgeving. Dit scenario kent echter aan de zijde van het parkeerterrein een niet levendige plint vanwege de zijkant van de supermarkt.

Economische Zaken

Context

Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat – met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt – deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief.

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur is in het intentiedocument het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en

een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien. De eerdere Spar van ongeveer 400 m² heeft het niet gered vanwege te lage omzetten.

Uit het eerste marktonderzoek kwam naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primaire + secundaire) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27 m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15 m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.

Uit het aanvullend marktonderzoek naar een supermarkt met een omvang van 600–900 m² wvo, zoals de buurt deze graag ziet, blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een kleinere supermarkt met 600–900 m² wvo minder groot is dan met de komst van een supermarkt met 1.200–1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De kleinere supermarkt biedt net te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar.

Grote supermarkt

In het scenario rapport heeft het marktgebied een omvang van 39.680 inwoners nu en 42.500 in 2030. De uitbreidingsruimte in dit marktgebied voor supermarkten bedraagt ca. 2.350 m² wvo en de uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector (supermarkten/levensmiddelen speciaalzaken en persoonlijke verzorging/drogisterij) bedraagt ca. 2.817 m² wvo.. Er is daarmee voldoende marktruimte aanwezig voor de supermarkt én voor aantrekkelijk aanvullende winkels. Er zijn geen grote negatieve gevolgen voor de omliggende winkelgebieden/de Gaard.

Kleine supermarkt

In het scenariorapport is uitgegaan van buurtsuper tussen de 600 – 900 m² wvo. Het marktgebied is kleiner dan bij het scenario met de discounter. Het marktgebied heeft een omvang van 12.400 inwoners nu en 13.300 inwoners in 2030. De economische uitbreidingsruimte voor supermarkten in dit marktgebied voor 2030 bedraagt ca. 870 m² wvo in een optimistisch scenario en ca. 626 m² wvo in een conservatief scenario. De uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector (supermarkten/levensmiddelen speciaalzaken en persoonlijke verzorging/drogisterij) bedraagt ca. 661 m² wvo. In het conservatieve scenario adviseert BSP om de bovengrens van de marktruimte op te zoeken met een supermarkt van 800 m² wvo en bij het optimistische scenario en in te zetten op een supermarkt van 1.000 m² wvo. Er is in beide scenario's beperkt marktruimte voor de dagwinkels.

De berekende uitbreidingsruimte is kwantitatief berekend en geeft een indicatie van de marktruimte aan. Kwalitatieve overweging maakt dat hier de bovenkant, eigenlijk dus meer, moet worden nagestreefd. Dit omdat kleine supermarkten de concurrentieslag met grotere omliggende supermarkten niet aankunnen. Dit geldt zeker voor de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat gezien de nabijheid van het moderne, ge-upgrade winkelcentrum De Gaard.

De nieuwe kleine supermarkt moet een nieuwe toetreders zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen. De nieuwe toetreders kan een voor het marktgebied nieuwe formule zijn in het 'reguliere' segment, bv Plus., Hoogvliet, Lidl, etc. De kleinere dagwinkels kunnen zich dan vullen met winkels die echt passen bij de doelgroep zoals bijvoorbeeld delicatessen. De kans op een supermarkttoetreders uit het speciaal segment, bv biologisch, is met de komst van Ekoplaza in de Gaard zeer onwaarschijnlijk geworden.

Beoordeling

Vanuit economische haalbaarheid scoort scenario 1 met een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo) het best. Scenario 2 met een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo), is economisch minder haalbaar, echter niet onhaalbaar, wel onzeker. De kans dat zich op deze plek een discounter wil vestigen is reëel.

Mobiliteit

Omdat het programma van de twee scenario's van het planconcept enigszins afwijkt van het richtinggevend programma is nieuw verkeerskundig onderzoek verricht. Hierbij is gekeken naar de verkeersaantrekkende

werking van het programma en de inpasbaarheid van de ontwikkeling op de locatie. Ook is gekeken naar het benodigd aantal parkeerplekken. In de eerdere onderzoeken is de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage reeds onderzocht.

Verkeerskundige inpasbaarheid – verkeersbewegingen

Het verkeer van de nieuwe ontwikkeling en de bestaande omgeving zullen via de bestaande gebiedsontsluitingswegen Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat en de woonstraten de Huizingalaan en de Zeemanlaan ontsloten worden.

Aan de hand van de “Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk” van de gemeente Utrecht is een berekening gemaakt voor het aantal verkeersbewegingen die de huidige situatie op de locatie genereert en voor de twee toekomstige scenario's. Deze berekening is gedaan om te bepalen of de nieuwe verkeersaantallen passen bij de categorisering van de bestaande wegenstructuur. Een verkeersbeweging is volgens de beleidsregels gedefinieerd als: “een rit van een auto die vertrekt uit het gebied plangebied naar een plek buiten het plangebied of vice versa”.

Uit de berekening en analyse blijkt dat de etmaalintensiteiten op de omliggende wegen door de ontwikkeling hoger worden. Ze komen echter niet boven de grens die voor hun wegcategorie geldt. De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. De grens van de etmaalintensiteit voor een dergelijke weg wordt bepaald door de afwikkelingscapaciteit van de kruisingen. Ondanks de toename van de etmaalintensiteiten zijn er geen problemen te verwachten met de afwikkelingscapaciteit van de kruising Kardinaal de Jongweg – Jan van Galenstraat. De Jan van Galenstraat wordt bij de herinrichting een erftoegangsweg. De verkeerskundige grens die geldt voor een erftoegangsweg wordt met de nieuwe intensiteiten niet overschreden. Het verkeer in de Huizingalaan zal eveneens toenemen maar ook hier blijft de verkeersintensiteit binnen de verkeerskundige grens die geldt voor de wegcategorie woonstraat.

Fietsstraat

Omdat de Huizingalaan is ingericht als fietsstraat voor de snelfietsroute Overvecht – USP is met de Ontwerpwijzer Fietsverkeer van het CROW onderzocht of de toename van het autoverkeer verkeersveilig is in te passen op deze fietsstraat. Uit de analyse blijkt dat dit qua verkeersaantallen kan.

Ontsluiting parkeergarage en logistiek

Voor de ontsluiting van de ontwikkeling zijn zes verschillende locaties onderzocht waar de parkeergarage en logistiek op de weginfrastructuur ontsloten kan worden. De voors- en tegens van de diverse locaties zijn op een rij gezet. Uit de analyse van de verschillende plekken komt naar voren dat de meest geschikte plek voor de ontsluiting van de parkeergarage en de logistiek de zijde van de Huizingalaan is.

Om de in-uitgang van de parkeergarage en logistiek goed zichtbaar te maken en goed uitzicht te waarborgen geeft RHDHV aan om borden, spiegels en signalering te plaatsen en de trottoirband ter plaatse van het bevoorradingsdock en de in-/uitgang van de parkeerkelder te verlagen. Ook adviseert RHDHV de laatste vijf meter (lengte van één auto) van de uitrit van de garage uit te voeren zonder helling en adviseert zij om een supermarktmeeuwier het laten meekijken tijdens in- en uitrijden van de vrachtwagens.

Parkeren – parkeergarage

In het plan is een ondergrondse parkeergarage opgenomen met 63 plekken. Dit aantal is voldoende, volgens de nieuwe, naar verwachting in december vast te stellen Parkeervisie. Wel moeten er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen in de vorm van deelauto's en extra fietsparkeerplekken.

Parkeren – opheffen bestaande plekken parkeerterrein en straten

Vanwege de ontwikkeling worden 60 betaald parkerenplekken opgeheven die nu aanwezig zijn in de Van Ginnekenlaan en op het in het plangebied gelegen parkeerterrein. De benodigde compensatie van deze plekken is meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplekken in de nieuwe situatie. Het aantal plekken in de nieuwe situatie is niet veel hoger dan de 60 die vervallen. Dit komt omdat in de rekenwijze het zo genaamde ‘rechtens verkregen niveau’ (aantal plekken voor de huidige situatie) van 58 mag worden afgetrokken van het aantal nieuw te realiseren plekken.

Maatschappelijke voorzieningen en gezondheidscentrum

De buurtvereniging heeft aangegeven dat de buurt behoefte heeft aan ruimte die geschikt is voor sociale functies. Voorgesteld is een gezondheidscentrum op te nemen in de plannen, gecombineerd met een

kleinere supermarkt. Meer maatschappelijke voorzieningen in de plint verrijkt het voorzieningenniveau in de buurt en sluit goed aan bij het tegenoverliggende verzorgingshuis. Samen met een kleinere supermarkt zorgt dit bovendien voor een lagere verkeersaantrekkende werking dan een grote(re) (discount) supermarkt en zorgt voor een levendige plint.

Vanuit het koersdocument Maatsschappelijke Voorzieningen is het wenselijk de kans voor huisvesting van maatschappelijke en gezondheidsvoorzieningen altijd te benutten. Met de groei van de stad moeten ook maatschappelijke voorzieningen meegroeien. In de wijk NoordOost is een groei van zo'n 4.000 inwoners tot 2040 voorzien. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere ontmoetingsplaatsen in de wijk lijkt de komende tijd niet in de knel te komen. Bij de eerstelijns zorg bestaat wel behoefte aan meer ruimte. Op dit moment hebben alle huisartsen in de wijk een patiëntenstop. Geen van de acht huisartsen in de wijk heeft ambitie of mogelijkheid om de komende jaren te groeien. In de buurt zijn ook andere (zorg)partijen (een huisarts met praktijk aan huis, een tandartsencentrum, een fysiotherapeut) op zoek naar goede vestigingslocaties.

De initiatiefnemer staat positief tegenover de suggestie van de buurt. Hij heeft als belegger meer gezondheidscentra in portefeuille. Hij is in gesprek met het Therapeuticum Utrecht, een 1ste-lijns gezondheidszorgvoorziening met 3 huisartsen en een 12-tal therapeuten, zoals fysiotherapeuten, psychologen, kunstzinnig therapeut, diëtist / voedingsdeskundige, verpleegkundigen, logopedist en euritmist / bewegingstherapeut. Zij zijn al 30 jaar gehuisvest in een eigen pand Dekhuysenstraat 60, vlakbij de Jan van Galenstraat in Utrecht en op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het pand verouderd is. De keuze voor een scenario ligt niet volledig bij de gemeente. De initiatiefnemer moet immers bepalen of het plan rendabel is

Wonen

In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende eigendomssituatie:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overig	% onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	59%	15%	24%	2%
Noordoost	58%	15%	23%	4%
Utrecht	46%	31%	21%	0%

Bron: BghU, BAG, 2020.

Te zien is dat in de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' het aandeel sociale huurwoningen van corporaties met 15% relatief laag is. Over het aandeel middenhuur en betaalbare koop zijn geen gegevens beschikbaar. Deze categorieën maken onderdeel uit van 'huur overig' en 'koop'. De veronderstelling is echter dat in Noordoost – waar woningen een relatief hoge marktwaarde hebben – het aandeel middenhuur en betaalbare koopwoningen relatief laag is. In de woonvisie hebben we daarom opgenomen dat we in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen sterk willen laten toenemen, het aandeel middenhuurwoningen licht willen laten toenemen en het aandeel betaalbare koopwoningen gelijk willen houden.

Om een bijdrage te leveren aan bovengenoemde ambitie is het uitgangspunt voor het richting gevend programma dat het bestaande aantal sociale huurwoningen in ieder geval terug wordt gebouwd. Daarnaast willen we fors inzetten op het toevoegen van middenhuurwoningen.

Het richtinggevend programma uit het IDOC is in beide scenario's in grote lijnen doorvertaald. Doordat de absolute omvang van het programma binnen de twee scenario's varieert tussen de 83 en 103 woningen en in beide scenario's terugbouwen van 40 woningen in de sociale huur uitgangspunt is, verschillen de relatieve aandelen wel: sociaal tussen 39% en 48%, middenhuur tussen 52% en 54% en vrije sector tussen 0% en 8%. Het aandeel sociale huur in de wijk neemt niet toe omdat er ook 40 woningen worden gesloopt. Met name in de categorie middenhuur vindt de toevoeging plaats en daaraan is veel behoefte. Tussen

middenhuur en vrije sector kan bij de nadere uitwerking nog wel enige uitwisseling plaatsvinden als daardoor de haalbaarheid van het plan dichterbij komt.

Programma per scenario							
scenario	Sociale huur	%	MH	%	Vrije sector huur	%	totaal
1A	40	39	55	53	8	8	103
1B	40	46	47	54	0	0	87
1C	40	40	54	54	6	6	100
2A	40	42	51	54	4	4	95
2B	40	48	43	52	0	0	83
2C	40	43	51	54	3	3	94

Gezien de verdichtings- en woonopgave voor de stad is een zo groot mogelijk aantal woningen wenselijk. Dan hebben scenario 1A en 1C (met een grote supermarkt) de voorkeur, waarbij scenario 1C beter scoort omdat daarin het aandeel iets grotere middenhuurwoningen hoger is.

Doorstroming en toekomstbestendigheid

In Noordoost wonen veel ouderen die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. We kijken daarom via nieuwbouw naar kansen voor ouderen om door te stromen, rekening houdend met de woonbehoefte en woonwensen van ouderen (woning en woonomgeving levensloopgeschikt en bezoekbaar). Met name het middenhuur en vrije sectorhuurprogramma in de Jan van Galenstraat kan een bijdrage leveren aan die doorstroming.

Sociale huur

De realisatie van 40 woningen in het sociale segment is van groot belang ter compensatie van de te slopen huurwoningen en voor het draagvlak bij de bewoners. Het perspectief voor de huidige bewoners moet wel steeds helder worden gecommuniceerd.

In de business-case wordt voor de nieuwe sociale huurwoningen gerekend met een huurprijs van € 678,66 per maand, dat is gelijk aan de aftoppingsgrens voor huishoudens met 3 of meer personen. Daarmee lijkt het niet mogelijk om ook een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46 in 2021 te realiseren, t.b.v. studentenhuysvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen). Deze vraag moet worden gesteld aan de ontwikkelaar.

Financiële haalbaarheid

In scenario 1 is een grote supermarkt opgenomen. Dit is een belangrijke drager voor de financiële haalbaarheid van dit scenario. Scenario 1 lijkt financieel haalbaar en biedt ruimte om de in de berekeningen opgenomen grondprijs te optimaliseren.

In scenario 2 is een kleinere supermarkt opgenomen. Hierdoor presteert dit scenario minder dan scenario 1. Hier wordt echter ook ruimte gezien voor optimalisatie. Gezien de vroege fase waarin het project zich bevindt is er voor de afdeling grondzaken voldoende comfort om het planproces ook voor dit scenario de vervolgen.

Gezond stedelijk leven

In beide scenario's wordt extra groen toe gevoegd. Door het opheffen van het parkeerterrein en de Van Ginnekenlaan, het groen inrichten van het dak van de supermarkt en uitbreiding van de groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg kan het plangebied worden vergroend en voorzien van een kwaliteitsimpuls. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040.

Participatie – draagvlak in de buurt

Op 6 oktober 2021 heeft de gemeente van de Buurtvereniging Ezelsdijk hun schriftelijke reactie op de door BSP verrichte onderzoeken ontvangen. Deze is ambtelijk in behandeling. Op de verkeersonderzoeken is nog geen reactie ontvangen. Afgesproken was dat de buurtvereniging Ezelsdijk de onderzoeken zou bezien op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies. Zij heeft echter ook inhoudelijk gereageerd. Naar verwachting zal dit ook gebeuren bij de verkeersonderzoeken. Met de buurtvereniging is afgesproken de onderzoeken, indien nodig, te laten aanpassen en de aangepaste versies tijdens het brede participatiemoment van de planpresentatie in december 2021 met de buurt te delen. Gezien de omvang van de reactie op de marktonderzoeken en de nog niet ontvangen reactie op de verkeersonderzoeken is het niet mogelijk om alle opmerkingen voor het participatiemoment met de buurt zowel ambtelijke als door de adviesbureaus kunnen worden verwerkt. Omdat de brede participatie al een keer is uitgesteld en er grote behoefte is in de buurt om kennis te nemen van de eerste uitwerking van het plan wordt voorgesteld om de reactie van de werkgroep op de onderzoeken samen te nemen met de reacties van de gehele buurt op het planconcept en deze gebundeld te verwerken. Het planconcept en de verwerkte reacties kunnen dan begin 2022 in een vervolg stafoverleg worden besproken om verder richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Klankbordgroep

De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk die zich ziet als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Er zijn echter ook bewoners in de buurt die bewust niet lid zijn van de vereniging. Bij de verdere uitwerking van de plannen willen we daarom een bredere klankbordgroep organiseren waarin, naast vertegenwoordiging van de Buurtvereniging ook andere bewoners zitting hebben en bijvoorbeeld ook huurders en winkeliers die willen terugkeren.

Bestuurlijk

SV 2021, nr. 61

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

Gesprek wethouder Verschuure met bewoners op locatie op 14 juni 2021

Aanvullende vragen Buurtvereniging

De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken. De vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen bij hen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. Deze zijn ambtelijk beantwoord.

Raad in de Wijk

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

Commissie Stad & Ruimte 14-10-2021

De raadsleden Isik (PvdA) en Zwinkels (CDA) hebben in vervolg op het bezoek van 5 oktober aan de buurt in de commissievergadering het SPvE Jan van Galenstraat geagendeerd op 14 oktober 2021. Besprekpunten renoveren versus sloop-nieuwbouw/verdichten, positie huidige huurders en participatie. Tijdens de vergadering heeft de wethouder toegezegd in Q1 2022 de raad middels een brief te informeren over de stand van zaken van de planvorming.

Consequenties van het voorstel

Politiek:	nee
-----------	-----

Financieel:	nee
Formatief:	nee
Juridisch:	nee
Participatie:	ja
Communicatie:	eigen organisatie: nee
	raad/pers/publiek: nee
Betrokkenen:	
Portefeuillehouder:	Klaas Verschuure (RO)
Portefeuillehouders betrokken:	Kees Diepenveen (Wonen), Linda Voortman (Wijk), Lot van Hooijdonk (Verkeer)
Stakeholders:	intern: Ruimte
	extern: Ontwikkelaar en Belegger
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	ja
Afstemming en akkoord	nee
College	nee
Raadsinformatieavond	nee
Commissie	nee
Raad	nee



VOORBLAD

Planconcept en participatie herontwikkeling Jan van Galenstraat

Onderwerp:	Planconcept en participatie herontwikkeling Jan van Galenstraat		
Opgavetrekker:	5.1.2E		
Bestuurlijk contactpersoon:	5.1.2E		
Opsteller:	5.1.2E	en 5.1.2E	
	5.1.2E		
Behandelingsvoorstel:	Bespreken		
Geheim:	nee		
Product:			
Bijzondere procedures	nee		
Bijlagen	Planconcept		
Aanleiding voor dit voorstel (context en voorgeschiedenis in enkele woorden, voor zover relevant):			
<p>In augustus 2019 is het IDOC vastgesteld door het college. De panden, gebouwd in 1964, zijn zo verouderd dat de ontwikkelaar gekozen heeft voor sloop- nieuwbouw. De huidige bebouwing bestaat uit twee woongebouwen met 40 (sociale) huurwoningen, een winkelstrip met acht units (ca. 820 m2 bruto vloeroppervlak (bvo) en een (gemeentelijk) parkeerterrein. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling bestaat uit 104 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van 1.800 m2 bvo en kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte. Momenteel wordt een stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt (planproces UPP1) met een participatieproces. Uit de eerste participatieronde kwamen als belangrijkste zorgpunten vanuit de buurt naar voren: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. De buurt ziet graag een kleine(re) buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment. Hiernaast zijn er veel vragen over nut en noodzaak van de herontwikkeling (renovatie voldoet ook), de positie van de huidige huurders, hoe het autoverkeer kan worden beperkt en hoe de nieuwe parkeersituatie eruit gaat zien. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar op ons advies aanvullend marktonderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning, naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang (600 – 900 m2 winkelvloer oppervlak (wvo) en nader verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren door RHDHV. Bij het verkeersonderzoek is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote (1.800 m2 bvo) en een kleine supermarkt (1.000 m2 bvo), of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is. De twee nadere onderzoeken en de zorgen uit de buurt geven aanleiding om het richtinggevende programma uit het IDOC te bezien. Daartoe heeft de architect basis van alle verzamelde informatie en de input van de buurt, een planconcept met twee scenario's uitgewerkt. Beide scenario's kennen elk drie varianten die variëren in hoogteopbouw en aantal woningen.</p> <p>Wij adviseren om de scenario's voor te leggen aan de buurt om gevoel te krijgen bij het draagvlak alvorens definitief een keuze te maken.</p> <p><u>Twee nadere onderzoeken en participatie</u></p> <p>In het kader van een open en transparant participatieproces zijn beide nadere onderzoeken met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld. Dit past bij de samenwerkingsrelatie op basis van</p>			

vertrouwen die is opgebouwd. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Op haar verzoek zijn de onderzoeken ook met de raad gedeeld en werden ook aan de orde gesteld in de commissie Stad en Ruimte van 14 oktober jl.

Vervolg participatie en SPvE

Het planconcept met beide scenario's, inclusief een toelichting op de onderzoeken, willen we tijdens een brede bijeenkomst in december 2021 met de buurt delen en reacties ophalen. De reacties kunnen dan begin 2022 verwerkt in een advies in de staf worden voorgelegd om verder richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van tussenstand van zaken SPvE en het planconcept met daarin de twee scenario's
2. In te stemmen met het voorleggen van de scenario's als stap in het participatieproces.

Onderbouwing (met argumenten pro en contra, eerdere ervaringen en ervaringen elders, afweging en wat verder relevant is):

(Ambtelijke) beoordeling van de scenario's

Beide scenario's zijn getoetst (opnieuw) aan ons beleid en in hoeverre het bijdraagt aan onze ambities voor de stad.

Scenario 1 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo) en variërend met de hoogte 87 tot 103 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Scenario 2 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend met de hoogte 83 tot 95 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig heeft scenario 2 voorkeur. Het model sluit qua volume en massa goed aan bij de omliggende omgeving. Het gebouw ligt op diverse plekken enigszins terug waardoor openbare ruimte rondom het gebouw goede en prettige afmetingen kan hebben. Er is een bijna geheel alzijdige plint rondom aanwezig met een breed programma van winkels, supermarkt, gezondheidscentrum en woningen in één bouwblok. De entrees van de woningen zorgen aan de Kardinaal de Jongweg voor levendigheid, terwijl de van Ginnekenlaan kan worden opgeheven en de speeltuin flink kan worden vergroend. Hierbij draagt het initiatief naast de woningbouwopgave ook bij aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040.

Stedenbouwkundig is scenario 1 ook goed denkbaar. Dit model sluit qua volume en massa ook goed aan bij de omliggende omgeving. Dit scenario kent echter aan de zijde van het parkeerterrein een niet levendige plint vanwege de zijkant van de supermarkt.

Economische Zaken

Context

Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat – met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt – deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief.

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur is in het intentiedocument het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en

een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien. De eerdere Spar van ongeveer 400 m² heeft het niet gered vanwege te lage omzetten.

Uit het eerste marktonderzoek kwam naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primaire + secundaire) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.

Uit het aanvullend marktonderzoek naar een supermarkt met een omvang van 600–900 m² wvo, zoals de buurt deze graag ziet, blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een kleinere supermarkt met 600–900 m² wvo minder groot is dan met de komst van een supermarkt met 1.200–1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De kleinere supermarkt biedt net te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar.

Grote supermarkt

In het scenario rapport heeft het marktgebied een omvang van 39.680 inwoners nu en 42.500 in 2030. De uitbreidingsruimte in dit marktgebied voor supermarkten bedraagt ca. 2.350 m² wvo en de uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector (supermarkten/levensmiddelen speciaalzaken en persoonlijke verzorging/drogisterij) bedraagt ca. 2.817 m² wvo.. Er is daarmee voldoende marktruimte aanwezig voor de supermarkt én voor aantrekkelijk aanvullende winkels. Er zijn geen grote negatieve gevolgen voor de omliggende winkelgebieden/de Gaard.

Kleine supermarkt

In het scenariorapport is uitgegaan van buurtsuper tussen de 600 – 900 m² wvo. Het marktgebied is kleiner dan bij het scenario met de discounter. Het marktgebied heeft een omvang van 12.400 inwoners nu en 13.300 inwoners in 2030. De economische uitbreidingsruimte voor supermarkten in dit marktgebied voor 2030 bedraagt ca. 870 m² wvo in een optimistisch scenario en ca. 626 m² wvo in een conservatief scenario. De uitbreidingsruimte voor de totale dagelijkse sector (supermarkten/levensmiddelen speciaalzaken en persoonlijke verzorging/drogisterij) bedraagt ca. 661 m² wvo. In het conservatieve scenario adviseert BSP om de bovengrens van de marktruimte op te zoeken met een supermarkt van 800 m² wvo en bij het optimistische scenario en in te zetten op een supermarkt van 1.000 m² wvo. Er is in beide scenario's beperkt marktruimte voor de dagwinkels.

De berekende uitbreidingsruimte is kwantitatief berekend en geeft een indicatie van de marktruimte aan. Kwalitatieve overweging maakt dat hier de bovenkant, eigenlijk dus meer, moet worden nagestreefd. Dit omdat kleine supermarkten de concurrentieslag met grotere omliggende supermarkten niet aankunnen. Dit geldt zeker voor de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat gezien de nabijheid van het moderne, ge-upgrade winkelcentrum De Gaard.

De nieuwe kleine supermarkt moet een nieuwe toetreders zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen. De nieuwe toetreders kan een voor het marktgebied nieuwe formule zijn in het 'reguliere' segment, bv Plus., Hoogvliet, Lidl, etc. De kleinere dagwinkels kunnen zich dan vullen met winkels die echt passen bij de doelgroep zoals bijvoorbeeld delicatessen. De kans op een supermarkttoetreders uit het speciaal segment, bv biologisch, is met de komst van Ekoplaza in de Gaard zeer onwaarschijnlijk geworden.

Beoordeling

Vanuit economische haalbaarheid scoort scenario 1 met een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo) het best. Scenario 2 met een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo), is economisch minder haalbaar, echter niet onhaalbaar, wel onzeker. De kans dat zich op deze plek een discounter wil vestigen is reëel.

Mobiliteit

Omdat het programma van de twee scenario's van het planconcept enigszins afwijkt van het richtinggevend programma is nieuw verkeerskundig onderzoek verricht. Hierbij is gekeken naar de verkeersaantrekkende

werking van het programma en de inpasbaarheid van de ontwikkeling op de locatie. Ook is gekeken naar het benodigd aantal parkeerplekken. In de eerdere onderzoeken is de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage reeds onderzocht.

Verkeerskundige inpasbaarheid – verkeersbewegingen

Het verkeer van de nieuwe ontwikkeling en de bestaande omgeving zullen via de bestaande gebiedsontsluitingswegen Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat en de woonstraten de Huizingalaan en de Zeemanlaan ontsloten worden.

Aan de hand van de “Beleidsregels autoverkeersbewegingen bij toepassen maatwerk” van de gemeente Utrecht is een berekening gemaakt voor het aantal verkeersbewegingen die de huidige situatie op de locatie genereert en voor de twee toekomstige scenario's. Deze berekening is gedaan om te bepalen of de nieuwe verkeersaantallen passen bij de categorisering van de bestaande wegenstructuur. Een verkeersbeweging is volgens de beleidsregels gedefinieerd als: “een rit van een auto die vertrekt uit het gebied plangebied naar een plek buiten het plangebied of vice versa”.

Uit de berekening en analyse blijkt dat de etmaalintensiteiten op de omliggende wegen door de ontwikkeling hoger worden. Ze komen echter niet boven de grens die voor hun wegcategorie geldt. De Kardinaal de Jongweg is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. De grens van de etmaalintensiteit voor een dergelijke weg wordt bepaald door de afwikkelingscapaciteit van de kruisingen. Ondanks de toename van de etmaalintensiteiten zijn er geen problemen te verwachten met de afwikkelingscapaciteit van de kruising Kardinaal de Jongweg – Jan van Galenstraat. De Jan van Galenstraat wordt bij de herinrichting een erftoegangsweg. De verkeerskundige grens die geldt voor een erftoegangsweg wordt met de nieuwe intensiteiten niet overschreden. Het verkeer in de Huizingalaan zal eveneens toenemen maar ook hier blijft de verkeersintensiteit binnen de verkeerskundige grens die geldt voor de wegcategorie woonstraat.

Fietsstraat

Omdat de Huizingalaan is ingericht als fietsstraat voor de snelfietsroute Overvecht – USP is met de Ontwerpwijzer Fietsverkeer van het CROW onderzocht of de toename van het autoverkeer verkeersveilig is in te passen op deze fietsstraat. Uit de analyse blijkt dat dit qua verkeersaantallen kan.

Ontsluiting parkeergarage en logistiek

Voor de ontsluiting van de ontwikkeling zijn zes verschillende locaties onderzocht waar de parkeergarage en logistiek op de weginfrastructuur ontsloten kan worden. De voors- en tegens van de diverse locaties zijn op een rij gezet. Uit de analyse van de verschillende plekken komt naar voren dat de meest geschikte plek voor de ontsluiting van de parkeergarage en de logistiek de zijde van de Huizingalaan is.

Om de in-uitgang van de parkeergarage en logistiek goed zichtbaar te maken en goed uitzicht te waarborgen geeft RHDHV aan om borden, spiegels en signalering te plaatsen en de trottoirband ter plaatse van het bevoorradingsdock en de in-/uitgang van de parkeerkelder te verlagen. Ook adviseert RHDHV de laatste vijf meter (lengte van één auto) van de uitrit van de garage uit te voeren zonder helling en adviseert zij om een supermarktmeeuwier het laten meekijken tijdens in- en uitrijden van de vrachtwagens.

Parkeren – parkeergarage

In het plan is een ondergrondse parkeergarage opgenomen met 63 plekken. Dit aantal is voldoende, volgens de nieuwe, naar verwachting in december vast te stellen Parkeervisie. Wel moeten er mobiliteitsmaatregelen worden getroffen in de vorm van deelauto's en extra fietsparkeerplekken.

Parkeren – opheffen bestaande plekken parkeerterrein en straten

Vanwege de ontwikkeling worden 60 betaald parkerenplekken opgeheven die nu aanwezig zijn in de Van Ginnekenlaan en op het in het plangebied gelegen parkeerterrein. De benodigde compensatie van deze plekken is meegenomen in de berekening van het aantal benodigde parkeerplekken in de nieuwe situatie. Het aantal plekken in de nieuwe situatie is niet veel hoger dan de 60 die vervallen. Dit komt omdat in de rekenwijze het zo genaamde ‘rechtens verkregen niveau’ (aantal plekken voor de huidige situatie) van 58 mag worden afgetrokken van het aantal nieuw te realiseren plekken.

Maatschappelijke voorzieningen en gezondheidscentrum

De buurtvereniging heeft aangegeven dat de buurt behoefte heeft aan ruimte die geschikt is voor sociale functies. Voorgesteld is een gezondheidscentrum op te nemen in de plannen, gecombineerd met een

kleinere supermarkt. Meer maatschappelijke voorzieningen in de plint verrijkt het voorzieningenniveau in de buurt en sluit goed aan bij het tegenoverliggende verzorgingshuis. Samen met een kleinere supermarkt zorgt dit bovendien voor een lagere verkeersaantrekkende werking dan een grote(re) (discount) supermarkt en zorgt voor een levendige plint.

Vanuit het koersdocument Maatsschappelijke Voorzieningen is het wenselijk de kans voor huisvesting van maatschappelijke en gezondheidsvoorzieningen altijd te benutten. Met de groei van de stad moeten ook maatschappelijke voorzieningen meegroeien. In de wijk NoordOost is een groei van zo'n 4.000 inwoners tot 2040 voorzien. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere ontmoetingsplaatsen in de wijk lijkt de komende tijd niet in de knel te komen. Bij de eerstelijns zorg bestaat wel behoefte aan meer ruimte. Op dit moment hebben alle huisartsen in de wijk een patiëntenstop. Geen van de acht huisartsen in de wijk heeft ambitie of mogelijkheid om de komende jaren te groeien. In de buurt zijn ook andere (zorg)partijen (een huisarts met praktijk aan huis, een tandartsencentrum, een fysiotherapeut) op zoek naar goede vestigingslocaties.

De initiatiefnemer staat positief tegenover de suggestie van de buurt. Hij heeft als belegger meer gezondheidscentra in portefeuille. Hij is in gesprek met het Therapeuticum Utrecht, een 1ste-lijns gezondheidszorgvoorziening met 3 huisartsen en een 12-tal therapeuten, zoals fysiotherapeuten, psychologen, kunstzinnig therapeut, diëtist / voedingsdeskundige, verpleegkundigen, logopedist en euritmist / bewegingstherapeut. Zij zijn al 30 jaar gehuisvest in een eigen pand Dekhuysenstraat 60, vlakbij de Jan van Galenstraat in Utrecht en op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het pand verouderd is. De keuze voor een scenario ligt niet volledig bij de gemeente. De initiatiefnemer moet immers bepalen of het plan rendabel is

Wonen

In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende eigendomssituatie:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overig	% onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt	59%	15%	24%	2%
Noordoost	58%	15%	23%	4%
Utrecht	46%	31%	21%	0%

Bron: BghU, BAG, 2020.

Te zien is dat in de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' het aandeel sociale huurwoningen van corporaties met 15% relatief laag is. Over het aandeel middenhuur en betaalbare koop zijn geen gegevens beschikbaar. Deze categorieën maken onderdeel uit van 'huur overig' en 'koop'. De veronderstelling is echter dat in Noordoost – waar woningen een relatief hoge marktwaarde hebben – het aandeel middenhuur en betaalbare koopwoningen relatief laag is. In de woonvisie hebben we daarom opgenomen dat we in de wijk Noordoost het aandeel sociale huurwoningen sterk willen laten toenemen, het aandeel middenhuurwoningen licht willen laten toenemen en het aandeel betaalbare koopwoningen gelijk willen houden.

Om een bijdrage te leveren aan bovengenoemde ambitie is het uitgangspunt voor het richting gevend programma dat het bestaande aantal sociale huurwoningen in ieder geval terug wordt gebouwd. Daarnaast willen we fors inzetten op het toevoegen van middenhuurwoningen.

Het richtinggevend programma uit het IDOC is in beide scenario's in grote lijnen doorvertaald. Doordat de absolute omvang van het programma binnen de twee scenario's varieert tussen de 83 en 103 woningen en in beide scenario's terugbouwen van 40 woningen in de sociale huur uitgangspunt is, verschillen de relatieve aandelen wel: sociaal tussen 39% en 48%, middenhuur tussen 52% en 54% en vrije sector tussen 0% en 8%. Het aandeel sociale huur in de wijk neemt niet toe omdat er ook 40 woningen worden gesloopt. Met name in de categorie middenhuur vindt de toevoeging plaats en daaraan is veel behoefte. Tussen

middenhuur en vrije sector kan bij de nadere uitwerking nog wel enige uitwisseling plaatsvinden als daardoor de haalbaarheid van het plan dichterbij komt.

Programma per scenario							
scenario	Sociale huur	%	MH	%	Vrije sector huur	%	totaal
1A	40	39	55	53	8	8	103
1B	40	46	47	54	0	0	87
1C	40	40	54	54	6	6	100
2A	40	42	51	54	4	4	95
2B	40	48	43	52	0	0	83
2C	40	43	51	54	3	3	94

Gezien de verdichtings- en woonopgave voor de stad is een zo groot mogelijk aantal woningen wenselijk. Dan hebben scenario 1A en 1C (met een grote supermarkt) de voorkeur, waarbij scenario 1C beter scoort omdat daarin het aandeel iets grotere middenhuurwoningen hoger is.

Doorstroming en toekomstbestendigheid

In Noordoost wonen veel ouderen die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. We kijken daarom via nieuwbouw naar kansen voor ouderen om door te stromen, rekening houdend met de woonbehoefte en woonwensen van ouderen (woning en woonomgeving levensloopgeschikt en bezoekbaar). Met name het middenhuur en vrije sectorhuurprogramma in de Jan van Galenstraat kan een bijdrage leveren aan die doorstroming.

Sociale huur

De realisatie van 40 woningen in het sociale segment is van groot belang ter compensatie van de te slopen huurwoningen en voor het draagvlak bij de bewoners. Het perspectief voor de huidige bewoners moet wel steeds helder worden gecommuniceerd.

In de business-case wordt voor de nieuwe sociale huurwoningen gerekend met een huurprijs van € 678,66 per maand, dat is gelijk aan de aftoppingsgrens voor huishoudens met 3 of meer personen. Daarmee lijkt het niet mogelijk om ook een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,46 in 2021 te realiseren, t.b.v. studentenhuysvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen). Deze vraag moet worden gesteld aan de ontwikkelaar.

Financiële haalbaarheid

In scenario 1 is een grote supermarkt opgenomen. Dit is een belangrijke drager voor de financiële haalbaarheid van dit scenario. Scenario 1 lijkt financieel haalbaar en biedt ruimte om de in de berekeningen opgenomen grondprijs te optimaliseren.

In scenario 2 is een kleinere supermarkt opgenomen. Hierdoor presteert dit scenario minder dan scenario 1. Hier wordt echter ook ruimte gezien voor optimalisatie. Gezien de vroege fase waarin het project zich bevindt is er voor de afdeling grondzaken voldoende comfort om het planproces ook voor dit scenario de vervolgen.

Gezond stedelijk leven

In beide scenario's wordt extra groen toe gevoegd. Door het opheffen van het parkeerterrein en de Van Ginnekenlaan, het groen inrichten van het dak van de supermarkt en uitbreiding van de groenstrook aan de Kardinaal de Jongweg kan het plangebied worden vergroend en voorzien van een kwaliteitsimpuls. Het initiatief draagt hiermee bij aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040.

Participatie – draagvlak in de buurt

Op 6 oktober 2021 heeft de gemeente van de Buurtvereniging Ezelsdijk hun schriftelijke reactie op de door BSP verrichte onderzoeken ontvangen. Deze is ambtelijk in behandeling. Op de verkeersonderzoeken is nog geen reactie ontvangen. Afgesproken was dat de buurtvereniging Ezelsdijk de onderzoeken zou bezien op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies. Zij heeft echter ook inhoudelijk gereageerd. Naar verwachting zal dit ook gebeuren bij de verkeersonderzoeken. Met de buurtvereniging is afgesproken de onderzoeken, indien nodig, te laten aanpassen en de aangepaste versies tijdens het brede participatiemoment van de planpresentatie in december 2021 met de buurt te delen. Gezien de omvang van de reactie op de marktonderzoeken en de nog niet ontvangen reactie op de verkeersonderzoeken is het niet mogelijk om alle opmerkingen voor het participatiemoment met de buurt zowel ambtelijke als door de adviesbureaus kunnen worden verwerkt. Omdat de brede participatie al een keer is uitgesteld en er grote behoefte is in de buurt om kennis te nemen van de eerste uitwerking van het plan wordt voorgesteld om de reactie van de werkgroep op de onderzoeken samen te nemen met de reacties van de gehele buurt op het planconcept en deze gebundeld te verwerken. Het planconcept en de verwerkte reacties kunnen dan begin 2022 in een vervolg stafoverleg worden besproken om verder richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Klankbordgroep

De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk die zich ziet als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Er zijn echter ook bewoners in de buurt die bewust niet lid zijn van de vereniging. Bij de verdere uitwerking van de plannen willen we daarom een bredere klankbordgroep organiseren waarin, naast vertegenwoordiging van de Buurtvereniging ook andere bewoners zitting hebben en bijvoorbeeld ook huurders en winkeliers die willen terugkeren.

Bestuurlijk

SV 2021, nr. 61

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat.

Gesprek wethouder Verschuure met bewoners op locatie op 14 juni 2021

Aanvullende vragen Buurtvereniging

De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken. De vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen bij hen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. Deze zijn ambtelijk beantwoord.

Raad in de Wijk

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

Commissie Stad & Ruimte 14-10-2021

De raadsleden Isik (PvdA) en Zwinkels (CDA) hebben in vervolg op het bezoek van 5 oktober aan de buurt in de commissievergadering het SPvE Jan van Galenstraat geagendeerd op 14 oktober 2021. Besprekpunten renoveren versus sloop-nieuwbouw/verdichten, positie huidige huurders en participatie. Tijdens de vergadering heeft de wethouder toegezegd in Q1 2022 de raad middels een brief te informeren over de stand van zaken van de planvorming.

Consequenties van het voorstel

Politiek:	nee
-----------	-----

Financieel:	nee
Formatief:	nee
Juridisch:	nee
Participatie:	ja
Communicatie:	eigen organisatie: nee
	raad/pers/publiek: nee
Betrokkenen:	
Portefeuillehouder:	Klaas Verschuure (RO)
Portefeuillehouders betrokken:	Kees Diepenveen (Wonen), Linda Voortman (Wijk), Lot van Hooijdonk (Verkeer)
Stakeholders:	intern: Ruimte
	extern: Ontwikkelaar en Belegger
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	ja
Afstemming en akkoord	nee
College	nee
Raadsinformatieavond	nee
Commissie	nee
Raad	nee

Voorstel aan het college van B&W

Nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	5.1.2E
Kenmerk	invullen
Vergaderdatum College	invullen 2022
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van scenario 2 ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
2. De raad te informeren middels bijgevoegde brief.

Samenvatting

Op basis van de uitkomsten van alle onderzoeken en aanvullende notities, de input vanuit de participatiebijeenkomsten en de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk is ambtelijk een integrale afweging gemaakt waarbij de verschillende aspecten in samenhang zijn gezien. Hierbij is gezocht naar een optimum in het woonprogramma, waarbij de winkelstrip kan worden behouden voor de hoofdwinkelstructuur en zo goed mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan de belangen van de buurt. Deze afweging heeft geleid tot de voorkeur om scenario 2 ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) verder uit te werken. In dit scenario is de initiële omvang van de supermarkt teruggebracht en is ruimte voor een maatschappelijke functie in de vorm van een gezondheidscentrum toegevoegd.

Context

Aanleiding

Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek Van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en enkele dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Aangezien een renovatieplan een te grote investering vergt en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is door de initiatiefnemer gekozen voor sloop/nieuwbouw.

Juridische context

In augustus 2019 is een Plankostenverhaalovereenkomst (IPOK) en intentiedocument (IDOC) ondertekend voor de herontwikkeling. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling in het IDOC bestaat uit 104 woningen, waarvan 35% sociale huur (terugbrengen van de huidige 40 sociale huurwoningen), 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m² bvo tot 740 m² bvo) en een supermarkt van ca. 1.800 m² bvo. Tevens is een kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte voorzien. Dit programma is geen vaststaand gegeven. Onderdeel van de planuitwerking is dat dit programma (deels) kan worden bijgesteld na de integrale afweging van alle belangen, verkregen input vanuit onderzoeken en inbreng van de buurt.

Beoogd effect

Met de herontwikkeling worden huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, worden een supermarkt en enkele dagwinkels aan de hoofdwinkelstructuur toegevoegd en wordt de buitenruimte vergroend.

Toelichting op het plan

Naar aanleiding van de uitkomsten van de eerste participatieronde, de enquête van de buurtvereniging Ezelsdijk en de met de buurtvereniging gevoerde zijn door de initiatiefnemer twee mogelijke uitwerkingen van het planconcept gemaakt in lijn met het richtinggevend programma van in IDOC en rekening houdend met de belangen en input van de buurt. De omvang van de supermarkt is teruggebracht qua vierkante meters en er is onderzocht of een maatschappelijke buurtfunctie in de vorm van een gezondheidscentrum kan worden ingepast. Dit heeft geleid tot twee mogelijke scenario's:

Scenario 1: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo) en variërend van 87 tot 103 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 47 tot 55 woningen in het middenhuursegment.

Scenario 2: omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend van 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment.

Op basis van de uitkomsten van alle onderzoeken en aanvullende notities, de input vanuit de participatiebijeenkomsten en de gesprekken met de buurtvereniging Ezelsdijk is ambtelijk een integrale afweging gemaakt waarbij de verschillende aspecten in samenhang zijn gezien. Hierbij is gezocht naar een optimum in het woonprogramma, waarbij de winkelstrip kan worden behouden voor

de hoofdwinkelstructuur en zo goed mogelijk tegemoet kan worden gekomen aan de belangen van de buurt. Deze afweging heeft geleid tot de voorkeur om scenario 2 ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) verder uit te werken. In dit scenario is de initiële omvang van de supermarkt teruggebracht en is ruimte voor een maatschappelijke functie in de vorm van een gezondheidscentrum toegevoegd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

..... 2019: Collegebesluit vaststellen IDOC

31 maart 2021: beantwoording SV 2021, nr. 61

Op 31 maart 2021 heeft het college schriftelijke vragen van de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat beantwoord. [iBabs Online](#)

14 juni 2021: Gesprek wethouder Verschuure met bewoners op locatie

1 oktober 2021: Beantwoording aanvullende vragen Buurtvereniging

De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken. De vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen bij hen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. Deze zijn in oktober 2021 ambtelijk beantwoord.

5 oktober 2021: Raad in de Wijk

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

14 oktober 2021: Raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed

In vervolg op het bezoek van 5 oktober aan de buurt is in de commissievergadering van 14 oktober 2021 het SPvE Jan van Galenstraat geagendeerd. Bespreekpunten waren: renoveren versus sloop-nieuwbouw/verdichten, de positie van de huidige huurders en de participatie. Tijdens de vergadering heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening toegezegd in Q2 2022 de raad middels een brief te informeren over de stand van zaken van de planvorming.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen met de verdere uitwerking van scenario 2 ten behoeve van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE).
Argumenten	
1.1	<p><u>Scenario 2 komt het meest tegemoed aan de bezwaren van de buurt t.a.v. de omvang supermarkt.</u></p> <p>Eind 2020, begin 2021 kwam uit de eerste participatie ronde met de buurt over het voornemen tot herontwikkeling als belangrijkste zorgpunten naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan en de typologie (discounter). De buurt wil het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment. Vorenstaande bleek ook uit een door de buurtvereniging Ezelsdijk gehouden enquête die breed werd gedragen.</p> <p>Door de omvang van de supermarkt van 1.800 m2 bvo terug te brengen naar 1.270 m2 bvo (1.000 m2 wvo) wordt meer dan met scenario 1 tegemoed gekomen aan de wens van de buurt.</p>
1.2	<u>Scenario 2 komt tegemoed aan de het verzoek van de buurt een buurtfunctie op te nemen in</u>

	<u>het plan.</u>
	Met de groei van de stad moeten ook de maatschappelijke voorzieningen meegroeien. In de wijk NoordOost is een groei van zo'n 4.000 inwoners tot 2040 voorzien. De buurt heeft aangegeven dat zij behoefte heeft aan ruimte die geschikt is voor sociale functies. Meer maatschappelijke voorzieningen in de plint verrijkt het voorzieningenniveau in de buurt. Voorgesteld is een gezondheidscentrum op te nemen in de plannen, gecombineerd met een kleinere supermarkt. Samen met een kleinere supermarkt zorgt dit bovendien voor een lagere verkeersaantrekkende werking dan een grote(re) (discount) supermarkt en zorgt voor een levendige situatie op de begane grond. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurthuis of andere ontmoetingsplaatsen in de wijk lijkt de komende tijd niet in de knel te komen. Bij de eerstelijns zorg bestaat momenteel wel behoefte aan meer ruimte.
1.3	<u>In Scenario 2 is de voorziene toename van het aantal verkeersbewegingen minder.</u> Uit de berekeningen voor beide scenario's blijkt dat het aantal motorvoertuigen per etmaal groeit ten opzichte van de huidige situatie. De voorziene toename in beide scenario's is van een dergelijke omvang dat de vervoersbewegingen binnen de gestelde normen voor de verkeersveiligheid voor de wegen rondom het project (Kardinaal de Jongweg, Jan van Galenstraat en Huizingalaan) blijven. Dit blijft ook gelden wanneer de Jan van Galenstraat straks heringericht wordt als een fietsstraat. De toename is in scenario 2 minder dan in scenario 1 vanwege de kleinere omvang van de supermarkt in scenario 2 en het gezondheidscentrum.
1.4	<u>In Scenario 2 is de parkeeroplossing om mogelijke parkeeroverlast te voorkomen robuuster.</u> In beide scenario's is een ondergrondse parkeergarage opgenomen met 65 plekken. Dit aantal is voldoende, in combinatie met mobiliteitsmaatregelen in de vorm van deelauto's en extra fietsparkeerplekken. In scenario 1 moet worden uitgegaan van volledig dubbelgebruik van de parkeerplekken. Dit is mogelijk omdat de tijdstippen dat bewoners en bezoekers van de winkels de plekken gebruiken verschilt. Het maatgevend moment voor het aantal benodigde plekken is de koopavond, wanneer de supermarkt en andere winkels nog open zijn, maar er ook al veel bewoners thuis zijn. Uit de berekeningen blijkt dat met 65 parkeerplekken de parkeervraag kan worden opgevangen en parkeeroverlast in de buurt voorkomen. In scenario 2 is het mogelijk de nieuwe bewoners een vast plek in de garage te bieden en het bezoekersparkeren met dubbelgebruik op te lossen. Dit scenario is hiermee robuuster in het voorkomen van parkeeroverlast in de buurt.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Scenario 2 is economisch minder zeker.</u> Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is een randvoorwaarde om een vitale winkelstrip aan de Jan van Galenstraat te realiseren en voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief om deze te behouden voor de hoofdwinkelstructuur. In het eerste marktonderzoeken is aangetoond dat er voldoende marktruimte is voor een (grote) supermarkt (1.800 m2 bvo) om zich hier te vestigen en zo dagelijks voldoende publiek te trekken. Een supermarkt in het discountsegment is het meest kansrijk omdat deze nog niet in het verzorgingsgebied aanwezig is. De kans dat zich op deze plek een discounter wil vestigen is reëel. Uit onderzoek van Bureau Stedelijke Planning komt naar voren dat bij deze voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van verlies van toekomstperspectief van andere full-service supermarkten in het verzorgingsgebied.

	<p>Uit het aanvullend marktonderzoek naar een supermarkt met een omvang van 600-900 m² wvo, zoals de buurt deze graag ziet, blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een (kleine) supermarkt met 600-900 m² wvo gering is. De kleine supermarkt biedt te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en is te kwetsbaar omdat kleine supermarkten in het algemeen de concurrentieslag met grotere omliggende supermarkten niet aankunnen. Dit geldt zeker voor de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat gezien de nabijheid van het moderne, ge-upgrade winkelcentrum De Gaard.</p> <p>Vanuit economische haalbaarheid scoren beide scenario's minder goed dan met een grote supermarkt met 1.800 m² bvo omdat de maatvoering van beide alternatieven niet-optimaal is. Scenario 1 scoort met een supermarkt van 1.522 m² bvo (1.250 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo) beter dan scenario 2 met een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo) en zes dagwinkels (710 m² bvo). Scenario 2 is economisch niet onhaalbaar, maar wel met meer onzekerheid omgeven. Ook met betrekking tot inpasbaarheid en behoud van een goede functiemix van voorzieningen in het winkelcluster.</p> <p>De nieuwe (middelgrote) supermarkt moet een nieuwe toetreders zijn om te veel concurrentie met De Gaard te voorkomen. Hierop heeft de gemeente geen invloed. De nieuwe toetreders kan een voor het marktgebied nieuwe formule zijn in het 'reguliere' segment, bv Plus., Hoogvliet, Lidl, etc. De kleinere dagwinkels kunnen zich dan vullen met winkels die echt passen bij de doelgroep zoals bijvoorbeeld delicatessen. De kans op een supermarkttoetreders uit het speciaal segment, bv biologisch, is met de komst van Ekoplaza in de Gaard zeer onwaarschijnlijk geworden.</p>
1.2	<p><u>Het woonprogramma van Scenario 2 heeft iets minder middenhuurwoningen.</u></p> <p>Het richtinggevend programma uit het IDOC voor de woningen is in beide scenario's in grote lijnen doorvertaald. Beide scenario's voldoen hiermee aan de uitgangspunten van het IDOC. Doordat de absolute omvang van het programma binnen de twee scenario's varieert tussen de 83 en 103 woningen en in beide scenario's het terugbouwen van minimaal 40 woningen in de sociale huur uitgangspunt is, verschillen de relatieve aandelen: sociaal tussen 39% en 48%, middenhuur tussen 52% en 54% en vrije sector tussen 0% en 8%. Met name in de categorie middenhuur vindt de toevoeging plaats en daaraan is veel behoefte. Gezien de verdichtings- en woonopgave voor de stad is een zo groot mogelijk aantal woningen wenselijk. Dan heeft scenario 1 de voorkeur omdat daarin het aandeel iets grotere middenhuurwoningen hoger is. Het verschil in absolute aantallen is echter gering.</p>
Beslispunt	
2	De raad te informeren middels bijgevoegde brief.
Argumenten	
2.1	<p><u>In de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed van 14 oktober 2022 is toegezegd de raad in het tweede kwartaal van 2022 te informeren over de verdere uitwerking van de plannen.</u></p> <p>Tijdens de raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Grondzaken en Vastgoed van 14 oktober 2022 heeft de wethouder Ruimtelijke Ordening toegezegd de raad in het tweede kwartaal van 2022 middels een brief te informeren over de verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen aan de Jan van Galenstraat.</p>

Financiën

De gemeentelijke plankosten worden middels de met initiatiefnemer gesloten plankostenverhaalovereenkomst (IPOK) verhaald. De kosten voor publiekrechtelijke maatregelen en kosten voor de omgevingsvergunning worden op reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Vervolg

Na het besluit kan worden gestart met de werkzaamheden voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). De komende tijd zullen de volgende (plan)processtappen volgen:

- 2e kwartaal 2022: een brede buurtbijeenkomst waarin teruggekoppeld wordt wat de bestuurlijke keuze is geworden en wat het vervolg is;
- 2^e kwartaal 2022: start SPvE en een brede buurtbijeenkomst waarin de eerste uitwerking van scenario 2 wordt gepresenteerd en waarop kan worden gereageerd;
- 3e kwartaal 2022: verdere uitwerking SPvE aan de hand van de geleverde input van de buurt en vrijgave van concept SPvE voor consultatie. In de periode van consultatie een brede buurtbijeenkomst;
- 4e kwartaal 2022 vaststellen SPvE door de raad en opstellen van bestemmingsplan na vaststelling SPvE;
- 4e kwartaal 2023 vaststelling van het bestemmingsplan door de raad.

Participatie

Eerste participatie ronde

Eind 2020, begin 2021 kwam uit de eerste participatie ronde met de buurt over het voornemen tot herontwikkeling als belangrijkste zorgpunten naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter) en het volume van het aantal woningen. De buurt wil het liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment. met een in-/uitgang van de bevoorrading aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. Vorenstaande bleek ook uit een door de buurtvereniging Ezelsdijk gehouden enquête.

Onderzoeken

Naar aanleiding van de eerste participatie ronde heeft de initiatiefnemer twee aanvullende onderzoeken laten uitvoeren door onderzoeksbureaus: Bureau Stedelijke Planning heeft aanvullend marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang en Royal Haskoning DHV (RHDHV) heeft nader verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleinere supermarkt, of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Buurtvereniging Ezelsdijk

De marktonderzoeken naar een supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment en een van kleinere omvang en het verkeersonderzoek zijn respectievelijk medio juni 2021 en eind september 2021 met de werkgroep van de buurtvereniging Ezelsdijk gedeeld. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren en past bij de samenwerkingsrelatie op basis van vertrouwen die wij met elkaar hebben opgebouwd. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als de belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. De werkgroep heeft de onderzoeken gezien op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies en medio oktober 2021 en medio november 2021 haar reactie gegeven. Hun input zien wij als belangrijk onderdeel van het lopende participatieproces.

Naar aanleiding van de reactie van de werkgroep van de Buurtvereniging Ezelsdijk zijn door Bureau Stedelijke Planning en RHDHV in de periode november 2021/ februari 2022 notities geschreven waarin nadere uitleg en toelichting wordt gegeven op de gebruikte onderzoeksmethoden en de daaruit voorkomende conclusies. De notities zijn met de werkgroep gedeeld. In hun notities en toelichting geven de bureaus aan geen aanleiding te zien hun eerdere conclusies en advies te herzien. De gemeente deelt deze mening.

De werkgroep heeft nog geen reactie gegeven op de notities. Indien gewenst zijn Bureau Stedelijke Planning en RHDHV bereid nadere toelichting en/of uitleg te geven aan de werkgroep.

Op 15 december 2021 zijn door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, twee digitale buurtbijeenkomsten georganiseerd om gevoel te krijgen bij het draagvlak voor het door de initiatiefnemer ontwikkelde planconcept en de twee mogelijke scenario's hiervan. In totaal hebben 55 mensen deelgenomen aan de bijeenkomsten. Ook enkele raadsleden hebben de bijeenkomsten gevolgd.

De definitieve aanvullende onderzoeken van Bureau Stedelijke Planning en RHDHV waren tijdens de informatiebijeenkomsten nog niet beschikbaar. De beoordeling van de onderzoeken door de werkgroep en het verwerken van de reacties door de adviesbureaus en gemeente bleken meer tijd te nemen dan van te voren voorzien. De initiatiefnemer heeft er, in samenspraak met de gemeente, voor gekozen het contact met de buurt niet uit te stellen tot de onderzoeken definitief zouden zijn. Eerder was de buurt beloofd haar medio 2021 mee te nemen in de planvorming, omdat er veel vragen over de plannen zijn.

Tijdens de buurtbijeenkomsten is dit toegelicht en ook dat, mochten de definitieve onderzoeken hier aanleiding toe geven, het planconcept en/of de mogelijke uitwerkingen zal worden aangepast.

De reacties en vragen tijdens de bijeenkomsten waren divers. De buurt ziet de noodzaak tot verdichten, daarnaast zien de meeste buurtbewoners graag de winkelstrip met kleine dagwinkels behouden. Een deel van de bewoners ziet een supermarkt nog wel zitten, maar de meeste hebben duidelijk aangegeven niets groters te willen dan een 'formaat buurtsuper'. Overwegingen hierbij zijn dat een grotere supermarkt zorgt voor te veel verkeer, onveilige situaties rond de inrit van de garage en het 'veel te druk wordt in de buurt'.

In de presentatie van de architect worden mooie elementen gevonden zoals de vormgeving van de plint en de uitstraling. Er is vertrouwen uitgesproken dat de architect er iets moois van kan maken. Op de toevoeging van een gezondheidscentrum aan het programma zijn weinig tot geen reacties gegeven.

De initiatiefnemer heeft een uitgebreid verslag (vragen/ antwoorden) van de avond gemaakt en aan de deelnemers verzonden. Het verslag is via de sites van de initiatiefnemer en de gemeente voor geïnteresseerden beschikbaar.

Communicatie

Tijdens een brede buurtbijeenkomst worden de bestuurlijke keuze en het vervolg toegelicht

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

-

Bijlagen informatief

1. Planconcept
2. Bestuurlijk proces

Annotatie RIB – SPvE Jan van Galenstraat / Huizingalaan d.d. 13 september 2022

Geagendeerd door: Has Bakker (D66), Jantine Zwinkels (CDA), Rick van der Zweth (PvdA), Maarten van Heuven (PvdD) en Maartje Vermeulen (GroenLinks)

De partijen hebben de afgelopen maanden meermaals met de bewoners gesproken en zij beoordelen de situatie als dermate urgente dat een RIB op dit moment van waarde is. De agenderende partijen willen – zo nodig – op tijd kunnen bijsturen en voorkomen ‘te laat’ te zijn in de planvorming. Bij deze RIB zullen ook de antwoorden op de SV d.d. 31-3-2022 met kenmerk 8685906 en de raadsbrief incl. bijlagen d.d. 19-4-2022 met kenmerk 9881103 betrokken worden. Het plan (incl. de uitgangspunten en rol van de gemeente hierin) leeft sterk in de buurt en na een intensieve raad-in-de-wijk bijeenkomst is nieuwe informatie gedeeld die ook weer vragen oproept.

Drie onderwerpen staan daarbij centraal:

1. de komst van een (grote) supermarkt,
2. de veiligheid van de fietsstraat bij komst van een supermarkt (laden/lossen)
3. de sloop-/nieuwbouwplannen.

Context

IDOC – richtinggevend programma

In augustus 2019 is het IDOC vastgesteld door het college. Het richtinggevend programma van de herontwikkeling bestaat uit 104 woningen, waarvan 40 sociale huurwoningen, 54% middenhuur en 11% vrije sector huur, een winkelstrip met twee tot vijf units (390 m2 bvo tot 740 m2 bvo) en een supermarkt van 1.800 m2 bvo en kwaliteitsverbetering/vergroening van de openbare ruimte.

Eerste brede participatie ronde – zorgen van de buurt

Uit de eerste brede participatieronde eind 2020 kwamen als belangrijkste zorgpunten van de buurt naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Hiernaast is er zorg over de positie van de huidige huurders, hoe het autoverkeer kan worden beperkt en hoe de nieuwe parkeersituatie eruit gaat zien (het huidige (gemeentelijke parkeerterrein is onderdeel van de planvorming om te komen tot een kwaliteitsverbetering). De buurt ziet het liefst renovatie van de huidige gebouwen. Indien er toch verdicht gaat worden ziet zij in de winkelstrip liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment.

Buurtvereniging Ezelsdijk

Eind 2020 gaan de gemeente, initiatiefnemer en buurtvereniging structureel met elkaar in gesprek. De buurtvereniging is een belangrijke, goed georganiseerde gesprekspartner in de wijk en ziet zich als dé belangenbehartiger en vertegenwoordiger van de buurt. Zij presenteren zich als de woordvoerder van de gehele buurt. De vereniging heeft een werkgroep geformeerd die het project kritisch volgt.

De werkgroep heeft eind 2020 een enquête uit laten voeren (respons van 140 bewoners) en de werkgroep heeft reactie gegeven op de verrichte markt- en verkeersonderzoeken. In haar reactie is de werkgroep van buurtvereniging zeer kritisch. Bijna alles wordt ter discussie gesteld. De achterliggende boodschap is dat de buurt eigenlijk geen supermarkt wil.

Markt- en verkeersonderzoeken

Bij de start van de SPvE fase heeft de initiatiefnemer o.a. een marktonderzoek laten verrichten door Bureau Stedelijke Planning naar de haalbaarheid van een (grote) supermarkt van ca. 1.800 m2 bvo in het discount segment.

Naar aanleiding van de in de eerste participatie ronde opgehaalde signalen en om antwoord te krijgen op de geformuleerde onderzoeksvragen (o.a. te onderzoeken wat een haalbare supermarktomvang is), heeft de initiatiefnemer twee extra onderzoeken laten uitvoeren. Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft extra marktonderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang en Royal Haskoning DHV (RHDHV) heeft verkeerskundig onderzoek gedaan naar de verkeer aantrekkende werking van een grote en een kleinere supermarkt, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de bevoorrading en de parkeergarage is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Naar aanleiding van de reacties van de werkgroep van de Buurtvereniging Ezelsdijk hebben BSP en RHDHV in de periode november 2021/ februari 2022 nadere uitleg en toelichting gegeven op de gebruikte

onderzoeksmethoden en de daaruit voorkomende conclusies. In hun toelichting geven de bureaus aan geen aanleiding te zien hun eerdere conclusies en advies te herzien, o.a. op het punt dat een supermarkt van een beperkte omvang zoals de buurt graag ziet, economisch niet haalbaar is. De gemeente deelt deze mening. De werkgroep van de buurtvereniging heeft tot nu toe nog geen reactie gegeven op de toelichting en het aanbod deze toe te lichten.

Tweede brede presentatie ronde - twee mogelijke scenario's

In een tweede brede participatie ronde in december 2021 zijn door de gemeente en de initiatiefnemer twee mogelijke scenario's aan de buurt gepresenteerd. Alle opgehaalde input is hierin meegenomen. De reactie van de buurt (supermarkt nog steeds te groot en een aanslag op de leefbaarheid) en een ambtelijk advies met welk scenario verder te gaan zijn begin 2022 voorgelegd aan het college. Het college heeft de raad in april 2022 middels een raadsbrief geïnformeerd over de tussenstand. In de brief geeft het college aan dat het SPvE wordt gebaseerd op de variant met een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo (1.000 m² wvo), zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend van 83 tot 95 woningen, waarvan minimaal 40 in het sociale huursegment en variërend in aantal van 43 tot 51 woningen in het middenhuursegment.

Ad 1 - Supermarkt

Politiek punt:

- Verdichting. Partijen vinden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan vanwege alle verdichtingsopgaven. Met name de toename van verkeer en het aantal bewoners en bezoekers in de buurten stellen zij ter discussie.

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur (RSU 2040) is in het intentiedocument het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien. De eerdere Spar van ongeveer 400 m² heeft het niet gered vanwege te lage omzetten.

Waarom een supermarkt?

Voor het stadsbrede behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in de RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld.

Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur. De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker voor de dagelijkse boodschappen en is er voor de andere winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief. Daarnaast komt uit marktonderzoek naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primair + secundair) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.

Waarom een discounter?

Uit marktonderzoek blijkt dat er ruimte is voor een supermarkt in het bijzonder segment om aanvullend te kunnen zijn op het aanbod van supermarkten in dit deel van de stad. Dit is belangrijk voor de economische vitaliteit van de andere winkelgebieden. Bijzonder segment kan zijn een discounter of bijvoorbeeld een biologische supermarkt. Een discount-formule is aan de oostkant van Utrecht niet aanwezig en is aanvullend op het profiel en aanbod in De Gaard. Wij achten de kans reëel dat zich op deze plek een discounter wil vestigen. Voor een biologische supermarkt wordt deze locatie niet als aantrekkelijk/kansrijk gezien; deze vestigen zich doorgaans op locaties met meer en diverser aanbod.

Grote of middelgrote supermarkt?

Uit het aanvullend marktonderzoek blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een supermarkt met 1.200-1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) goed is. Met een kleinere supermarkt met 600-900 m² wvo is het perspectief minder groot. Ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar.

Toekomst zonder supermarkt?

Met een scenario zonder supermarkt is de verwachting dat er op termijn geen toekomst is voor de winkelstrip en deze dus niet langer deel zal uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Het dagelijks aanbod in dit deel van de stad is heel laag, per hoofd van de bevolking aanzienlijk lager dan landelijk gemiddelde. We streven echter naar een fijnmazig, economisch haalbaar dagelijks aanbod in de nabijheid van de inwoners. Dat komt

in dit deel van de stad dan verder onder druk te staan. In het scenario zonder supermarkt zal in de huidige planvorming naar een alternatieve invulling van de plinten moeten worden gekeken, waarbij ruimte voor werkgelegenheid hoge prioriteit heeft (RSU 2040).

Winkelcentrum De Gaard

Winkelcentrum de Gaard heeft de afgelopen jaren een transformatie ondergaan. Het winkelcentrum is vergroot tot circa 8.000 m² bvo. Naast een Albert Heij (2.522 m² wvo) en Ecoplaza bestaat het aanbod uit een compleet dagelijks cluster (o.a. bakkerij, slager, poelier, vishandel, drogist (2x) en frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticiens, bloemen, Hema) en horeca. Volgens de site van het winkelcentrum zijn 4 units van de 32 nog zonder huurder.

Ad 2 – Verkeer en fietsstraat

Politiek punt:

- Verdichting. Partijen vinden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan vanwege alle verdichtingsopgaven. Met name de toename van verkeer en het aantal bewoners en bezoekers in de buurten stellen zij ter discussie.

Verkeersonderzoek

De initiatiefnemer heeft door RHDHV verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren. Bij het verkeersonderzoek is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleine supermarkt, of dit inpasbaar is op locatie, wat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage(6 locaties bezien) is en wat het benodigd aantal parkeerplekken is.

Uit het onderzoek komt naar voren dat zowel een grote supermarkt als een kleinere supermarkt qua verkeer inpasbaar zijn op de locatie en dat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage verkeerskundig gezien en vanwege het groenbeleid aan de zijde van de Huizingalaan is.

De buurt ziet de ontsluiting echter graag aan de zijde van de Kardinaal de Jongweg. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht is de Kardinaal de Jongweg echter aangegeven als een 'te versterken groene verbinding'. Bestaande elementen van de stedelijke groenstructuur en de hoofdbomenstructuur worden beschermd. Er is ruimte om hierin een afweging te maken maar met het beschikbaar zijn van een alternatieve plek voor de ontsluiting wordt gekozen voor behoud en versterking van het groen. Daarnaast blijkt uit de onderzoeken dat de ontsluiting op de Kardinaal de Jongweg verkeerstechnisch niet veilig is in te passen omdat deze te dicht op het kruispunt Kardinaal de Jongweg / Jan van Galenstraat komt te liggen. Ook kan een ontsluiting op deze plek de doorstroming op de Kardinaal de Jongweg beïnvloeden. Daarnaast is het nog onduidelijk hoe de nieuwe busbaan op de Kardinaal de Jongweg in de toekomst zal worden ingepast.

De onderzochte locaties aan de Jan van Galenstaat voor de garage en logistiek vallen af vanwege de kans op filevorming (terugslageffect) op de Kardinaal de Jongweg. De locatie aan de Van Ginnekenlaan valt af vanwege het verlies aan ruimte en veiligheid bij de speeltuin en omdat dit ten koste gaat van de groenstructuur. Bovendien moet het bevoorradend verkeer dan de Zeemanlaan én de Van Ginnekenlaan in.

Al deze factoren bij elkaar nemend, komt de locatie aan de Huizingalaan als gunstigste naar voren, ondanks de draaibeweging die vrachtauto's op het fietspad moeten maken. Volgens de CROW richtlijnen die de gemeente hanteert kunnen de in- en uitgang van de garage en de logistiek (laden en lossen) verkeersveilig worden ingepast. Om de in-uitgang van de parkeergarage en logistiek goed zichtbaar te maken voor voorbijgangers en goed uitzicht te geven aan de gebruikers kunnen borden, spiegels en signalering worden geplaatst.

Ad 3 - Noodzaak sloop nieuwbouw/huidige huurders

Politiek punt:

- Verdichting. Met name de PvdA vindt dat er genoeg is verdicht in de stad en zet in op behoud van de bestaande situatie. De PvdA wil wel dat de panden gerenoveerd worden.
- Zittende huurders. Met name de PvdA vindt dat zorgvuldig met het belang van de zittende huurders moet worden omgegaan en dat de gemeente hierin een actieve rol moet spelen.

Over de noodzaak tot sloop

Renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. In het onderzoek kwam naar voren dat de kelders onder de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Omdat de kelder de fundering van het erboven gelegen pand vormt vertonen de gebouwen ook zettingsschade. Dit probleem

doet zich al meer dan 30 jaar voor. Om de problemen te verhelpen is meerdere malen geïnjecteerd met mortels. Helaas bleek dit maar tijdelijk de problemen te verhelpen. De eerdere pogingen om de problemen te verhelpen hebben niet gewerkt. Hieruit concluderen we dat sloop/nieuwbouw de beste optie voor het structureel oplossen van de problemen. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt (liften) kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Sociaal plan

Woningcorporaties zijn bij sloop en renovatie wettelijk verplicht een sociaal plan op te stellen. Voor een particuliere initiatiefnemer geldt deze wettelijke plicht niet. In het intentiedocument is hier expliciet aandacht voor gevraagd aan de initiatiefnemer en daarom gaan we de afspraak om een eigenstandig sociaal plan op te stellen vastleggen in de anterieure overeenkomst. Het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd kan hiervoor als voorbeeld dienen. In het door de initiatiefnemer nog op te stellen plan komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw. Bij terugkeer geldt de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de huurders met een gereguleerd sociaal huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren. De huurders van de woningen krijgen op basis van het sociaal plan van de initiatiefnemer een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer'. In dat plan dat wettelijk is verplicht, moet rekening worden gehouden met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

Bestuurlijk

SV 2021, nr. 61

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat. De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken.

Aanvullende vragen

De raadsragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. De beantwoording van de aanvullende vragen is ambtelijk afgedaan.

Bezoek wethouder 14-6-2021

In juni 2021 heeft de wethouder RO op locatie een gesprek gevoerd met leden van de werkgroep van de Buurtvereniging.

Raad in de Wijk 5-10-2021

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noordoost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

Commissie ROGV 14-10-2021

De raadsleden Isik (PvdA) en Zwinkels (CDA) hebben in vervolg op het bezoek van 5 oktober 2021 aan de buurt hun zorgen omtrent de herontwikkeling aan de Jan van Galenstraat geagendeerd op 14 oktober 2021. De vraag over noodzaak supermarkt en het participatieproces stonden centraal.

Raadsbrief – keuze variant college

Zoals toegezegd in de commissievergadering ROGV van 14 oktober 2021, is de raad 19 april 2022 geïnformeerd over de stand van zaken en verdere uitwerking van de herontwikkeling.

RIB 13-9-2022 en Commissie ROGV 22-9-2022

De raadsleden Has Bakker (D66), Jantine Zwinkels (CDA), Rick van der Zweth (PvdA), Maarten van Heuven (PvdD) en Maartje Vermeulen (GroenLinks) hebben de antwoorden op de SV nr. 61 en de raadsbrief met de stand van zaken geagendeerd voor een RIB op 13 september en een Commissie ROGV op 22 september.

GEMEENTE UTRECHT

Huizingalaan

Utrecht, 19 maart 2019



Agenda

01

Kerncijfers
Wijken Utrecht

02

Wijkindeling Utrecht
Kaart

03

Winkelgebieden & supermarkten Utrecht
Kaart

04

% huishoudens met kinderen per buurt in wijk
Noordoost
Kaart

05

Supermarkten en projectlocatie

06

Reisafstand 900 meter
Vanaf supermarkten

07

Reisafstand 900 meter
Vanaf discount supermarkten

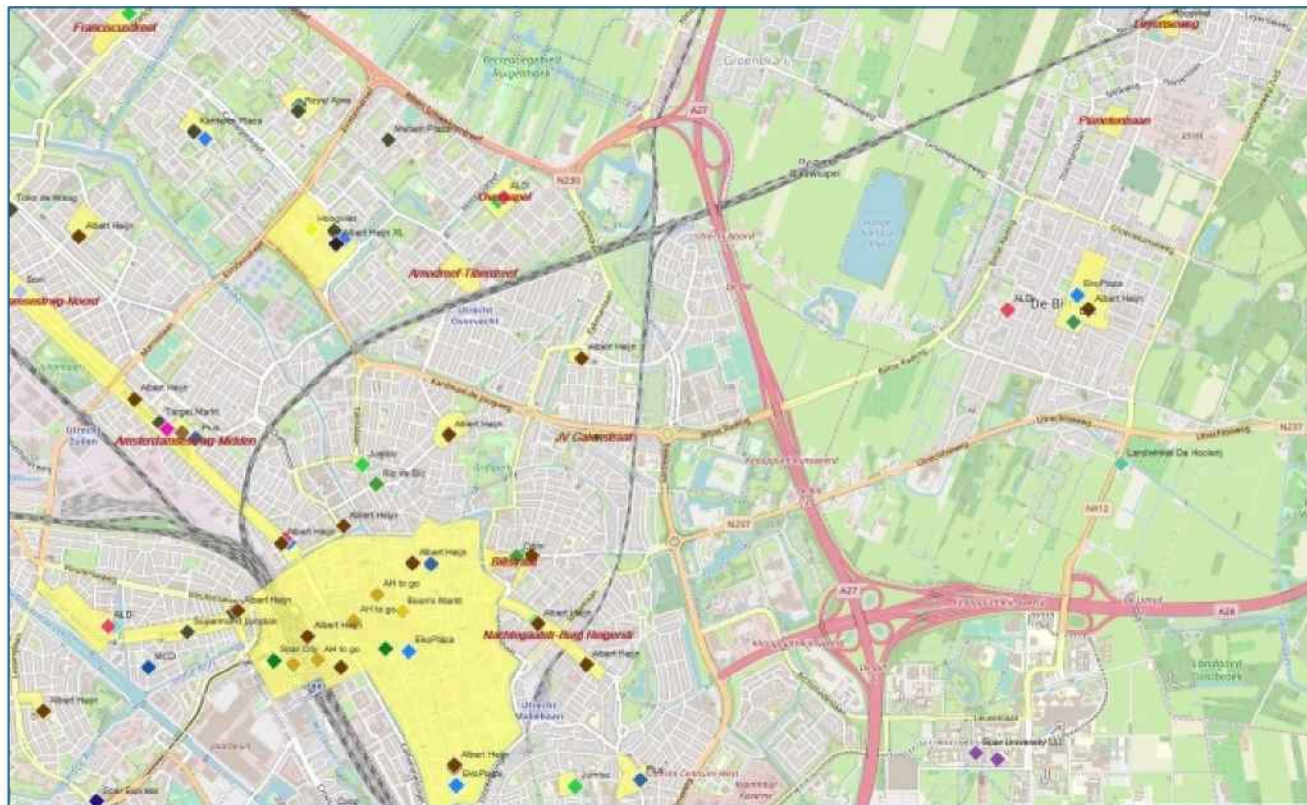
08

Conclusie

Wijknaam	Aantal inwoners	Aantal					Totaal wo					Supermarktdichtheid	Discountdichtheid	Supermarktdichtheid verschil t.o.v. gemiddelde	Discountdichtheid verschil t.o.v. gemiddelde
		Concurrenten	Lidl	Aldi	Supermarkten	Discountsupermarkten	Concurrenten	Lidl	Aldi	Supermarkten	Discountsupermarkten				
Wijk 01 West	5.1, 2F														
Wijk 02 Noordwest															
Wijk 03 Overvecht															
Wijk 04 Noordoost															
Wijk 05 Oost															
Wijk 06 Binnenstad															
Wijk 07 Zuid															
Wijk 08 Zuidwest															
Wijk 09 Leidsche Rijn															
Wijk 10 Vleuten-De Meern															
Totaal															



4 28-12-2022

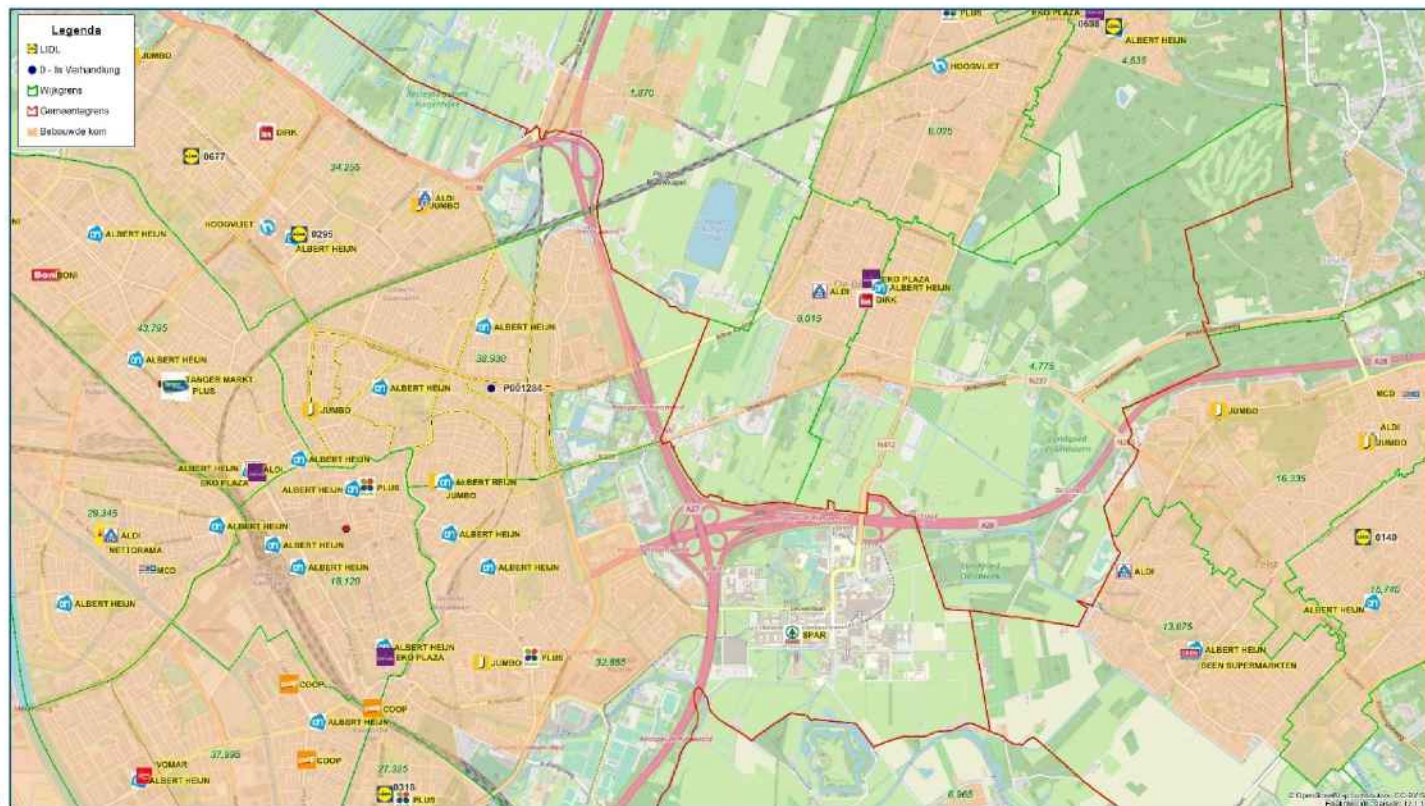


Bron: Locatus

% huishoudens met kinderen per buurt in wijk Noordoost

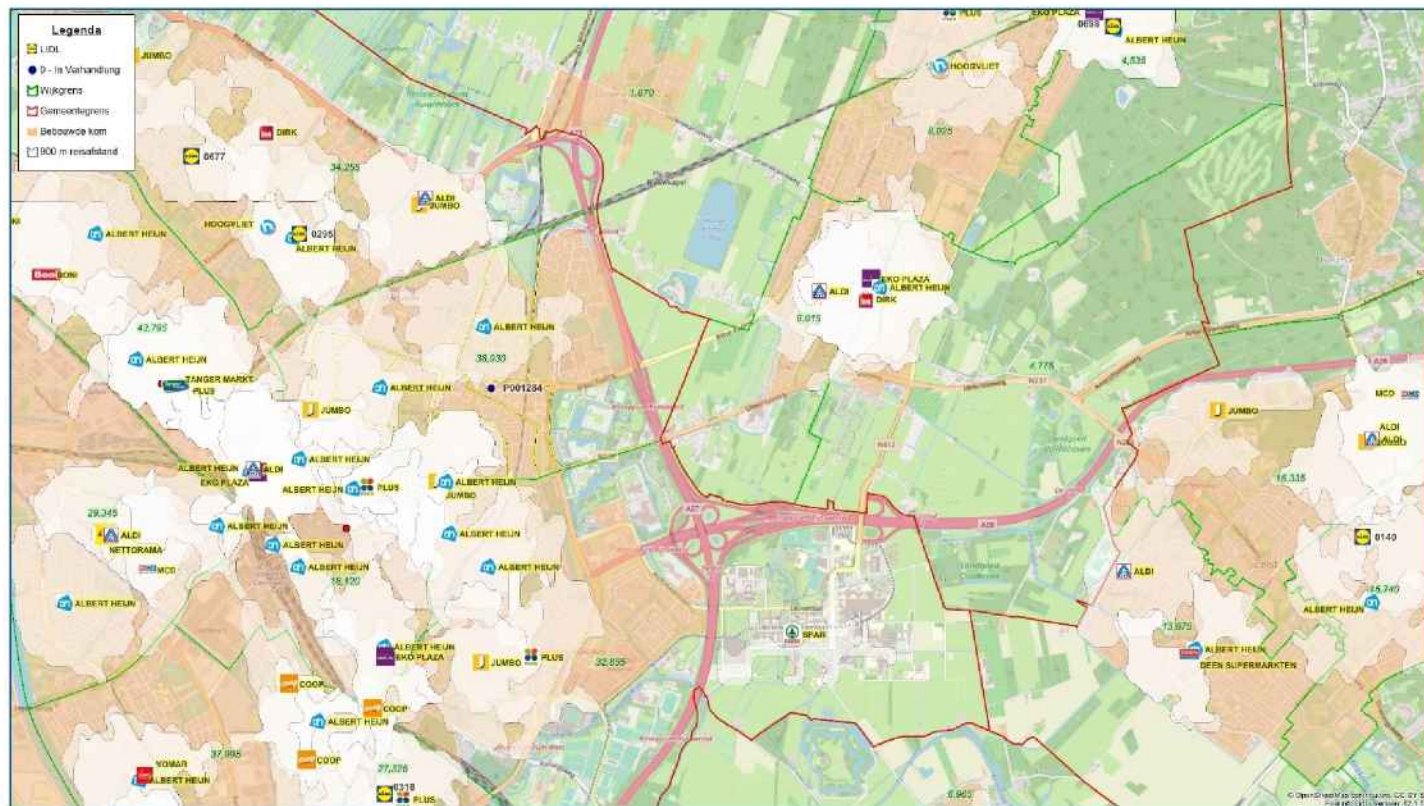


Bron: CBS
P001284 = Huizingalaan

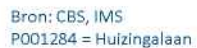


Bron: CBS, IMS
P001284 = Huizingalaan

Reisafstand 900 meter vanaf supermarkten



Bron: CBS, IMS
P001284 = Huizingalaan



- Noordoost telt 38.930 inwoners en is daarmee de 3e wijk (van 10) van Utrecht.
Een wijk met relatief veel inwoners.
- Noordoost kent een supermarktdichtheid (verkoopvloeroppervlakte per inwoner) van 0,12.
Dit is het laagste van alle wijken van Utrecht.
Het Utrechts gemiddelde is 0,22 en de bandbreedte is 0,12 - 0,39.
- In 3 van de 10 wijken in Utrecht is geen discount supermarkt aanwezig: Noordoost, Oost en Binnenstad.
In het oostelijk deel van Utrecht is op korte afstand geen discount supermarkt aanwezig. Het aanbod wordt gedomineerd door supermarktketen Albert Heijn. De inwoners van het oostelijk deel van Utrecht hebben beperkte keuzemogelijkheden.
- De gemiddelde reisafstand tot een supermarkt in Nederland is 900 meter (bron: CBS).
Een deel van de inwoners van Noordoost haalt dit gemiddelde niet.
- In de buurt Voordorp en Voorveldsepoolder wonen veel gezinnen met kinderen.
Een bevolkingsgroep die graag bij Lidl boodschappen doet en op korte afstand weing supermarktaanbod heeft.

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted] [@lidl.nl](mailto:[redacted]@lidl.nl)



From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Sun, 19 May 2019 18:53:48 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: FW: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan
Attachments: image001.png, image002.png, image003.png, image004.png, image005.gif

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: [REDACTED] - [REDACTED] <[REDACTED]@[REDACTED].com>

Verzonden: 17 mei 2019 22:18

Naar: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>

Cc: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] | BLAUW architecten' <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [REDACTED],

Na het goede nieuws dat ons project weer op het prioriteitenlijstje van bouwprojecten is gekomen hoop ik snel het startdocument te kunnen ontvangen, volgens mij kunnen we dit snel afronden als we het marktonderzoek als onderzoeksvraag erin zetten.

Daarnaast ook graag de formulering voor de uitvraag marktonderzoek, neem aan dat wij dit nog wel zelf moeten uitzetten of is dat verandert nu we weer op het prioriteitenlijstje staan?

Hoop snel te horen, fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [REDACTED] - [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 12 april 2019 10:59

Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>

CC: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] | BLAUW architecten' <[REDACTED]@blauw-architecten.nl>

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [REDACTED]

Is er al zicht op wanneer ik de uitvraag voor het marktonderzoek kan verwachten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1.2E - 5.1.2E
Verzonden: vrijdag 5 april 2019 14:29
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E | BLAUW architecten' <5.1.2E@blauw-architecten.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1.2E

Het is inderdaad zoals 5.1.2E aangeeft, wij pakken de uitvoerende rol graag zelf op ten einde vaart in het project te houden. Enkel capaciteit voor toetsende rol derhalve, Ik hoop dat het project dan van hold af kan.

Zie het startdocument en de uitvraag marktonderzoek graag tegemoet.

Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1.2E | BLAUW architecten [5.1.2E@blauw-architecten.nl]
Verzonden: vrijdag 5 april 2019 12:36
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E - 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

5.1.2E we hebben capaciteit van jullie nodig voor en toetsende rol.
5.1.2E is bereid om onderzoeken etc. t.b.v. het SpvE zelf op te pakken.
Ik hoop dat dat scheelt, als je om goedkeurig vraagt bij het MT.

Goed weekend allen!

Van: [5.1,2E] [5.1,2E]@utrecht.nl]

Verzonden: donderdag 4 april 2019 16:58

Aan: [5.1,2E] - [5.1,2E] <[5.1,2E]@[5.1,2E].com>

CC: [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] | BLAUW architecten <[5.1,2E]@blauw-architecten.nl>

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Dag [5.1,2E]

We gaan dan de 2 dingen doen zoals jij aangeeft.

Let wel, zoals ik eerder aangaf moet ik nog wel goedkeuring krijgen van onze MT om capaciteit in te zetten om te komen tot een SpvE. Dit project is namelijk vanwege capaciteitsproblemen on hold gezet.

Ik zal EZ vragen of zij de uitvraag vast kunnen formuleren.

Met vriendelijke groet,

[5.1,2E]

[5.1,2E]

T [5.1,2E]

M [5.1,2E]

[5.1,2E]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

[5.1,2E]



Van: [5.1,2E] - [5.1,2E] [5.1,2E]@[5.1,2E].com]

Verzonden: dinsdag 2 april 2019 9:26

Aan: [5.1,2E]

CC: [5.1,2E]; [5.1,2E]@blauw-architecten.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [5.1,2E]

Dit had ik al enigszins verwacht. Wel jammer want het kost weer wat tijd.

Denk dat het goed is de 2 dingen beide te doen. Startdocument afronden en deze onderzoeksvraag erin meenemen en nu direct dit marktonderzoek op te pakken voor wij verder gaan met voorbereiden SPvE etc.

Kunnen jullie de uitvraag dan zelf formuleren? Pak namelijk dit marktonderzoek zelf op. Het gaat om het vestigen van een discountsupermarkt van deze omvang en niet expliciet een Lidl.

Hoor de uitvraag formulering graag z.s.m., is dat mogelijk?

Het lijkt er overigens wel op dat bij een eventueel negatief advies het plan niet meer haalbaar is. Echter heb er het volste vertrouwen in dat het een positief advies zal worden gezien de data die reeds op tafel ligt.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1, 2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1,2E [5.1,2E]@utrecht.nl

Verzonden: maandag 1 april 2019 17:34

Aan: 5.1,2E - 5.1, 2E <5.1,2E@5.1, 2E.com>

CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E @blauw-architecten.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1,2E

Ik heb van de collega's van Economische Zaken het dringende advies gekregen om een onafhankelijk marktonderzoek te laten doen waaruit blijkt dat de Lidl van deze omvang hier kan. Zeker in relatie met de Gaard.

De vraag is of de Lidl dit onderzoek wil laten uitvoeren. Wel moeten de collega's van EZ meelezen bij de uitvraag om te zorgen dat alle vragen goed worden meegenomen.

We kunnen 2 dingen doen:

1. Dit voorbehoud maken in het startdocument en expliciet deze onderzoeksvraag formuleren, of
2. Nu dit onderzoek doen, omdat een positieve uitkomst een extra argument is om positief te adviseren. Voorkomt discussie en onnodige plankosten.

Graag je reactie.
Anders morgen even bellen?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

T 5.1,2E
M 5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

5.1.2E



Van: 5.1.2E - 5.1.2E 5.1.2E @5.1.2E.com]

Verzonden: vrijdag 29 maart 2019 13:33

Aan: 5.1.2E

CC: 5.1.2E; 5.1.2E @blauw-architecten.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1.2E 5.1.2E,

Vorige week hebben we denk ik met succes onze studie Van Galenstraat kunnen presenteren aan het gebiedsteam. Kunnen we nu overgaan tot een afwikkeling van het startdocument om vervolgens de vervolgstappen in gang te kunnen zetten?

Graag vooruitlopend daarop ontvang ik de kaders waaraan het op te stellen SPvE en IPvE aan moet voldoen. Wij pakken dit graag op met de gemeente in de toetsende rol.

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1.2E [5.1.2E @utrecht.nl]

Verzonden: dinsdag 19 maart 2019 12:14

Aan: 5.1.2E - 5.1.2E <5.1.2E@5.1.2E.com>; 5.1.2E @blauw-architecten.nl

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E @lidl.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Ok mooi! Tot straks

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>

Verzonden: 19 mrt. 2019 09:44

Naar: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]@blauw-architecten.nl

Cc: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]@lidl.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [redacted],

Ik kom vanmiddag ook. Ik ga ook mijn best om 15:00 uur er te zijn, e.e.a. even afhankelijk van mijn afspraak daarvoor.
Tot vanmiddag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender aanvaardt erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [redacted] [redacted]@utrecht.nl]

Verzonden: maandag 18 maart 2019 21:55

Aan: [redacted]@blauw-architecten.nl

CC: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>;

[redacted]@lidl.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Heel fijn [redacted]!

We zitten in zaal U23 op de 6e verdieping.

Tot morgen

[redacted]

Van: [redacted] | BLAUW architecten <[redacted]@blauw-architecten.nl>

Verzonden: 18 mrt. 2019 18:02

Naar: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>

Cc: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>;

[redacted]@lidl.nl

Onderwerp: Re: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Ik kan erbij zijn!

Groet, [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 mrt. 2019 om 17:28 heeft 5.1.2E <5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)> het volgende geschreven:

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E

Het gebiedsteam is morgenmiddag om 15:00 uur. Zijn jullie misschien in de gelegenheid om zelf het plan toe te lichten? Zo nee, geen probleem, dan doe ik het.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E
5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Startdocument

Behorende bij

Initiatief: Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan

Initiatiefnemer(s): De Elf Provinciën

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel II. Proces	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel III. Financiële afspraken	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel IV Slotbepalingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
De ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief (richtlijn maximaal 350 woorden)	2
b. Omschrijving van het plangebied (richtlijn maximaal 250 woorden)	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid (richtlijn maximaal 1000 woorden)	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase (richtlijn maximaal 150 woorden)	9
Deel II. Proces	10
e. Te doorlopen proces (richtlijn maximaal 150 woorden)	10
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie (richtlijn maximaal 150 woorden)	10
g. Planning (richtlijn maximaal 150 woorden)	11
Deel III. Financiële afspraken	11
h. Voorschot Plankosten (richtlijn maximaal 100 woorden)	11
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen (richtlijn maximaal 100 woorden)	11
Door: Door: Datum: Datum:	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek aan de van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg -ten behoeve van het realiseren van gepland 104 (huur) appartementen, een supermarkt en twee dagwinkels in de plint met met -bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van nieuwe-openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is De Elf Provinciën.

De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Er zal op korte termijn groot onderhoud verricht moeten worden aan de kozijnen, balkonvloeren, daken en schoorstenen, afvoerleidingen en de centrale verwarming. Naar aanleiding van deze investeringsbeslissing zijn twee scenario's bekeken; een grondige renovatie en sloop-/nieuwbouw. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop-/nieuwbouw.

In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan / Van Galenstraat, variërend van 66 m² tot 81 m² bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m² tot 75 m² bvo. De huidige huizen liggen zijn voornamelijk op het sociale huurniveau.

Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 820 m² winkeloppervlak plus een even zo grote kelderruimte die ook verhuurd is als voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.



Concept

Onderzoeksvariant

Het programma bestaat uit 104 appartementen, als volgt verdeeld:

- 36 sociale huur van 48 m² GBO
- 52 middenhuur van 74 m² GBO
- 4 middenhuur van 72 m² GBO
- 10 vrije sector huur van 100 m² GBO
- 2 vrije sector huur van 120 m² GBO

Commented [5.1.2E]: Wat is het verschil? Ik zou hier liever de huidige situatie versus het planconcept zien

Commented [5.1.2E]: Is dit cf prijs-kwaliteitsambities woonvisie?

Dat betekent circa 35% in de sociale huur, 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.

Ook komt het plan voorziet ook in er een supermarkt van 1810 m2 BVO, twee dagwinkels van samen 390 m2 BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en zij zien een discounter als waardevolle toevoeging in het gebied.

Daarnaast is er een onderzoeksvariant met een groen terras aan de zuidzijde en 110 of 135 parkeerplaatsen in de parkeergarage.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Het plan is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost.

In het plangebied liggen twee gebouwen. Het eerste gebouw heeft op de begane grond 8 winkels (Jan van Galenstraat 79 t/m 99), met aan de achterzijde een aantal nevenadressen (Van Ginnekenlaan 2 t/m 16). Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen (Huizingalaan 2-18) en een bedrijfsunit (Huizingalaan 20). Het andere gebouw bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen (Van Ginnekenlaan 18 t/m 78).

De openbare ruimte tussen deze twee gebouwen wordt ook meegenomen in de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als openbare parkeerplaats met groen en een omheinde speeltuin.



Plangebied

Commented [5.1.2E]: Dit begrijp ik niet. Bedoel je dat in het planconcept verder gedacht wordt aan een groen terras aan zuidzijde met daaronder 110 tot 135 parkeerplaatsen?



Kadastrale plattegrond

Wit = particulier eigendom

Geel = eigendom gemeente Utrecht

Blauw = uitgegeven in zelfbeheer

UTT00L592 en UTT00L2483: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. (De Elf Provinciën)

UTT00L2484: gemeente Utrecht (openbare ruimte)

Geldende planologisch-juridische regeling:

Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Witte Vrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In aanvulling op het vastleggen van de bestaande situatie regelt de beheersverordening ter plaatse van de bebouwing die georiënteerd is op de Jan van Galenstraat (besluitsubvak R) dat het is toegestaan om tevens de volgende functies uit te oefenen:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Nutsvoorzieningen;
- Uitsluitend op de verdieping(en) wonen;
- En uitsluitend op de begane grond detailhandelondersteunende voorzieningen in

categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte.

Uitsnede beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Stedenbouw

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 80.000 inwoners naar 430.000 Utrechters. Het motto daarbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkelingen in de stad gebruiken we om de stad nog gezonder te maken. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

De ontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan bovenstaande ambitie. Deze locatie kan transformeren van een grotendeels naar binnen gericht gebouw tot een alzijdig, levendig en groen gebouw met functies voor de buurt. Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto's kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners in de stad.

Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de invulling van- en de aansluiting van het gebouw op de groene speelplek, het behoud van de kleinere winkels in de toekomst (hoe zorgen we ervoor dat deze niet worden 'opgeslokt' door de supermarkt en er gesloten anonieme plinten ontstaan) de logistiek van het laden en lossen, de kwaliteit van de openbare ruimte versus het ruimtebeslag en de inpassing van fietsopstelplekken, winkelwagens etc.

Duurzame verstedelijking

Geluid

Utrecht heeft de ambitie een goed en gezond woon- en leefklimaat te realiseren. (Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei)

Een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt vooral bereikt door een voldoende laag geluidsniveau buiten. Uit onderzoeken is gebleken dat de ervaren geluidshinder (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan. Om de gemiddelde geluidshinder in de stad terug te dringen moet ook worden ingezet op meer ambitie bij nieuwe situaties.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet milieubeheer. Het voorgenomen plan is toegestaan indien er geen sprake is van overschrijding of dreigende overschrijding van de

grenswaarden. Het ijkpunt betreft de Kardinaal De Jongweg. De monitor luchtkwaliteit kan hiervoor worden gebruikt. Nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is nodig.

Bodemkwaliteit

Er dient bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing.

Duurzaamheid en energie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te worden gerealiseerd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent :

Utrecht	BENG1	BENG2	BENG3
richtlijnen	Finale energie (energie behoefte)	Primair fossiel (energie gebruik)	Percentage duurzaam opgewekt:
Woningbouw	25 kWh/m ² per jaar per jaar thermisch	0 kWh/m ² per jaar	Minimaal 50%

Waarbij de nadruk ligt op de BENG 2 eis, de ontwikkelaar kan dan zelf de meest kostenefficiënte methode vinden om tot een energiezuinig gebouw te komen (BENG 2 eis).

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie op 8 wordt gesteld. De afspraken, vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst, met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Energie

Utrecht streeft naar klimaatneutraal in 2030. Aardgas is een fossiele brandstof die niet past binnen Utrechtse CO₂ -neutrale ambitie. Het doel is Utrechtsgasvrij in 2050. Daarom wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op fossiel gas

Circulair bouwen

De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren: Utrecht Cirkelstad. Zij streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Zoals uit het coalitieakkoord blijkt verwacht zij van bouwende partijen in Utrecht dat die in dat streven bijdragen.

Betonconvenant

Convenant 'Beton in een circulaire economie' 16 januari 2017*

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken.

Bij sloopprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. "Het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen willen we hergebruiken in nieuw beton. Zo besparen we op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO₂-uitstoot. De doelstelling is een CO₂-reductie te bereiken van 30% in 2020."

Materialen

Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC). Het vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.

Groen/ flora en fauna

Bij herontwikkelings- en sloopprojecten moet onderzocht worden of de woon en verblijf en rustplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten wordt bedreigd.

Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een combinatie van wonen en diverse functies in de plint waaronder een supermarkt. De effecten van deze functies (zoals laden en lossen, voorzieningen ten behoeven van de bedrijfsvoering als het komen en gaan van het bezoekend publiek) moeten worden onderzocht op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op basis van de Nota Stallen en Parkeren in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. Het plan moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen voor dit gebied zoals deze staan vermeld in de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost. De parkeergarage komt deels onder het binnenterrein (openbaar en eigendom van de gemeente) te liggen.

Daarnaast is ook het addendum op de Nota Parkeernormen Fiets en Auto van toepassing. Hierin staat onder andere dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO is per woning een aftrek mogelijk op de totale parkeernorm tot maximaal 25%.

De parkeereis mag gecompenseerd worden door deelauto's en extra fietsparkeren. Bewoners komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning voor de openbare ruimte.

Voor fietsparkeren geldt het volgende : Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m² bvo in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.

Wonen

De keerzijde van de aantrekkelijkheid van Utrecht en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom is in het coalitieakkoord 2018–2022: 'Utrecht ruimte voor iedereen' opgenomen dat het Utrechtse college zich met name inzet op het stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten, met als ijkpunten een woningvoorraad met 35% sociale huurwoningen en 25% woningen in de middencategorie in 2040. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijs categorieën in de stad wordt hierbij als belangrijke ambitie genoemd, om zo te werken aan gemengde wijken.

Onderdeel van de aanpak van het college is het opnemen van een nadere definitie van sociale huur in de Woonvisie 2019, met bijbehorende voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in deze categorie. Ook wordt het Actieplan middenhuur onverminderd voortgezet. Daarnaast wil het college afspraken maken over de extra beschikbaarheid van woningen in de sociale sector voor bijzondere groepen, zoals jongeren, alleenstaanden met een laag inkomen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Ten slotte zet het college in op toegankelijke woningen die levensloopbestendig zijn.

Het voorstel van de initiatiefnemer om 36 sociale huurwoningen, 56 middenhuurwoningen (cf. Actieplan) en 12 vrije sector huurwoningen te realiseren sluit aan bij de ambities van het college. Met het realiseren van 36 sociale huurwoningen neemt het absolute aantal sociale huur in het appartementencomplex in ieder geval niet af. De 40 woningen in het huidige appartementencomplex zijn immers voornamelijk sociale huurappartementen.

Een gemengd woonprogramma sluit daarnaast aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende woningvoorraad:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overlg	%onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt	60%	12%	19%	9%
Noordoost	60%	13%	20%	8%
Utrecht	47%	29%	16%	8%

Bron: Kadaster en RWU, 2018.

Het toevoegen van meer betaalbare woningen maakt onder andere mogelijk dat de huidige inwoners kunnen doorstromen naar woningen in dezelfde prijscategorie (zie ook 'Levensloopbestendig' hieronder).

Levensloopbestendig

De wijkraad Noordoost geeft aan dat er in de wijk veel ouderen wonen (bijvoorbeeld in Tuindorp-Oost) die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. Het uitgangspunt is daarom de woningen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het Bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
 - 3 m2 (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
 - 3,5 m2 met toilet;
 - 5 m2 met wasmachine;
 - 5,5 m2 met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m2 en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- elektrisch te openen toegangsdeuren

Economie

De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 315 m2 winkelvloeroppervlak (wvo). De andere 5 units zijn horeca of dienstverlening. Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 250 m2 wvo, maar deze is gesloten.

Het gebied rond de voorzieningenstrip wordt her ontwikkeld. Er komen woningen en er is de wens om hier een (discount) supermarkt te vestigen. Het Utrechts detailhandelsbeleid gaat uit van fijnmazigheid: dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt van de inwoners. Consumenten stellen hoge eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van winkelaanbod dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Door de toegenomen mobiliteit en veranderende consumenteneisen voor het doen van de dagelijkse boodschappen (compleet, voldoende keus, efficiënt) zijn winkels, winkelgebieden en de bijbehorende benodigde verzorgingsgebieden groter geworden. De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.

Winkelcentrum De Gaard is een winkelgebied in Noordoost dat momenteel ingrijpend wordt verbouwd en uitgebreid. Het aanbod zal hier minstens verdubbelen. Met deze verbeterslag zal het aanbod toekomstgericht worden, waarmee het fijnmazige voorzieningenniveau gewaarborgd is. Deze schaa sprong betekent echter ook dat het benodigd verzorgingsgebied voor een duurzaam functioneren groter is geworden. Om overlap in verzorgingsgebieden te voorkomen, moet een supermarkt aan de Jan van Galenstraat in samenhang bekeken worden met de ontwikkelingen in winkelcentrum De Gaard. Voor een advies over de wenselijkheid, haalbaarheid, omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling zal een aantal onderzoeksvragen nog beantwoord moeten worden.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk-functioneel

- Hoe kan de bebouwing ertoe bijdragen dat er aan de zijde van de Jan van Galenstraat een representatieve wijkentree wordt gemaakt?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt (met name de plint)?
- Het is belangrijk dat de publieke- en ontmoetingsfuncties behouden of versterkt worden: welke functies in de plint hebben een maatschappelijke meerwaarde en kunnen de publieke- en ontmoetingsfunctie van het gebied versterken?
- Hoe kan deze locatie een invulling krijgen die qua maat en schaal aansluit op de omgeving, past in de ruimtelijke structuur?
- Hoe kan de kwaliteit en de bruikbaarheid van het openbaar gebied aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de bebouwing worden versterkt en hoe kan dit gebied groener worden?

Mobiliteit

- Op welke wijze kan een hoogwaardige parkeeroplossing bijdragen aan een versterking van het woon- en leefklimaat?

Duurzame verstedelijking

- Hoe wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de kardinaal de Jongweg?
- (Kwalitatief) luchtkwaliteitsonderzoek
- Quicksan flora en fauna en eventueel nader onderzoek (voorafgaand aan de sloop van het gebouw; de natuurkalender is daarin leidend)
- Bodemonderzoek (na sloop van de gebouwen)
- Een uitgewerkt energieconcept:
Het voorgedragde plan dient een bijdrage te leveren aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De ontwikkelaar wordt gevraagd dit in beeld

te brengen (denk aan BENG, GPR, hergebruik sloopmateriaal, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering).

- Hoe kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door een combinatie van functies (industrielawaai)
- Op welke wijze kan de ontwikkeling bijdragen aan de gezonde verstedelijking?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het behoud en eventueel verplanten van bestaande bomen?

Wonen

- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociale programma?
- Is het realiseren van een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) mogelijk? (t.b.v. studentenhuysvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen).

Economie

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?
- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

Grondregeling

- Op welke wijze wordt de gronduitgifte of -ruil vormgegeven?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Als type planproces wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw projectbestemmingsplan moeten worden opgesteld.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte die wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 (raadplegen). De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. Bewoners en andere belanghebbenden mogen meedenken en ideeën aandragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol. In de bestemmingsplan procedure zit ook een wettelijke inspraakfase.

g. Planning

Naar verwachting wordt het startdocument voor de zomer vastgesteld door het college. Participatie op het SPvE kan dan starten in september 2019. De streeftermijn hiervoor is zes maanden. In maart 2020 kan gestart worden met het maken van het bestemmingsplan. Dit neemt ca. negen maanden in beslag. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan hiermee worden gecoördineerd. September 2020 kan het bestemmingsplan zijn vastgesteld en de omgevingsvergunning worden verleend. Dit is wel afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen/beroep.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (ipok) vastgelegd. Voordat het startdocument wordt vastgesteld door het college, dient de initiatiefnemer de ipok te hebben ondertekend.

Nadat het SPvE is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen

De bestaande gebouwen zijn in volle eigendom van de initiatiefnemer, De Elf Provinciën. De nieuwbouw wordt waarschijnlijk echter deels op grond van de gemeente gerealiseerd. In de volgende planfase zal worden uitgezocht op welke wijze de gronduitgifte of -ruil vormgegeven zal worden. Die afspraken zullen dan worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

VOORBLAD

Agendapunt:

Startdocument Van Galenstraat
e.o.

Staf WGRO, blok RO/bestemmingsplannen

Onderwerp:	Startdocument Van Galenstraat/Huizingalaan/Van Ginnekenlaan
Stafdatum:	3 juni 2019
Gildemanager:	5.1.2E
Opsteller:	5.1.2E / 5.1.2E
Best. Contactpersoon:	5.1.2E
Behandelingsvoorstel:	Bespreken
Geheim:	Nee
Product:	Startdocument bestuursadvies
Bijzondere procedures	
Bijlagen	2
Aanleiding voor dit voorstel:	
<p>Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en twee dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is De Elf Provinciën.</p> <p>De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop/nieuwbouw.</p> <p>In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan/ Van Galenstraat, variërend van 66 m² tot 81 m² bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m² tot 75 m² bvo. De huidige huren liggen voornamelijk op het sociale huurniveau.</p> <p>Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 820 m² winkeloppervlak plus een even zo grote kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.</p> <p>Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen in de volgende verdeling:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 36 sociale huur van 48 m² GBO - 52 middenhuur van 74 m² GBO - 4 middenhuur van 72 m² GBO - 10 vrije sector huur van 100 m² GBO - 2 vrije sector huur van 120 m² GBO <p>Dit komt neer op circa 35% in de sociale huur, 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.</p> <p>Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1810 m² BVO, twee dagwinkels van samen 390 m² BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.</p> <p>Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied.</p> <p>Als type planproces wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.</p> <p>Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het uit te werken bestemmingsplan.</p>	

Gevraagd besluit:	
In te stemmen met het voorleggen van het startdocument met het bestuursadvies aan het college.	
Onderbouwing: met knelpunten/Risico's, ervaringen andere gemeenten	
<p>In het huidige appartementencomplex zijn 40 huurappartementen van tussen de 40 en 81 m2 bvo. Het betreft voornamelijk sociale huur. De ontwikkelaar wil in de nieuwbouw circa 104 appartementen realiseren. Gestreefd wordt om ca. 35% van het nieuwbouwprogramma in de sociale huur te realiseren, minimaal 54% in de middenhuur en de rest vrije sectorhuur. Deze verdeling sluit aan bij de ambitie uit het coalitieakkoord "Utrecht Ruimte voor iedereen" en zorgt gelet op de huidige verdeling over koop, particuliere huur en sociale huur in dit deel van de wijk voor een betere woningdifferentiatie.</p> <p>Omdat het hier gaat om sloop/nieuwbouw, biedt deze ontwikkeling de kans om vorm te geven aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Utrecht. Er wordt ingezet op energiezuinige gebouwen zonder gasaansluitingen.</p> <p>In de ontwikkeling is ook de openbare ruimte tussen de gebouwen meegenomen. Op dit moment is daar een groot parkeerterrein. Dit biedt veel mogelijkheden voor vergroening, aangezien het grootste deel van de parkeerplaatsen zal worden verplaatst naar een parkeergarage. Het terrein wordt een aantrekkelijke plek om te ontmoeten en te verblijven.</p>	
Consequenties van het voorstel	
Politiek:	
Financieel:	Alle gemeentelijk plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer.
Formatief:	
Juridisch:	
Participatie:	Voor zowel het SPvE als het bestemmingsplan wordt een participatietraject doorlopen.
Communicatie:	eigen organisatie:
	raad/pers/publiek:
Betrokkenen:	
Portefeuillehouder:	Wethouder Verschuure (RO)
Portefeuillehouders betrokken:	Voortman (wijkwethouder)
Stakeholders:	intern:
	extern:
Planning en vervolg:	
vervolgstafbespreking	
Afstemming en akkoord	
College	
Raadsinformatieavond (evt)	
Commissie	
Raad	

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 20 May 2019 14:07:29 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: stafvoorbld Van Galenstraat
Attachments: stafvoorbld Van Galenstraat.docx

Hierbij het stafvoorbld.

5.1.2E 5.1.2E

Startdocument

Behorende bij

Initiatief: Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan

Initiatiefnemer(s): De Elf Provinciën

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

Deel I. Het initiatief	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel II. Proces	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel III. Financiële afspraken	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel IV Slotbepalingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
De ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief (richtlijn maximaal 350 woorden)	2
b. Omschrijving van het plangebied (richtlijn maximaal 250 woorden)	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid (richtlijn maximaal 1000 woorden)	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase (richtlijn maximaal 150 woorden)	9
Deel II. Proces	10
e. Te doorlopen proces (richtlijn maximaal 150 woorden)	10
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie (richtlijn maximaal 150 woorden)	10
g. Planning (richtlijn maximaal 150 woorden)	11
Deel III. Financiële afspraken	11
h. Voorschot Plankosten (richtlijn maximaal 100 woorden)	11
i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges/ Diversen (richtlijn maximaal 100 woorden)	11
Door: Door: Datum: Datum:	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en twee dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is De Elf Provinciën.

De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Er zal op korte termijn groot onderhoud verricht moeten worden aan de kozijnen, balkonvloeren, daken en schoorstenen, afvoerleidingen en de centrale verwarming. Naar aanleiding van deze investeringsbeslissing zijn twee scenario's bekeken; een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop-/nieuwbouw.

In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan/ Van Galenstraat, variërend van 66 m² tot 81 m² bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m² tot 75 m² bvo. De huidige huren liggen voornamelijk op het sociale huurniveau.

Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 820 m² winkeloppervlak plus een even zo grote kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.



Mogelijke denkrichting planconcept

Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen in de volgende verdeling:

- 36 sociale huur van 48 m2 GBO
- 52 middenhuur van 74 m2 GBO
- 4 middenhuur van 72 m2 GBO
- 10 vrije sector huur van 100 m2 GBO
- 2 vrije sector huur van 120 m2 GBO

Dat komt neer op circa 35% in de sociale huur, 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.

Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1810 m2 BVO, twee dagwinkels van samen 390 m2 BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Het plan is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost.

In het plangebied liggen twee gebouwen. Het eerste gebouw heeft op de begane grond 8 winkels (Jan van Galenstraat 79 t/m 99), met aan de achterzijde een aantal nevenadressen (Van Ginnekenlaan 2 t/m 16). Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen (Huizingalaan 2-18) en een bedrijfsunit (Huizingalaan 20). Het andere gebouw bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen (Van Ginnekenlaan 18 t/m 78).

De openbare ruimte tussen deze twee gebouwen wordt ook meegenomen in de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als openbare parkeerplaats met groen en een omheinde speeltuin.

Commented [5.1.2E]: Is dit cf prijs-kwaliteitsambities woonvisie?

Commented [5.1.2E]: Nee is niet cf. woonvisie. In nieuwe voorwaarden sociaal; minimale oppervlakte van 50m2 vanaf de lage aftoppingsgrens (>€607,46)



Plangebied



Kadastrale plattegrond

Wit = particulier eigendom

Geel = eigendom gemeente Utrecht

Blauw = uitgegeven in zelfbeheer

UTT00L592 en UTT00L2483: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. (De Elf Provinciën)

UTT00L2484: gemeente Utrecht (openbare ruimte)

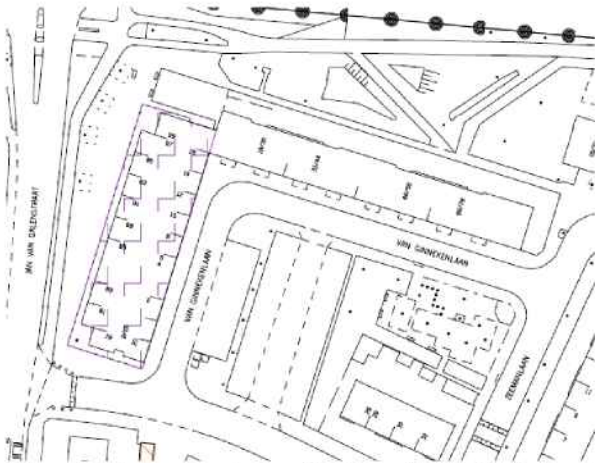
Geldende planologisch-juridische regeling:

Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In aanvulling op het vastleggen van de bestaande situatie regelt de beheersverordening ter plaatse van de bebouwing die georiënteerd is op de Jan van Galenstraat (besluitsubvak R) dat het is toegestaan om tevens de volgende functies uit te oefenen:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Nutsvoorzieningen;
- Uitsluitend op de verdieping(en) wonen;
- En uitsluitend op de begane grond detailhandelondersteunende voorzieningen in categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte.



Uitsnede beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Stedenbouw

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 80.000 inwoners naar 430.000 Utrechters. Het motto daarbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkelingen in de stad gebruiken we om de stad nog gezonder te maken. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

De ontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan bovenstaande ambitie. Deze locatie kan transformeren van een grotendeels naar binnen gericht gebouw tot een alzijdig, levendig en groen gebouw met functies voor de buurt. Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto's kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners in de stad.

Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort. Het is ruimtelijk/stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de invulling van- en de aansluiting van het gebouw op de groene speelplek, het behoud van de kleinere winkels in de toekomst (hoe zorgen we ervoor dat deze niet worden 'opgeslokt' door de supermarkt en er gesloten anonieme plinten ontstaan) de logistiek van het laden en lossen, de kwaliteit van de openbare ruimte versus het ruimtebeslag en de inpassing van fietsopstelplekken, winkelwagens etc.

Duurzame verstedelijking

Geluid

Utrecht heeft de ambitie een goed en gezond woon- en leefklimaat te realiseren. (Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei)

Een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt vooral bereikt door een voldoende laag geluidsniveau buiten. Uit onderzoeken is gebleken dat de ervaren geluidshinder (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan. Om de gemiddelde geluidshinder in de stad terug te dringen moet ook worden ingezet op meer ambitie bij nieuwe situaties.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet milieubeheer. Het voorgenomen plan is toegestaan indien er geen sprake is van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Het lijkpunt betreft de Kardinaal De Jongweg. De monitor luchtkwaliteit kan hiervoor worden gebruikt. Nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is nodig.

Bodemkwaliteit

Er dient bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing.

Duurzaamheid en energie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te

worden gerealiseerd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent :

Utrecht	BENG1	BENG2	BENG3
richtlijnen	Finale energie (energie behoefte)	Primair fossiel (energie gebruik)	Percentage duurzaam opgewekt:
Woningbouw	25 kWh/m ² per jaar per jaar thermisch	0 kWh/m ² per jaar	Minimaal 50%

Waarbij de nadruk ligt op de BENG 2 eis, de ontwikkelaar kan dan zelf de meest kostenefficiënte methode vinden om tot een energiezuinig gebouw te komen (BENG 2 eis).

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie op 8 wordt gesteld. De afspraken, vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst, met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Energie

Utrecht streeft naar klimaatneutraal in 2030. Aardgas is een fossiele brandstof die niet past binnen Utrechtse CO₂-neutrale ambitie. Het doel is Utrechtsgasvrij in 2050. Daarom wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op fossiel gas

Circulair bouwen

De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren: Utrecht Cirkelstad. Zij streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Zoals uit het coalitieakkoord blijkt verwacht zij van bouwende partijen in Utrecht dat die in dat streven bijdragen.

Betonconvenant

Convenant 'Beton in een circulaire economie' 16 januari 2017*

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken.

Bij sloopp projecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. "Het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen willen we hergebruiken in nieuw beton. Zo besparen we op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO₂-uitstoot. De doelstelling is een CO₂-reductie te bereiken van 30% in 2020."

Materialen

Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC). Het vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.

Groen/ flora en fauna

Bij herontwikkelings- en slooppjecten moet onderzocht worden of de woon en verblijf en rustplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten wordt bedreigd.

Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een combinatie van wonen en diverse functies in de plint waaronder een supermarkt. De effecten van deze functies (zoals laden en lossen, voorzieningen ten behoeven van de bedrijfsvoering als het komen en gaan van het bezoekend publiek) moeten worden onderzocht op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op basis van de Nota Stallen en Parkeren in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. Het plan moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen voor dit gebied zoals deze staan vermeld in de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost.

Daarnaast is ook het addendum op de Nota Paarkeernormen Fiets en Auto van toepassing. Hierin staat onder andere dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m2 BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%.

De parkeereis mag gecompenseerd worden door deelauto's en extra fietsparkeren.

Voor fietsparkeren geldt het volgende: Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m2 bvo in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage 'woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing' genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.

Wonen

De keerzijde van de aantrekkelijkheid van Utrecht en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom is in het coalitieakkoord 2018–2022: 'Utrecht ruimte voor iedereen' opgenomen dat het Utrechtse college zich met name inzet op het stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten, met als ijkpunten een woningvoorraad met 35% sociale huurwoningen en 25% woningen in de middencategorie in 2040. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad wordt hierbij als belangrijke ambitie genoemd, om zo te werken aan gemengde wijken.

Onderdeel van de aanpak van het college is het opnemen van een nadere definitie van sociale huur in de Woonvisie 2019, met bijbehorende voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in deze categorie. Ook wordt het Actieplan middenhuur onverminderd voortgezet. Daarnaast wil het college afspraken maken over de extra beschikbaarheid van woningen in de sociale sector voor bijzondere groepen, zoals jongeren, alleenstaanden met een laag inkomen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Ten slotte zet het college in op toegankelijke woningen die levensloopbestendig zijn.

Het voorstel van de initiatiefnemer om 36 sociale huurwoningen, 56 middenhuurwoningen (cf. Actieplan) en 12 vrije sector huurwoningen te realiseren sluit aan bij de ambities van het college. Een gemengd woonprogramma sluit aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te

realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. In de subwijk 'Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt' en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende woningvoorraad:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overig	%onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt	60%	12%	19%	9%
Noordoost	60%	13%	20%	8%
Utrecht	47%	29%	16%	8%

Bron: Kadaster en RWU, 2018.

Het aandeel woningen in het sociale huurniveau blijft absoluut gezien nagenoeg gelijk en daarnaast is een substantieel deel van het programma voorzien in het middenhuursegment.

Het toevoegen van meer betaalbare woningen maakt het mogelijk dat de huidige inwoners kunnen doorstromen naar woningen in dezelfde prijscategorie (zie ook 'Levensloopbestendig' hieronder).

Levensloopbestendig

De wijkraad Noordoost geeft aan dat er in de wijk veel ouderen wonen (bijvoorbeeld in Tuindorp-Oost) die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. Het uitgangspunt is daarom de woningen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het Bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
- 3 m² (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
- 3,5 m² met toilet;
- 5 m² met wasmachine;
- 5,5 m² met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m² en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- elektrisch te openen toegangsdeuren

Economie

De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 315 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De andere 5 units zijn horeca of dienstverlening. Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 250 m² wvo, maar deze is gesloten.

Het gebied rond de voorzieningenstrip wordt her ontwikkeld. Er komen woningen en er is de wens om hier een (discount) supermarkt te vestigen. Het Utrechts detailhandelsbeleid gaat uit van fijnmazigheid: dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt van de inwoners. Consumenten stellen hoge eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van winkelaanbod dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Door de toegenomen mobiliteit en veranderende consumenteneisen voor het doen van de dagelijkse boodschappen (compleet, voldoende keus, efficiënt) zijn winkels, winkelgebieden en de bijbehorende benodigde verzorgingsgebieden groter geworden. De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.

Winkelcentrum De Gaard is een winkelgebied in Noordoost dat momenteel ingrijpend wordt verbouwd en uitgebreid. Het aanbod zal hier minstens verdubbelen. Met deze verbetering zal het aanbod

Commented [5.1.2E]: Is het alleen doorstromen in dezelfde categorie of ook uitstromen van SH naar middenhuur?
Check bij Wonen

Commented [5.1.2E]: Ook andere categorieën. Zie doorgestreepte tekst.

toekomstgericht worden, waarmee het fijnmazige voorzieningenniveau gewaarborgd is. Deze schaa sprong betekent echter ook dat het benodigd verzorgingsgebied voor een duurzaam functioneren groter is geworden. Om overlap in verzorgingsgebieden te voorkomen, moet een supermarkt aan de Jan van Galenstraat in samenhang bekeken worden met de ontwikkelingen in winkelcentrum De Gaard. Voor een advies over de wenselijkheid, haalbaarheid, omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling zal een aantal onderzoeksvragen nog beantwoord moeten worden.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk-functioneel

- Hoe kan de bebouwing ertoe bijdragen dat er aan de zijde van de Jan van Galenstraat een representatieve wijkentree wordt gemaakt?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt (met name de plint)?
- Het is belangrijk dat de publieke- en ontmoetingsfuncties behouden of versterkt worden: welke functies in de plint hebben een maatschappelijke meerwaarde en kunnen de publieke- en ontmoetingsfunctie van het gebied versterken?
- Hoe kan deze locatie een invulling krijgen die qua maat en schaal aansluit op de omgeving, past in de ruimtelijke structuur?
- Hoe kan de kwaliteit en de bruikbaarheid van het openbaar gebied aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de bebouwing worden versterkt en hoe kan dit gebied groener worden?

Mobiliteit

- Op welke wijze kan een hoogwaardige parkeeroplossing bijdragen aan een versterking van het woon- en leefklimaat?
- Op welke wijze wordt het parkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?

Duurzame verstedelijking

- Hoe wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai van de kardinaal de Jongweg?
- (Kwalitatief) luchtkwaliteitsonderzoek
- Quickscan flora en fauna en eventueel nader onderzoek (voorafgaand aan de sloop van het gebouw; de natuurkalender is daarin leidend)
- Bodemonderzoek (na sloop van de gebouwen)
- Een uitgewerkt energieconcept:
Het voorgelegde plan dient een bijdrage te leveren aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De ontwikkelaar wordt gevraagd dit in beeld te brengen (denk aan BENG, GPR, hergebruik sloopmateriaal, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering).
- Hoe kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door een combinatie van functies (industrialawaai)
- Op welke wijze kan de ontwikkeling bijdragen aan de gezonde verstedelijking?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het behoud en eventueel verplanten van bestaande bomen?

Wonen

- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociale programma, conform de voorwaarden voor sociale huur in de Woonvisie 2019?
- Is het realiseren van een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) mogelijk? (t.b.v. studentenhuusvesting of bijzondere

Commented [5.1.2E]: Nog iets opnemen uit de woonvisie tav prijs/kwaliteit (oppervlakte?)

Commented [5.1.2E]: Eens. Heb in de tekst al aangekondigd dat we in de woonvisie nadere voorwaarden stellen. Kan hierbij ook genoemd worden. En zie ook mijn eerdere opmerking over min. 50m2

doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen).

Economie

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?
- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

Grondregeling

- Op welke wijze wordt de gronduitgifte of –ruil vormgegeven?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw projectbestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Als type planproces om dit mogelijk te maken wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het uit te werken bestemmingsplan.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte die wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 (raadplegen). De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. Bewoners en andere belanghebbenden mogen meedenken en ideeën aandragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol.

In de bestemmingsplan procedure zit ook een wettelijke inspraakfase.

g. Planning

Naar verwachting wordt het startdocument voor de zomer vastgesteld door het college. Participatie om te komen tot een SPvE kan dan starten in september 2019. De streeftermijn om te komen tot een uitgewerkt en vastgesteld SPvE inclusief overeenstemming over grondregeling bedraagt circa 12 maanden. Medio 2020 kan gestart worden met het maken van het bestemmingsplan. Dit neemt ca. negen maanden in beslag. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan hiermee worden gecoördineerd. Medio 2021 kan het bestemmingsplan zijn vastgesteld en de omgevingsvergunning worden verleend. Deze planning is afhankelijk van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid om te komen tot een integraal goed plan dat rekening houdt met de verschillende ambities en is tevens afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen/beroep.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (ipok) vastgelegd. Voordat het startdocument wordt vastgesteld door het college, dient de initiatiefnemer de ipok te hebben ondertekend.

Nadat het SPvE is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde / Leges / Diversen

De bestaande gebouwen zijn in volle eigendom van de initiatiefnemer, De Elf Provinciën. De nieuwbouw wordt waarschijnlijk deels op grond van de gemeente gerealiseerd. In de volgende planfase zal worden uitgezocht op welke wijze de grondregeling die hieruit voortvloeit vormgegeven zal worden. Die afspraken zullen dan worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 22 May 2019 16:04:47 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Ter info.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E Economische Zaken

T 5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

5.1,2E

Postbus 8406

3503 RK Utrecht



Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 13:51

Aan: 5.1,2E - 5.1,2E

CC: 5.1,2E; 5.1,2E | BLAUW architecten'; 5.1,2E; 5.1,2E

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Hallo 5.1,2E

Ik denk dat het gaat lukken om het startdocument in de eerstkomende staf van 3 juni met de wethouders te bespreken.

Ik hoop je ook binnenkort de overeenkomst te kunnen mailen.

Voor het marktonderzoek voor de supermarkt (uit te voeren door een onafhankelijk deskundig bureau) zijn de onderstaande onderzoeksvragen relevant:

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?

- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

Mocht je over het marktonderzoek nog vragen hebben, dan kan je acontact opnemen met mijn collega 5.1,2E (bij deze in de cc meegenomen).

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E Noord-Oost, Oost en Zuid

T 5.1,2E

M 5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E

Verzonden: maandag 20 mei 2019 8:43

Aan: 5.1,2E - 5.1,2E

CC: 5.1,2E; 5.1,2E | BLAUW architecten'

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1,2E

Om misverstanden te voorkomen, het project is niet op een prioriteitenlijst terecht gekomen.

Het stond op een te temporiseren lijst en ik heb aangegeven het aangepaste startdocument (tegenwoordig intentiedocument) eerst in de staf te willen bespreken om van de verantwoordelijk wethouders instemming te krijgen voor het zetten van de volgende stap in het planproces (dat is het uitwerken van randvoorwaarden in een SpvE).

De aanpassingen betreffen o.a. het nieuw voorgenomen programma (%-verdeling in verschillende segmenten) en de onderzoeksvragen m.b.t. de supermarkt.

Als de wethouders hun akkoord geven in de staf, dan moet het college van B&W het startdocument (of intentiedocument) nog formeel vaststellen.

Hiervoor dient de plankostenintentieovereenkomst nog eerst door jullie voor akkoord te zijn ondertekend.

Ik ben bezig alles in gereedheid te brengen om de benodigde goedkeuring te krijgen voor de volgende stap in het planproces én parallel hieraan ben ik bezig capaciteit te regelen voor dit project. Ik zal vandaag proberen een doorkijk te geven wanneer ik verwacht eea in de staf te bespreken en in college te krijgen.

De uitvraag voor het marktonderzoek ten behoeve van de supermarkt zal ik je separaat mailen, zodat je deze vraag vast kan uitzetten.

Bel mij gerust als je nog vragen hebt.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

Noord-Oost, Oost en Zuid

T 5.1,2E

M 5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E - 5.1,2E [5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E .com]

Verzonden: vrijdag 17 mei 2019 22:18

Aan: 5.1,2E

CC: 5.1,2E ; 5.1,2E | BLAUW architecten'

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1,2E 5.1,2E

Na het goede nieuws dat ons project weer op het prioriteitenlijstje van bouwprojecten is gekomen hoop ik snel het startdocument te kunnen ontvangen, volgens mij kunnen we dit snel afronden als we het marktonderzoek als onderzoeksvraag erin zetten.

Daarnaast ook graag de formulering voor de uitvraag marktonderzoek, neem aan dat wij dit nog wel zelf moeten uitzetten of is dat verandert nu we weer op het prioriteitenlijstje staan?

Hoop snel te horen, fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1, 2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1,2E - 5.1, 2E
Verzonden: vrijdag 12 april 2019 10:59
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E | BLAUW architecten' <5.1,2E@blauw-architecten.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1,2E

Is er al zicht op wanneer ik de uitvraag voor het marktonderzoek kan verwachten?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1, 2E

5.1, 2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: 5.1, 2E - 5.1, 2E
Verzonden: vrijdag 5 april 2019 14:29
Aan: 5.1, 2E <5.1, 2E@utrecht.nl>
CC: 5.1, 2E <5.1, 2E@utrecht.nl>; 5.1, 2E | BLAUW architecten' <5.1, 2E@blauw-architecten.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1, 2E

Het is inderdaad zoals 5.1, 2E aangeeft, wij pakken de uitvoerende rol graag zelf op ten einde vaart in het project te houden.

Enkel capaciteit voor toetsende rol derhalve, Ik hoop dat het project dan van hold af kan.

Zie het startdocument en de uitvraag marktonderzoek graag tegemoet.

Fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2E

5.1, 2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [5.1,2E] | BLAUW architecten [mailto:[5.1,2E]@blauw-architecten.nl]

Verzonden: vrijdag 5 april 2019 12:36

Aan: [5.1,2E] [5.1,2E 5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] - [5.1,2E] <[5.1,2E]@[5.1,2E].com>

CC: [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

[5.1,2E] we hebben capaciteit van jullie nodig voor en toetsende rol.

[5.1,2E] is bereid om onderzoeken etc. t.b.v. het SpvE *zelf* op te pakken.

Ik hoop dat dat scheelt, als je om goedkeuring vraagt bij het MT.

Goed weekend allen!

Van: [5.1,2E] [5.1,2E]@utrecht.nl]

Verzonden: donderdag 4 april 2019 16:58

Aan: [5.1,2E] - [5.1,2E] <[5.1,2E]@[5.1,2E].com>

CC: [5.1,2E] <[5.1,2E]@utrecht.nl>; [5.1,2E] | BLAUW architecten <[5.1,2E]@blauw-architecten.nl>

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Dag [5.1,2E]

We gaan dan de 2 dingen doen zoals jij aangeeft.

Let wel, zoals ik eerder aangaf moet ik nog wel goedkeuring krijgen van onze MT om capaciteit in te zetten om te komen tot een SpvE. Dit project is namelijk vanwege capaciteitsproblemen on hold gezet.

Ik zal EZ vragen of zij de uitvraag vast kunnen formuleren.

Met vriendelijke groet,

[5.1,2E]

[5.1,2E] Noord-Oost, Oost en Zuid

T [5.1,2E]

M [5.1,2E]

[5.1,2E] [5.1,2E]@utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

[5.1,2E]



Gemeente Utrecht

Van: [5.1,2E] - [5.1, 2E] [5.1,2E] [5.1, 2E]@ [5.1, 2E].com]
Verzonden: dinsdag 2 april 2019 9:26
Aan: [5.1,2E]
CC: [5.1,2E]; [5.1,2E] @blauw-architecten.nl
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [5.1,2E]

Dit had ik al enigszins verwacht. Wel jammer want het kost weer wat tijd.

Denk dat het goed is de 2 dingen beide te doen. Startdocument afronden en deze onderzoeksvraag erin meenemen en nu direct dit marktonderzoek op te pakken voor wij verder gaan met voorbereiden SPvE etc.

Kunnen jullie de uitvraag dan zelf formuleren? Pak namelijk dit marktonderzoek zelf op. Het gaat om het vestigen van een discountsupermarkt van deze omvang en niet expliciet een Lidl.

Hoor de uitvraag formulering graag z.s.m., is dat mogelijk?

Het lijkt er overigens wel op dat bij een eventueel negatief advies het plan niet meer haalbaar is. Echter heb er het volste vertrouwen in dat het een positief advies zal worden gezien de data die reeds op tafel ligt.

Met vriendelijke groet,

[5.1,2E]

[5.1, 2E]

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [5.1,2E] [5.1,2E] @utrecht.nl]
Verzonden: maandag 1 april 2019 17:34
Aan: [5.1,2E] - [5.1, 2E] [5.1,2E] [5.1, 2E]@ [5.1, 2E].com>
CC: [5.1,2E] [5.1,2E] @utrecht.nl>; [5.1,2E] @blauw-architecten.nl
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [5.1,2E]

Ik heb van de collega's van Economische Zaken het dringende advies gekregen om een onafhankelijk marktonderzoek te laten doen waaruit blijkt dat de Lidl van deze omvang hier kan. Zeker in relatie met de Gaard.

De vraag is of de Lidl dit onderzoek wil laten uitvoeren. Wel moeten de collega's van EZ meelezen bij de uitvraag om te zorgen dat alle vragen goed worden meegenomen.

We kunnen 2 dingen doen:

1. Dit voorbehoud maken in het startdocument en expliciet deze onderzoeksvraag formuleren, of

2. Nu dit onderzoek doen, omdat een positieve uitkomst een extra argument is om positief te adviseren. Voorkomt discussie en onnodige plankosten.

Graag je reactie.

Anders morgen even bellen?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

Noord-Oost, Oost en Zuid

T 5.1,2E

M 5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Van: 5.1,2E - 5.1, 2E 5.1,2E @5.1, 2E .com]

Verzonden: vrijdag 29 maart 2019 13:33

Aan: 5.1,2E

CC: 5.1,2E 5.1,2E @blauw-architecten.nl

Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste 5.1,2E 5.1,2E

Vorige week hebben we denk ik met succes onze studie Van Galenstraat kunnen presenteren aan het gebiedsteam.

Kunnen we nu overgaan tot een afwikkeling van het startdocument om vervolgens de vervolgstappen in gang te kunnen zetten?

Graag vooruitlopend daarop ontvang ik de kaders waaraan het op te stellen SPvE en IPvE aan moet voldoen. Wij pakken dit graag op met de gemeente in de toetsende rol.

Hoor graag.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1, 2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2019 12:14
Aan: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>; [redacted] <[redacted]@blauw-architecten.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@lidl.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Ok mooi! Tot straks

Verzonden met BlackBerry Work(www.blackberry.com)

Van: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>
Verzonden: 19 mrt. 2019 09:44
Naar: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@blauw-architecten.nl>
Cc: "[redacted]" <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@lidl.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Beste [redacted]

Ik kom vanmiddag ook. Ik ga ook mijn best om 15:00 uur er te zijn, e.e.a. even afhankelijk van mijn afspraak daarvoor.

Tot vanmiddag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

Van: [redacted] [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 18 maart 2019 21:55
Aan: [redacted] <[redacted]@blauw-architecten.nl>
CC: [redacted] - [redacted] <[redacted]@[redacted].com>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@lidl.nl>
Onderwerp: RE: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Heel fijn [redacted]!

We zitten in zaal U23 op de 6e verdieping.

Tot morgen

Van: 5.1,2E | BLAUW architecten <5.1,2E @blauw-architecten.nl>

Verzonden: 18 mrt. 2019 18:02

Naar: "5.1,2E" <5.1,2E @utrecht.nl>

Cc: 5.1,2E - 5.1, 2E <5.1,2E @5.1,2E .com>; "5.1,2E" 5.1,2E 5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E @lidl.nl

Onderwerp: Re: Studie Jan van Galenstraat Ginnekenlaan Huizingalaan

Ik kan erbij zijn!

Groet, 5.1,2E

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 18 mrt. 2019 om 17:28 heeft 5.1,2E <5.1,2E @utrecht.nl> het volgende geschreven:

Hallo 5.1,2E en 5.1,2E

Het gebiedsteam is morgenmiddag om 15:00 uur. Zijn jullie misschien in de gelegenheid om zelf het plan toe te lichten? Zo nee, geen probleem, dan doe ik het.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

T 5.1,2E

5.1,2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Startdocument

Behorende bij

Initiatief: Van Galenstraat/Huizingalaan, Van Ginnekenlaan

Initiatiefnemer(s): De Elf Provinciën

Inhoudsopgave

STARTDOCUMENT

Deel I. Het initiatief.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel II. Proces.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel III. Financiële afspraken	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Deel IV Slotbepalingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
De ondertekening	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief	1
a. Omschrijving van het initiatief (richtlijn maximaal 350 woorden)	2
b. Omschrijving van het plangebied (richtlijn maximaal 250 woorden).....	3
c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid (richtlijn maximaal 1000 woorden)	5
d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase (richtlijn maximaal 150 woorden)	9
Deel II. Proces	10
e. Te doorlopen proces (richtlijn maximaal 150 woorden).....	10
f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie (richtlijn maximaal 150 woorden)	10
g. Planning (richtlijn maximaal 150 woorden)	11
Deel III. Financiële afspraken	11
h. Voorschot Plankosten (richtlijn maximaal 100 woorden).....	11
i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen (richtlijn maximaal 100 woorden).....	11
Door: Door: Datum: Datum:	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Deel I. Het initiatief

a. Omschrijving van het initiatief

Het initiatief betreft de voorgenomen herontwikkeling (sloop/nieuwbouw) van twee woongebouwen met een voorzieningenplint op de hoek van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg ten behoeve van het realiseren van 104 (huur) appartementen, een supermarkt en twee dagwinkels met bijbehorende parkeervoorzieningen en de herinrichting van openbare ruimte. De eigenaar en ontwikkelaar is De Elf Provinciën.

De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. Er zal op korte termijn groot onderhoud verricht moeten worden aan de kozijnen, balkonvloeren, daken en schoorstenen, afvoerleidingen en de centrale verwarming. Naar aanleiding van deze investeringsbeslissing zijn twee scenario's bekeken; een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Aangezien een renovatieplan een te grote investering is gebleken en niet rendabel en duurzaam is gebleken, is er gekozen voor sloop/nieuwbouw.

In de huidige gebouwen zitten in totaal 40 woningen. Er zijn 9 woningen in het blok Huizingalaan/ Van Galenstraat, variërend van 66 m² tot 81 m² bvo, en 31 woningen in het woonblok Van Ginnekenlaan, variërend van 40 m² tot 75 m² bvo. De huidige huren liggen voornamelijk op het sociale huurniveau.

Aan de Jan van Galenstraat zijn 8 winkels, met in totaal 820 m² winkeloppervlak plus een even zo grote kelderruimte die voornamelijk als opslagruimte wordt verhuurd.



Mogelijke denkrichting planconcept

Als richtinggevend woonprogramma wordt gedacht aan 104 appartementen, waarvan circa 35% in de sociale huur, 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment.

Het plan voorziet ook in een supermarkt van 1810 m² BVO, twee dagwinkels van samen 390 m² BVO en een parkeergarage onder de gebouwen en het binnenterrein met 95 of 120 parkeerplaatsen.

Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de Oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien in dit gebied.

b. Omschrijving van het plangebied

(richtlijn maximaal 250 woorden)

Het plan is gelegen in de Huizingabuurt in de wijk Noordoost.

In het plangebied liggen twee gebouwen. Het eerste gebouw heeft op de begane grond 8 winkels (Jan van Galenstraat 79 t/m 99), met aan de achterzijde een aantal nevenadressen (Van Ginnekenlaan 2 t/m 16). Aan de zijkant van dit gebouw zit aan de Huizingalaan de opgang naar 9 bovenwoningen (Huizingalaan 2-18) en een bedrijfsunit (Huizingalaan 20). Het andere gebouw bestaat uit 31 woningen, verdeeld over vier bouwlagen (Van Ginnekenlaan 18 t/m 78).

De openbare ruimte tussen deze twee gebouwen wordt ook meegenomen in de planontwikkeling. Deze is op dit moment ingericht als openbare parkeerplaats met groen en een omheinde speeltuin.



Plangebied



Kadastrale plattegrond

Wit = particulier eigendom

Geel = eigendom gemeente Utrecht

Blauw = uitgegeven in zelfbeheer

UTT00L592 en UTT00L2483: Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V. (De Elf Provinciën)

UTT00L2484: gemeente Utrecht (openbare ruimte)

Geldende planologisch-juridische regeling:

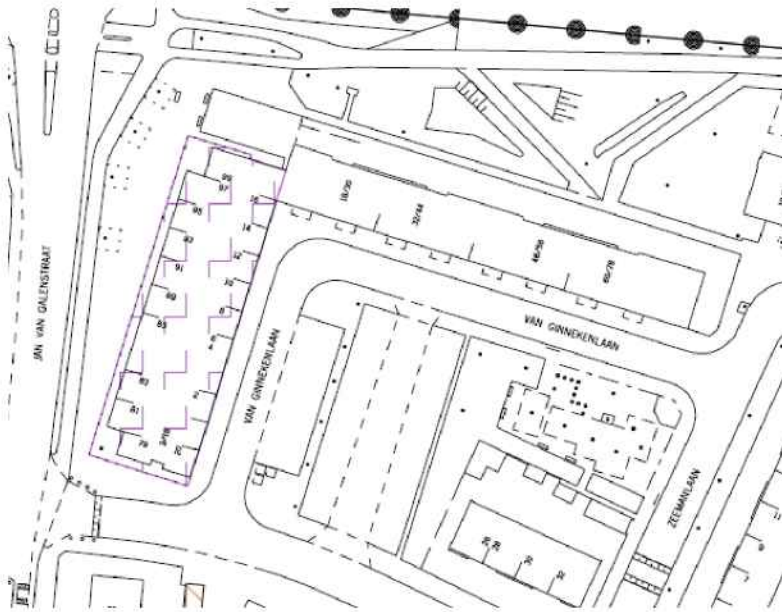
Ter plaatse van de herontwikkeling is de beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen' van toepassing. Deze beheersverordening regelt dat de bestaande gebouwen (en overige bouwwerken) gebruikt mogen worden overeenkomstig het bestaande gebruik. Daarbij geldt dat de bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie.

In aanvulling op het vastleggen van de bestaande situatie regelt de beheersverordening ter plaatse van de bebouwing die georiënteerd is op de Jan van Galenstraat (besluitsubvak R) dat het is toegestaan om tevens de volgende functies uit te oefenen:

- Detailhandel;
- Dienstverlening;
- Nutsvoorzieningen;
- Uitsluitend op de verdieping(en) wonen;

- En uitsluitend op de begane grond detailhandelondersteunende voorzieningen in categorie C en D van de bij de beheersverordening behorende Lijst van Horeca-activiteiten.

Er is een nieuw bestemmingsplan nodig om de herontwikkeling van de locatie mogelijk te maken, omdat de positie, volumes en oppervlakten van de gebouwen wijzigen. Ook zijn er wijzigingen in de openbare ruimte.



Uitsnede beheersverordening 'De Meern Noord, Maximapark, Vogelenbuurt, Wittevrouwen'

c. Inschatting Haalbaarheid en Wenselijkheid

Stedenbouw

Utrecht is een gewilde plek om te wonen, te werken, te leren en te bezoeken. De aantrekkingskracht zorgt voor een flinke groei van het aantal inwoners. Tot 2040 groeit de stad met circa 80.000 inwoners naar 430.000 Utrechters. Het motto daarbij is; Utrecht, dé stad van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen'. De ontwikkelingen in de stad gebruiken we om de stad nog gezonder te maken. Een stad van gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving, werkend aan een gezonde economie.

De ontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om een bijdrage te leveren aan bovenstaande ambitie. Deze locatie kan transformeren van een grotendeels naar binnen gericht gebouw tot een alzijdig, levendig en groen gebouw met functies voor de buurt. Het omliggende anonieme en stenige gebied dat wordt gedomineerd door auto's kan transformeren naar een aantrekkelijke en groene openbare ruimte waar niet alleen de nieuwe bewoners maar ook de bewoners van de omliggende buurt (met weinig groen) plezier van kunnen hebben. Een prettige inrichting van de woonomgeving draagt bij aan de gezondheid van bewoners in de stad.

Het planconcept volgt de bestaande ruimtelijke structuur en borduurt daarop voort. Het is ruimtelijk/ stedenbouwkundig gezien een verbetering ten opzicht van de huidige situatie. Aandachtspunten bij de verdere ontwikkeling van dit gebied zijn de invulling van- en de aansluiting van het gebouw op de groene speelplek, het behoud van de kleinere winkels in de toekomst (hoe zorgen we ervoor dat deze

niet worden ‘opgeslokt’ door de supermarkt en er gesloten anonieme plinten ontstaan) de logistiek van het laden en lossen, de kwaliteit van de openbare ruimte versus het ruimtebeslag en de inpassing van fietsopstelplekken, winkelwagens etc.

Duurzame verstedelijking

Geluid

Utrecht heeft de ambitie een goed en gezond woon- en leefklimaat te realiseren. (Ruimtelijke Strategie 2016: Utrecht kiest voor gezonde groei)

Een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt vooral bereikt door een voldoende laag geluidsniveau buiten. Uit onderzoeken is gebleken dat de ervaren geluidshinder (en daarmee gezondheid) meer samenhangt met het geluidsniveau buiten voor de gevel dan in de woning. Dit moet dan ook een belangrijk aandachtspunt vormen bij de herontwikkeling van de Van Galenstraat/Huizingalaan.

Om de gemiddelde geluidshinder in de stad terug te dringen moet ook worden ingezet op meer ambitie bij nieuwe situaties.

Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit worden plannen getoetst aan de Wet milieubeheer. Het voorgenomen plan is toegestaan indien er geen sprake is van overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Het ijkpunt betreft de Kardinaal De Jongweg. De monitor luchtkwaliteit kan hiervoor worden gebruikt. Nader onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is nodig.

Bodemkwaliteit

Er dient bodemonderzoek plaats te vinden na sloop van de bestaande bebouwing.

Duurzaamheid en energie

Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Utrecht wil in 2030 klimaatneutraal zijn. Nieuwe woningen dienen dan ook met een epc 0 te worden gerealiseerd. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid. BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. De vertaling van deze verplichting naar de Utrechtse duurzaamheidsambities betekent :

Utrecht	BENG1	BENG2	BENG3
richtlijnen	Finale energie (energie behoefte)	Primair fossiel (energie gebruik)	Percentage duurzaam opgewekt:
Woningbouw	25 kWh/m ² per jaar per jaar thermisch	0 kWh/m ² per jaar	Minimaal 50%

Waarbij de nadruk ligt op de BENG 2 eis, de ontwikkelaar kan dan zelf de meest kostenefficiënte methode vinden om tot een energiezuinig gebouw te komen (BENG 2 eis).

Ook ontwikkelaars van particuliere woningen dienen een bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen. De overall duurzaamheidsprestatie zal worden uitgedrukt in een GPR-score waarvan de ambitie op 8 wordt gesteld. De afspraken, vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst, met de initiatiefnemer moeten in ieder geval leiden tot energiezuinige, kwalitatief goede woningen met lage woonlasten.

Energie

Utrecht streeft naar klimaatneutraal in 2030. Aardgas is een fossiele brandstof die niet past binnen Utrechtse CO₂ –neutrale ambitie. Het doel is Utrechtsgasvrij in 2050. Daarom wordt gevraagd te ontwerpen zonder aansluiting op fossiel gas

Circulair bouwen

De gemeente wil de circulaire economie daadwerkelijk implementeren: Utrecht Cirkelstad. Zij streeft daarvoor naar minimalisering van de milieubelasting door grondstoffen en materiaalgebruik. Zoals uit het coalitieakkoord blijkt verwacht zij van bouwende partijen in Utrecht dat die in dat streven bijdragen.

Betonconvenant

Convenant 'Beton in een circulaire economie' 16 januari 2017*

De gemeente heeft op uitnodiging van bedrijven in de Betonketen het convenant Beton ondertekend. Dat behelst het anders produceren en vaker hergebruiken, zodat de CO₂-uitstoot ervan vermindert. Daarover maken de gemeente, aannemers, slopers en betonproducenten uit de regio Utrecht samen afspraken.

Bij slooprojecten moet het materiaal beter worden gescheiden, waardoor het hergebruikt kan worden. "Het vrijkomende beton uit stoepen, wegen en gebouwen willen we hergebruiken in nieuw beton. Zo besparen we op cement en op de winning van zand en grind en dat vermindert de CO₂-uitstoot. De doelstelling is een CO₂-reductie te bereiken van 30% in 2020."

Materialen

Duurzaam hout gebruik, hetgeen FSC of in ieder geval PEFC Int. betekent (zie de goedgekeurde certificaten van TPAC). Het vermijden van uitlogende verontreinigende bouwmaterialen, in de praktijk het vermijden van koper, zink en lood dat in contact met regenwater uitspoelt naar bodem en richting riolering afgevoerd wordt.

Groen/ flora en fauna

Bij herontwikkelings- en slooprojecten moet onderzocht worden of de woon en verblijf en rustplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten wordt bedreigd.

Bedrijven en milieuzonering

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een combinatie van wonen en diverse functies in de plint waaronder een supermarkt. De effecten van deze functies (zoals laden en lossen, voorzieningen ten behoeven van de bedrijfsvoering als het komen en gaan van het bezoekend publiek) moeten worden onderzocht op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat.

Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op basis van de Nota Stallen en Parkeren in gebied B1. In dit gebied geldt betaald parkeren. Het plan moet voldoen aan de auto- en fietsparkeernormen voor dit gebied zoals deze staan vermeld in de Nota parkeernormen Fiets en Auto. Het parkeren moet in principe op eigen terrein worden opgelost.

Daarnaast is ook het addendum op de Nota Paarkeernormen Fiets en Auto van toepassing. Hierin staat onder andere dat voor alle sociale en middenhuurwoningen vanaf 55 m² BVO per woning een aftrek mogelijk is op de totale parkeernorm tot maximaal 25%.

De parkeereis mag gecompenseerd worden door deelauto's en extra fietsparkeren.

Voor fietsparkeren geldt het volgende: Een gezamenlijke berging voor woningen > 50 m² bvo in appartementsgebouwen is toegestaan wanneer voldaan wordt aan de in de bijlage ‘woningen bouwbesluit en gelijkwaardige oplossing’ genoemde randvoorwaarden, waardoor sprake is van een gelijkwaardige oplossing (bouwbesluit).

Bij de bouw van fietsvoorzieningen wordt 5% ruimte gereserveerd voor grotere en zwaardere tweewielers die niet in een normaal rek passen.

Wonen

De keerzijde van de aantrekkelijkheid van Utrecht en de druk op woningmarkt is dat de prijzen stijgen en woningen te duur dreigen te worden voor veel mensen. Er zijn in het middensegment veel te weinig betaalbare huur en koopwoningen om aan de marktvraag te voldoen. Ook in de sociale sector is er meer vraag dan aanbod. Daarom is in het coalitieakkoord 2018–2022: ‘Utrecht ruimte voor iedereen’ opgenomen dat het Utrechtse college zich met name inzet op het stimuleren van het vergroten van het aanbod in deze segmenten, met als ijkpunten een woningvoorraad met 35% sociale huurwoningen en 25% woningen in de middencategorie in 2040. Een meer evenwichtige verdeling van woningen in verschillende typen en prijscategorieën in de stad wordt hierbij als belangrijke ambitie genoemd, om zo te werken aan gemengde wijken.

Onderdeel van de aanpak van het college is het opnemen van een nadere definitie van sociale huur in de Woonvisie 2019, met bijbehorende voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in deze categorie. Ook wordt het Actieplan middenhuur onverminderd voortgezet. Daarnaast wil het college afspraken maken over de extra beschikbaarheid van woningen in de sociale sector voor bijzondere groepen, zoals jongeren, alleenstaanden met een laag inkomen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Ten slotte zet het college in op toegankelijke woningen die levensloopbestendig zijn.

Het richtinggevend voorstel van de initiatiefnemer is om circa 35% van het programma in de sociale huur (absoluut gezien vergelijkbaar met het aantal nu), 54% in het middenhuursegment en 11% in het dure vrije sector segment sluit aan bij de ambities van het college. Een gemengd woonprogramma sluit aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. In de subwijk ‘Wittevrouwen, Zeeheldenbuurt’ en de wijk Noordoost kennen we op dit moment de volgende woningvoorraad:

	% koop	% sociale huur van woningcorporaties	% huur overig	%onbekend
Wittevrouwen, Zeeheldenbrt	60%	12%	19%	9%
Noordoost	60%	13%	20%	8%
Utrecht	47%	29%	16%	8%

Bron: Kadaster en RWU, 2018.

Dit gemengd woonprogramma sluit aan bij de ambitie om een meer gemengde woningvoorraad te realiseren in de Utrechtse (sub)wijken. Het toevoegen van betaalbare woningen maakt het tevens mogelijk om bewoners te laten doorstromen. (zie ook ‘Levensloopbestendig’ hieronder).

Levensloopbestendig

De wijkraad Noordoost geeft aan dat er in de wijk veel ouderen wonen (bijvoorbeeld in Tuindorp–Oost) die op termijn binnen de wijk willen doorstromen naar een woning die beter aansluit bij hun woonwensen. Het uitgangspunt is daarom de woningen levensloopbestendig te maken. Dat wil zeggen (zowel in- als extern) geschikt voor bewoning in alle leeftijdsfasen, dus ook voor ouderen en mensen

met een functiebeperking. Voor levensloopgeschikte woningen gelden de volgende eisen bovenop het Bouwbesluit:

- een badkamer met een minimale afmeting van 1050 mm draaicirkel, dit betekent:
- 3 m² (= lengte x breedte) voor badkamer zonder toilet en wasmachine;
- 3,5 m² mèt toilet;
- 5 m² mèt wasmachine;
- 5,5 m² met toilet en wasmachine.
- een slaapkamer: minimaal 12 m² en 2900 mm breed;
- strook voor aanrecht van 1050 mm;
- elektrisch te openen toegangsdeuren

Economie

De Jan van Galenstraat is een kleinschalige voorzieningenstrip met een buurtfunctie (buurtsteunpunt). De winkelfunctie is hier nagenoeg verdwenen. Van de 9 units zijn er nog 4 winkels die een totaal oppervlakte hebben van slechts 315 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De andere 5 units zijn horeca of dienstverlening. Er was hier een kleinschalige supermarkt gevestigd van ca. 250 m² wvo, maar deze is gesloten.

Het gebied rond de voorzieningenstrip wordt her ontwikkeld. Er komen woningen en er is de wens om hier een (discount) supermarkt te vestigen. Het Utrechts detailhandelsbeleid gaat uit van fijnmazigheid: dagelijkse voorzieningen zoveel mogelijk in de buurt van de inwoners. Consumenten stellen hoge eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van winkelaanbod dat gericht is op de dagelijkse boodschappen. Door de toegenomen mobiliteit en veranderende consumenteneisen voor het doen van de dagelijkse boodschappen (compleet, voldoende keus, efficiënt) zijn winkels, winkelgebieden en de bijbehorende benodigde verzorgingsgebieden groter geworden. De kleinschalige supermarkt die hier gevestigd was voldeed niet meer aan de eisen van de consument en heeft daarom de deuren moeten sluiten.

Winkelcentrum De Gaard is een winkelgebied in Noordoost dat momenteel ingrijpend wordt verbouwd en uitgebreid. Het aanbod zal hier minstens verdubbelen. Met deze verbetering zal het aanbod toekomstgericht worden, waarmee het fijnmazige voorzieningenniveau gewaarborgd is. Deze schaa sprong betekent echter ook dat het benodigd verzorgingsgebied voor een duurzaam functioneren groter is geworden. Om overlap in verzorgingsgebieden te voorkomen, moet een supermarkt aan de Jan van Galenstraat in samenhang bekeken worden met de ontwikkelingen in winkelcentrum De Gaard. Voor een advies over de wenselijkheid, haalbaarheid, omvang en invulling van een supermarkt in deze ontwikkeling zal een aantal onderzoeksvragen nog beantwoord moeten worden.

d. Onderzoeksvragen voor de definitiefase

Ruimtelijk-functioneel

- Hoe kan de bebouwing ertoe bijdragen dat er aan de zijde van de Jan van Galenstraat een representatieve wijkentree wordt gemaakt?
- Hoe kan ervoor gezorgd worden dat de bebouwing een alzijdig karakter of oriëntatie krijgt (met name de plint)?
- Het is belangrijk dat de publieke- en ontmoetingsfuncties behouden of versterkt worden: welke functies in de plint hebben een maatschappelijke meerwaarde en kunnen de publieke- en ontmoetingsfunctie van het gebied versterken?

- Hoe kan deze locatie een invulling krijgen die qua maat en schaal aansluit op de omgeving, past in de ruimtelijke structuur?
- Hoe kan de kwaliteit en de bruikbaarheid van het openbaar gebied aan zowel de zuidzijde als de noordzijde van de bebouwing worden versterkt en hoe kan dit gebied groener worden?

Mobiliteit

- Op welke wijze kan een hoogwaardige parkeeroplossing bijdragen aan een versterking van het woon- en leefklimaat?
- Op welke wijze wordt het parkeren voor bewoners en bezoekers opgelost?

Duurzame verstedelijking

- Hoe wordt rekening gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï van de kardinaal de Jongweg?
- (Kwalitatief) luchtkwaliteitsonderzoek
- Quicksan flora en fauna en eventueel nader onderzoek (voorafgaand aan de sloop van het gebouw; de natuurkalender is daarin leidend)
- Bodemonderzoek (na sloop van de gebouwen)
- Een uitgewerkt energieconcept:
Het voorgelegde plan dient een bijdrage te leveren aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De ontwikkelaar wordt gevraagd dit in beeld te brengen (denk aan BENG, GPR, hergebruik sloopmateriaal, circulair bouwen, klimaatadaptatie, beoogde warmtelevering).
- Hoe kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd door een combinatie van functies (industrielawaai)
- Op welke wijze kan de ontwikkeling bijdragen aan de gezonde verstedelijking?
- Welke mogelijkheden zijn er voor het behoud en eventueel verplanten van bestaande bomen?

Wonen

- Hoe kan rekening gehouden worden met de voorwaarden voor het realiseren en exploiteren van woningen in de categorie sociale huur conform de Woonvisie 2019?
- Welke verhouding kernvoorraad en secundair sociaal is mogelijk binnen het sociale programma, conform de voorwaarden sociale huur in de Woonvisie 2019?
- Is het realiseren van een aandeel woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€424,44) mogelijk? (t.b.v. studentenhuysvesting of bijzondere doelgroepen die behoefte hebben aan een woning waarvoor zij volledige huurtoeslag kunnen aanvragen).

Economie

- Wat is het huidige verzorgingsniveau voor de inwoners in de omgeving van de Jan van Galenstraat. Wat is het aanbod in een straal van 500 – 1.000 meter? Waar doen zij op dit moment de boodschappen?
- Wat is de haalbare supermarktomvang op deze locatie?
- Wat is het effect hiervan op de omliggende winkelstructuur, die wij voor de inwoners in Noordoost willen behouden?
- Wat is de wenselijke invulling van de supermarkt? Discounter of full-service? Bekeken zowel vanuit de economische haalbaarheid/ het onderscheidend vermogen tov omliggende winkelgebieden en het verzorgingsniveau.

Grondregeling

- Op welke wijze wordt de gronduitgifte of -ruil vormgegeven?

Deel II. Proces

e. Te doorlopen proces

Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan. Om dit initiatief mogelijk te maken zal er een nieuw projectbestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Als type planproces om dit mogelijk te maken wordt 'UPP 1' voorgesteld. Vanwege de aanpassingen in de openbare ruimte past het planproces voor 'complexe omvangrijke (gebieds)ontwikkelingen' bij dit initiatief. Er zal eerst een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) worden opgesteld dat als ruimtelijk en functioneel kader dient voor de volgende planfasen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Het SPvE zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het SPvE dient als ruimtelijke onderbouwing voor het uit te werken bestemmingsplan.

f. Afspraken rondom rolverdeling, samenwerking en participatie

De gemeente heeft in dit project een kaderstellende rol. Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden tot een uitgewerkt plan te komen, ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte die wordt meegenomen in de planontwikkeling.

Participatie is een belangrijk onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingstrajecten in Utrecht. Met het oog op de nieuwbouw wordt voor het project geadviseerd te participeren op niveau 2 (raadplegen). De verantwoordelijkheid hiervoor wordt bij de initiatiefnemer neergelegd. Bewoners en andere belanghebbenden mogen meedenken en ideeën aandragen om te komen tot de randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan. De gemeente heeft hierbij een adviserende rol.

In de bestemmingsplan procedure zit ook een wettelijke inspraakfase.

g. Planning

Naar verwachting wordt het startdocument voor de zomer vastgesteld door het college. Participatie om te komen tot een SPvE kan dan starten in september 2019. De streeftermijn om te komen tot een uitgewerkt en vastgesteld SPvE inclusief overeenstemming over grondregeling bedraagt circa 12 maanden. Medio 2020 kan gestart worden met het maken van het bestemmingsplan. Dit neemt ca. negen maanden in beslag. De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning kan hiermee worden gecoördineerd. Medio 2021 kan het bestemmingsplan zijn vastgesteld en de omgevingsvergunning worden verleend. Deze planning is afhankelijk van de ruimtelijke en financiële haalbaarheid om te komen tot een integraal goed plan dat rekening houdt met de verschillende ambities en is tevens afhankelijk van eventueel ingediende zienswijzen/beroep.

Deel III. Financiële afspraken

h. Voorschot Plankosten

Met de initiatiefnemer zal worden afgesproken dat alle gemeentelijke plankosten die worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit kostenverhaal evenals afspraken over het planproces worden in eerste instantie in een intentie- en plankostenovereenkomst (ipok) vastgelegd. Voordat het startdocument wordt vastgesteld door het college, dient de initiatiefnemer de ipok te hebben ondertekend.

Nadat het SPvE is uitgewerkt en de precieze kaders bekend zijn, zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden afgesloten, waarin nadere afspraken (planinhoudelijk als wel financieel) worden uitgewerkt.

De kosten die zijn gemoeid met het maken van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning vormen geen onderdeel van deze afspraken. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges verrekend.

i. Erfpacht / Economische meerwaarde /Leges/ Diversen

De bestaande gebouwen zijn in volle eigendom van de initiatiefnemer, De Elf Provinciën. De nieuwbouw wordt waarschijnlijk deels op grond van de gemeente gerealiseerd. In de volgende planfase zal worden uitgezocht op welke wijze de grondregeling die hieruit voortvloeit vormgegeven zal worden. Die afspraken zullen dan worden vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 23 Sep 2019 12:51:23 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Rapportage nav onderzoeksvragen studie Jan van Galenstraat/Ginnekenlaan/Huizingalaan
Attachments: 2019.R.168 Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan 020919.pdf

Hoi 5.1.2E

Zie rapport van De Elf Provincien over supermarkt (Lidl) in Jan van Galenstraat. Op basis hiervan moeten wij ons advies geven. Zullen we dit volgende week even bespreken tijdens ons bila?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E - 5.1.2E [5.1.2E 5.1.2E.com]

Verzonden: woensdag 18 september 2019 23:56

Aan: 5.1.2E

CC: 5.1.2E; 5.1.2E | BLAUW architecten'; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E

Onderwerp: Rapportage nav onderzoeksvragen studie Jan van Galenstraat/Ginnekenlaan/Huizingalaan

Beste 5.1.2E

Zie bijgaand de rapportage opgesteld door Bureau Stedelijke Planning inzake het onafhankelijk marktonderzoek "behoefte Supermarkt".

Deze zullen we meenemen in het vervolgproces.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is. The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorized to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

BEHOEFTE EN EFFECTEN SUPERMARKT HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

2 SEPTEMBER 2019



BEHOEFTE EN EFFECTEN SUPERMARKT HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

2 SEPTEMBER 2019

Status:
Definitief

Datum:
2 september 2019

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

5.1,2E

5.1,2E

Voor meer informatie: 5.1,2E 5.1,2E @stedplan.nl

In opdracht van:
Kerckebosch Beleggingsmaatschappij B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.R.168
Referentie: 2019.R.168 Kerckebosch Jan van Galenstraat Utrecht

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 CONTEXTANALYSE	11
1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 BEHOEFTE ANALYSE	23
2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN.....	29
3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING	

INLEIDING EN SAMENVATTING

AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Kerkebosch Beleggingsmaatschappij is eigenaar van de winkelstrip en appartementen aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Ginnekenlaan in Utrecht. De winkelstrip en bovengelegen woningen zijn verouderd en de eigenaar heeft de ambitie hier een sloop-nieuwbouwplan te realiseren waarbij nieuwe en moderne woningen worden gerealiseerd. Op de begane grond zouden een aantal van de bestaande winkels terug kunnen keren binnen het nieuwe plan en daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor een supermarkt.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Om de behoefte en effecten van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen, heeft eigenaar Kerkebosch Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze te analyseren. De volgende vragen staan in ons onderzoek centraal:

- **Behoefte:** Wat is de behoefte (kwantitatief en ruimtelijk-kwalitatief) aan de ontwikkeling van een supermarkt op de beoogde locatie?
- **Effecten:** Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op het functioneren van het dagelijkse aanbod en de winkelstructuur in de gemeente, in het bijzonder in Utrecht Noordoost, op de leegstand en op het woon-, leef en ondernemersklimaat?

Deze “distributieve toets en effectenanalyse” fungeert als onderlegger voor de bespreking met de gemeente Utrecht. De gemeente heeft voorafgaand aan dit

rapport onderzoeksvragen opgesteld. De voorliggende rapportage geeft inzicht in deze onderzoeksvragen. Hierbij is voor de gemeente van belang dat het huidige verzorgingsniveau voor inwoners in de omgeving Jan van Galenstraat wordt beschreven en daarnaast de effecten van de ontwikkeling van een supermarkt op de winkelstructuur en de wenselijke invulling van de supermarkt (omvang, type etc.) worden belicht. Deze aspecten komen aan bod binnen voorliggende rapportage.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Huidige winkelstrip projectlocatie kampt met leegstand en is toe aan een kwaliteitsimpuls

- De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip en er staan twee units leeg.
- De woningen zijn verouderd en allemaal huurwoningen voornamelijk in de sociale sector.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. In de nieuwe ontwikkeling zal een moderne supermarkt met een aantal dagwinkels worden gerealiseerd. Daarnaast zal het woningaanbod sterk worden verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan.
- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen, waardoor verdichting gewenst is.

Het huidige supermarktaanbod binnen Utrecht Noordoost is zeer beperkt

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht, dit is tevens het verzorgingsgebied waar ca. 39.000 mensen wonen. Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.000 mensen wonen.
- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,2 en het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+21%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+29%).
- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn in winkelcentrum De Gaard. Deze naar verluidt succesvolle winkel is onlangs verhuisd binnen het winkelcentrum en vergroot naar ca. 2.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte).

Ontwikkeling van een supermarkt zowel kwantitatief als kwalitatief te verantwoorden

- De sloop-nieuwbouw en daarmee gepaarde ontwikkeling van een supermarkt kan gemotiveerd worden op gronden van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De dichtheid van het

supermarktaanbod ligt in het verzorgingsgebied met 0,15 m² wvo per inwoner ver onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner. Discounters (Aldi en Lidl) zijn helemaal niet aanwezig.

- Het inwonertal in het verzorgingsgebied neemt tot 2030 toe. Hierdoor neemt de behoefte aan supermarkten eveneens toe. In de huidige situatie is er reeds sprake van een enorme indicatieve uitbreidingsruimte in het gehele verzorgingsgebied van circa 4.800 m² wvo; ook binnen het primaire gebied is met een indicatieve vraag van 950 m² ruimte voor een extra supermarkt in de huidige situatie.
- Met de geplande woningbouw en mede daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030 neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van de reeds aanwezige supermarkten verder toe. Dit heeft als gevolg dat de indicatieve uitbreidingsruimte toe neemt tot ruim 1.300 m² wvo in het primaire verzorgingsgebied en tot 5.850 m² wvo in het gehele gebied.
- Binnen deze indicatieve uitbreidingsruimte (zowel huidige als 2030) past de realisering van een supermarkt op de voorliggende locatie.
- Daarnaast zijn ook verschillende ruimtelijk-kwalitatieve argumenten voor de ontwikkeling van een supermarkt van toepassing. Zo neemt de diversiteit in supermarkten toe en hebben bewoners in de toekomstige situatie de keuze uit twee moderne supermarkten.
- De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand. De verbeterde uitstraling aan met name de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg vergroot de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- Tegen de achtergrond van de relatief welvarende doelgroep binnen het verzorgingsgebied en het ontbreken van een discounter lijkt de vestiging van een Lidl supermarkt, zoals bij het huidige initiatief het geval is, passend om tot een meer complementair supermarkt aanbod te komen binnen Utrecht Noordoost.

Er is sprake van algehele structuurversterking waardoor negatieve effecten beperkt blijven

- Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal.
- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen allen door de komst van een discountersupermarkt (Lidl) enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.

- Discountsupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.
- Verdringingseffecten met uitval als gevolg achten we klein, laat staan dat de ontwikkeling op zich leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Doordat de uitbreiding plaatsvindt op de reeds bestaande locatie worden er ook geen panden achtergelaten met leegstand tot gevolg.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van het beoogde project toegelicht. Het project aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal verder worden beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader uitgediept.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedsspecialist), Tweewieler van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.¹ Huidige situatie projectlocatie

¹ Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten

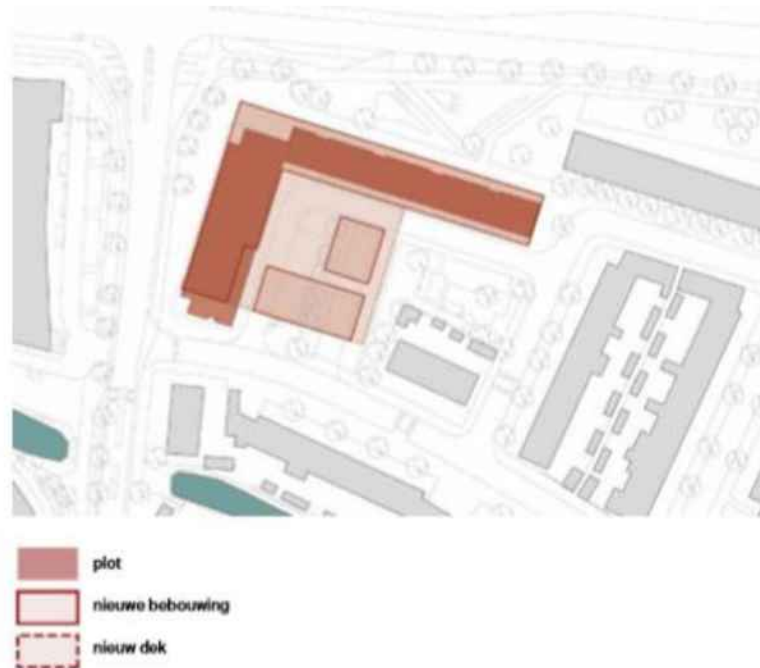


FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. In de nieuwe ontwikkeling zal een supermarkt met een aantal dagwinkels worden gerealiseerd. Daarnaast zal het woningaanbod sterk worden verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlakte wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

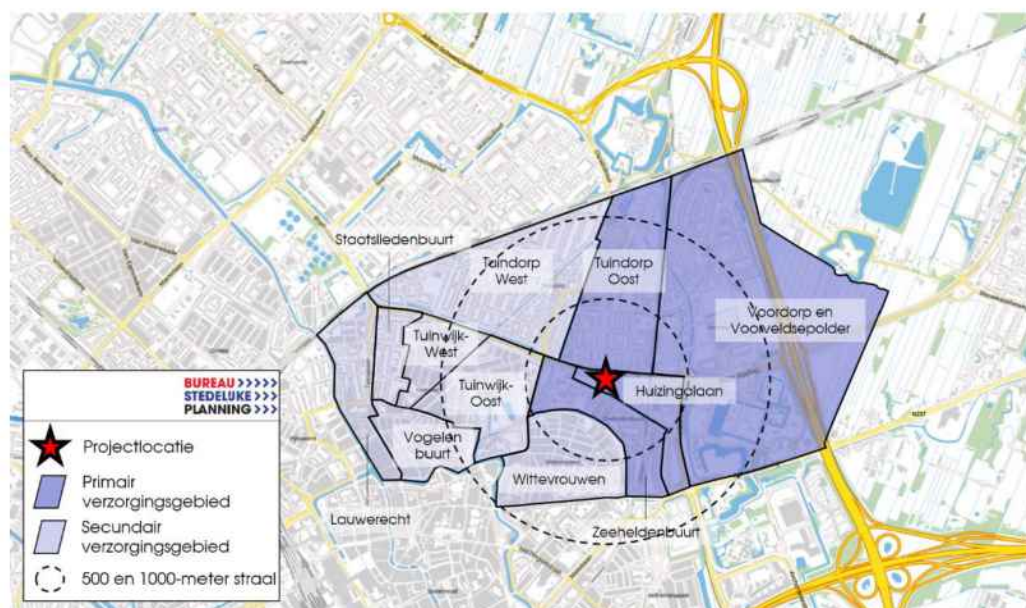


FIGUUR 4 EERSTE IMPRESSIE BEOOGDE ONTWIKKELING (GEZIEN VANAF HUIZINGALAAN)
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw Architecten

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT >>

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.000 mensen wonen. De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk en (toekomstige) consumenten zullen naar verwachting alsnog deze weg passeren voor de dagelijkse boodschappen.



FIGUUR 5 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.000 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt sterk af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25 jarige is oververtegenwoordigd, voornamelijk in het secundaire verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorieën 0 tot 15 jaar en 25 tot 45 jaar zijn

oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominanter zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.000	15	14	31	26	15	10	1,9	€ 33.400
Secundair verzorgingsgebied	27.000	16	19	34	22	8	9	1,8	€ 31.100
Totaal verzorgingsgebied	39.000	17	17	33	23	10	9	1,8	€ 31.800
<i>Utrecht (gemeente)</i>	<i>347.500</i>	<i>17</i>	<i>16</i>	<i>36</i>	<i>21</i>	<i>10</i>	<i>23</i>	<i>1,9</i>	<i>€ 26.300</i>
Nederland		16	12	25	28	19	13	2,2	€ 24.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

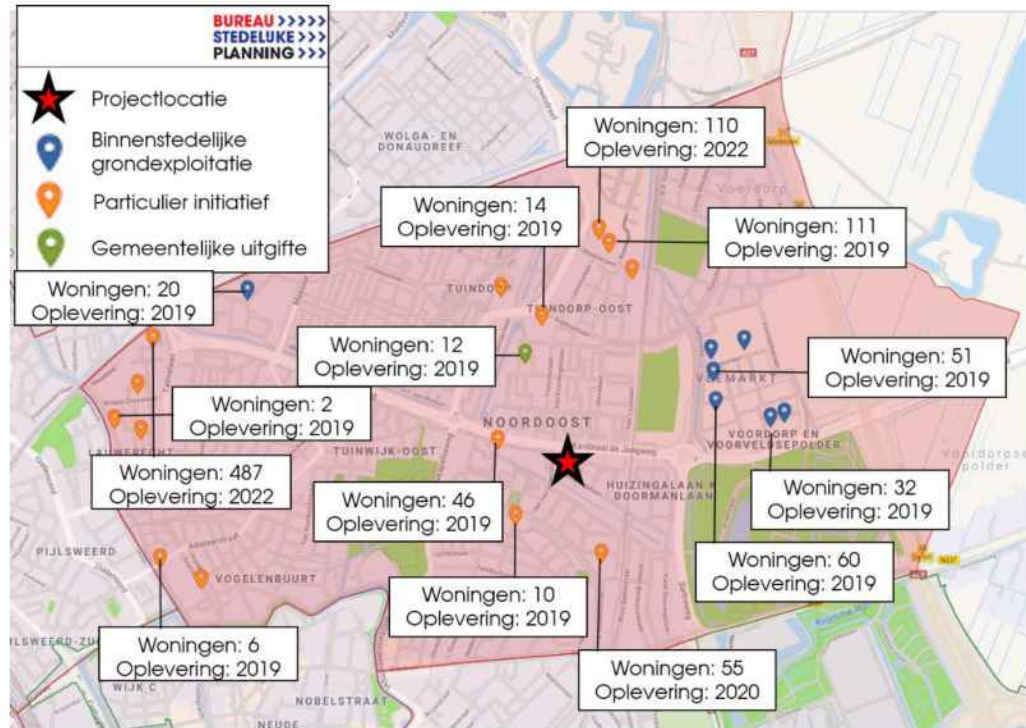
Bron: CBS Statline 2018, inkomen betreft 2016 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,2. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+21%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+29%).

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 432.000 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2018 van maar liefst 24%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 31% ten opzichte van 2018.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.780 mensen in de wijk, een toename van circa 10% ten opzichte van 2018. De groei zwakt naar verwachting na dit jaar af, in 2040 zullen er 42.810 mensen in Noordoost wonen.
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunding (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen

het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht. De meeste ontwikkelingen zijn kleinschalig. Binnen het Veemarktgebied (onderdeel Voordorp) zijn de meeste woningen reeds ontwikkeld.



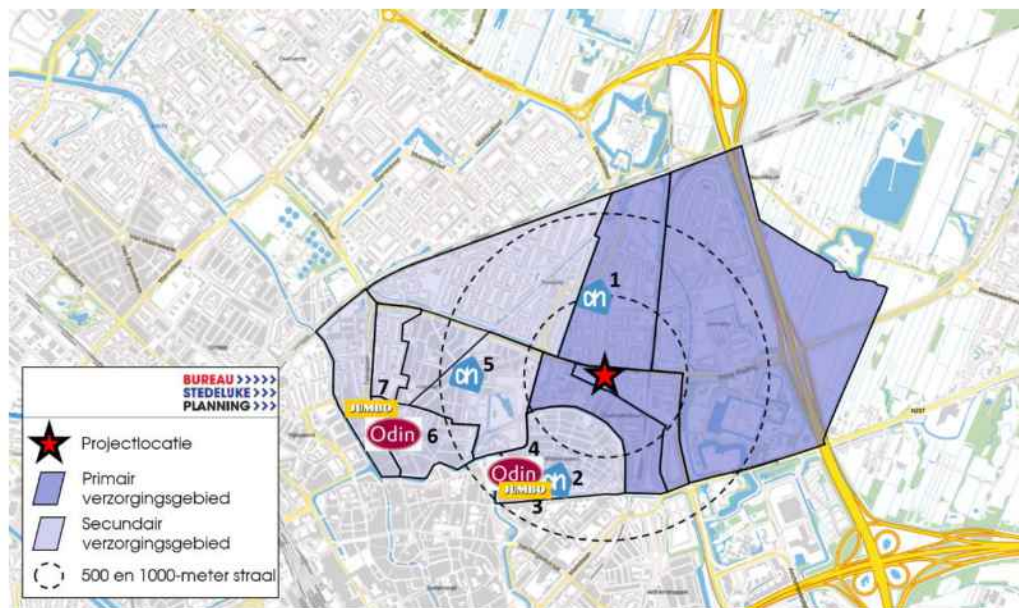
FIGUUR 6 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT (PROJECTEN AFGEROND IN 2018 ZIJN WEERGEGEVEN IN DE KAART MAAR ZONDER TOELICHTING)

Bron: <http://utrecht2018.mps.nl/p18005/kaart>; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum ondergaat een transformatie, naar verwachting zal het winkelcentrum in november 2019 worden opgeleverd. Deze winkel was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt ca. 2.400 m² wvo (en 3.200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo))². Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

² <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2019/01/albert-heijn-in-winkelcentrum-de-gaard-utrecht-opgeleverd-101140662>



FIGUUR 7 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 500 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 950 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 200 m² wvo³ de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.

³ Bron: Bagviewer (verhoudingsgetal 0,8 wvo / 1 bvo)



FIGUUR 8 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 780 m² wvo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen en tevens een kleine Odin. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspecialzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst echter de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht⁴.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in het centrum van de stad. Zo wordt er in het voormalige V&D pand in Hoog Catharijne aan de Rijnkade een Jumbo geëxploiteerd, beoogde oplevering is in de loop van 2019. Met een ruime maatvoering van vermoedelijk 1.700 m² bvo zal deze gecombineerd worden met de nodige La Place-elementen.
- In het voormalige postkantoor op de Neude zal een bijzondere Albert Heijn worden gerealiseerd. De Versmarkt opent naar verwachting medio 2019 haar deuren en met circa 1.800 m² bvo. Het lijkt waarschijnlijk dat de AH to go aan de Oudegracht als gevolg hiervan sluit.

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN >>

- De herontwikkeling van winkelcentrum De Gaard heeft enige vertraging opgelopen en zal naar verwachting medio november 2019 gereed zijn. Het winkelcentrum wordt vergroot tot ruim 8.000 m² bvo. Naast Albert Heijn zal het aanbod bestaan uit een compleet dagelijks cluster (o.a. slagerij, bakkerij, poelier, vishandel, drogist (2x)), frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de eigen website van het winkelcentrum zijn er ook nog 10 units waarvoor nog geen huurders zijn vastgelegd.⁵

Bij ons zijn er verder geen concrete relevante detailhandelsontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied bekend.

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Het retail landschap is aan verandering onderhevig. Voor de beoogde ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op een rijtje gezet:

- **Binnenstedelijk wonen is populair**, steeds meer huishoudens willen wonen in de stad nabij voorzieningen. Door woningen toe te voegen aan een bestaand winkelgebied wordt tegemoet gekomen aan de binnenstedelijke woningvraag. Daarnaast is het positief voor het bestedingspotentieel van het winkelgebied.
- **Food wint aan belang**, ook binnen buurt- en wijkcentra. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men

⁴ Bron: <https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend>

⁵ <http://winkelcentrumdegaard.nl/>

identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag (“Food is the new fashion”).

- **Opkomst van discountformules:** naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscountsupermarkten zoals Aldi en (vooral) Lidl in opkomst. Kenmerkend voor deze formules zijn de lage prijzen, een beperkt assortiment. Overigens manoeuvreert Lidl zich steeds meer in de richting van een discount supermarkt met een hoger service niveau en meer assortiment, meer vers, grotere oppervlaktes, maar met behoud van de lage prijzen.
- **Supermarkt versus versspeciaalzaak.** Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan.
- **Schaalvergroting.** Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.
- **Opkomst e-commerce.** In de foodsector is anders dan in de non-foodsector de rol van e-commerce nog relatief bescheiden. Wel zien we dat de nieuwe technologieën ook nieuwe aanbodvormen en concepten mogelijk maken c.q. versnellen. Denk aan thuisbezorgen (door gevestigde supermarkten, maar ook door nieuwkomers als Picnic), denk aan pick-up points en denk aan maaltijdboxen. Algemeen is de verwachting echter dat voor het doen van de dagelijkse boodschappen de komende 10 jaar de supermarkt zijn stevige rol blijft vervullen.

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT 2018) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Vultooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.

De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod er voor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

GEMEENTELIJK WOONBELEID (WOONVISIE: UTRECHT BETER IN BALANS 2019) >>

De ambitie van de gemeente Utrecht is om te streven naar goede, duurzame en betaalbare woningen in gemengde wijken. Het in balans brengen van vraag en aanbod en de bestaande mismatch aanpakken is daarbij ook van belang. Er zijn vanuit de visie vijf speerpunten voor de korte termijn geformuleerd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

In de wijk Noordoost bestaat het woningaanbod voor 60% uit koopwoningen, 33% huurwoningen (waarvan 13% sociale huur) en van 8% zijn geen gegevens bekend.

2 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan.

2.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

Om de kwantitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling te becijferen worden er twee methodes gebruikt:

1. Supermarktdichtheden;
2. Distributieve berekening (DPO).

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied (zoals weergegeven in Bijlage 2) is afgezet tegen het aantal inwoners in het gebied. Dit is uitgevoerd voor zowel het primaire, secundaire en het totale verzorgingsgebied en wordt vergeleken met de situatie in Nederland. Dit is gedaan voor zowel het volledige supermarktaanbod, als voor het aanbod discounters in de vorm van Lidl en Aldi.

	SUPERMARKTDICHTHEID	DISCOUNTDICHTHEID*
Primair verzorgingsgebied	0,20	0,0
Secundair verzorgingsgebied	0,13	0,0
Gehele verzorgingsgebied	0,15	0,0
Nederland	0,27	0,043

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEID EN DISCOUNTDICHTHEID *DISCOUNTER BETREFFEN VESTIGINGEN LIDL EN ALDI
Bron: Supermarktgids juni 2019

Uit de analyse blijkt dat het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied ver onder het landelijk gemiddelde van 0,27 m² wvo per inwoner ligt. Het voorzieningenniveau van bewoners van Noordoost Utrecht is niet op peil. Door de aanwezigheid van de recentelijk gerenoveerde Albert Heijn in winkelcentrum de Gaard is de supermarktdichtheid van het primaire verzorgingsgebied nog relatief hoog in vergelijking met het gehele verzorgingsgebied.

Binnen het verzorgingsgebied zijn geen vestigingen van Lidl en Aldi aanwezig. De discountdichtheid binnen het verzorgingsgebied ligt met 0 m² wvo per 1.000 inwoners daaro ook aanzienlijk lager dan het landelijk gemiddelde van 0,043 m²

wvo per 1.000 inwoners. Ook voor de gehele gemeente Utrecht ligt deze dichtheid aanzienlijk lager dan landelijk: Er zijn relatief weinig discounters binnen Utrecht en zij zijn relatief klein.

Wanneer de gemiddelde supermarktdichtheid van Nederland wordt gebruikt als uitgangspunt, kan er indicatief een uitbreidingsruimte worden berekend. Onderstaande tabel geeft de uitbreidingsruimte per verzorgingsgebied weer.

	INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE
Primair verzorgingsgebied	Ca. 820 m ² wvo
Secundair verzorgingsgebied	Ca. 3.740 m ² wvo
Gehele verzorgingsgebied	Ca. 4.560 m ² wvo

TABEL 3 UITBREIDINGSRUIMTE OP BASIS VAN GEMIDDELDE DICHTHEID NEDERLAND
Bron: Huidig aanbod: Supermarktjds; Berekeningen: Bureau Stedelijke Planning

DISTRIBUTIEVE BEREKENING VERZORGINGSGBIED >>

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

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

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.000 in 2018 (CBS Statline 2018). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.800.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.000 inwoners in 2018 en dezelfde groei (10%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.200 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.020 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2017). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,25 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. Voor de gemeente Utrecht zijn echter wel koopstromen bekend. De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector ligt op 93,7%

(gecorrigeerd voor bestedingen in fysieke winkels). De binding binnen het verzorgingsgebied zal door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (AH) nu iets afwijken van het gemiddelde in Utrecht. Echter bij een volwaardig aanbod veronderstellen we dat deze niet veel zal afwijken van de koopkrachtbinding in heel Utrecht. Dit betekent dat circa 94% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen.

- De koopkrachttoevloeiing voor de gemeente Utrecht betreft 9%. Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen zijn in het verzorgingsgebied, is een koopkrachttoevloeiing van 9% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 9 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke supermarkt per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.093 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod supermarktmeters binnen het verzorgingsgebied is ca. 5.950 m² wvo (zie Bijlage 2).
 - Het aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 2.400 m² wvo.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE 2019		2030	
<i>Verzorgingsgebied</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>
Inwoners	39.000	12.000	42.800	13.200
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.020	€ 2.020	€ 2.020	€ 2.020
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 79	€ 24	€ 86	€ 27
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 84	€ 26	€ 93	€ 29
Koopkrachtbinding	93,7%	93,7%	93,7%	93,7%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 79	€ 25	€ 87	€ 27
Koopkrachttoevloeiing	9%	9%	9%	9%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 8	€	€ 9	€ 3
Totale bestedingen in € mln.	€ 87	€ 27	€ 95	€ 30
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 8.093	€ 8.093	€ 8.093	€ 8.093
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 14.401	€ 11.315	€ 15.799	€ 12.444
Haalbaar aanbod in m ² wvo	10.741	3.355	11.783	3.690
Supermarktaanbod in m ² wvo	5.946	2.400	5.946	2.400
Uitbreidingsruimte in m² wvo	4.800	950	5.850	1.300

TABEL 4 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

Uit deze berekening blijkt dat binnen het verzorgingsgebied supermarkten gemiddeld een vloerproductiviteit hebben van € 14.400 per m² wvo per jaar. Dit is bijna 80% hoger dan het landelijk gemiddelde van €8.093. Deze gemiddeld hogere vloerproductiviteit kan verklaard worden vanuit verschillende punten. Ten eerste is de supermarktdichtheid binnen het verzorgingsgebied met 0,15 m² wvo per inwoner lager dan het Nederlands gemiddelde van 0,26 m² wvo per inwoner. Het is daardoor logisch dat de productiviteit van de reeds aanwezige supermarktmeters hoger is dan gemiddeld.

Daarbij is ook het aanvullend dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied beperkt. De inwoners van het verzorgingsgebied hebben in het verzorgingsgebied enkel in winkelcentrum de Gaard toegang tot onder andere een bakker en drogist, waardoor het grootste deel van deze dagelijkse bestedingen ook in de supermarkten terecht komt.

In de huidige situatie is er sprake van een enorme indicatieve uitbreidingsruimte in het gehele verzorgingsgebied van circa 4.800 m² wvo; ook binnen het primaire gebied is met 950 m² ruimte voor een extra supermarkt.

Met de geplande woningbouw en mede daaruit voortkomende bevolkingsgroei tot 2030 neemt de gemiddelde vloerproductiviteit van de reeds aanwezige supermarkten verder toe. Dit heeft als gevolg dat de indicatieve uitbreidingsruimte toe neemt tot ruim 5.850 m² wvo.

Binnen deze indicatieve uitbreidingsruimte (zowel huidige als 2030) past de realisering van een supermarkt op de voorliggende locatie.

2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast de kwantitatieve argumenten voor de beoogde ontwikkeling in Noordoost Utrecht, kan de behoefte aan een nieuwe supermarkt ook kwalitatief beargumenteerd worden.

- **Keuze in supermarktaanbod.** De bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied hebben momenteel slechts één supermarkt in hun woonomgeving. Met de komst van een extra supermarkt hebben bewoners de keuze uit twee supermarkten van supermarktformules vanuit verschillende segmenten met een divers en deels complementair aanbod.
- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg. Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te

vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.

- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.
- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.

KENMERKEN NIEUWE SUPERMARKT JAN VAN GALENSTRAAT >>

Gezien de distributieve marktruimte en de lage dichtheden in het verzorgingsgebied, is de ontwikkeling van een supermarkt aan de Jan van Galenstraat meer dan realistisch. Er is binnen het verzorgingsgebied voldoende marktruimte voor de realisatie van een supermarkt met een moderne maatvoering.

- Het ontbreken van een discounter (Lidl of Aldi) in het gebied resulteert in een ongebruikelijk lage discountdichtheid. De toevoeging van een discountsupermarkt is daarmee een waardevolle aanvulling op het huidige aanbod supermarkten in de omgeving.
- De combinatie van supermarkten vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Onderstaand is de positionering van de grootste supermarktformules in Nederland in het Supermarktrapport van 2017 weergegeven (meest recente rapport). Hieruit blijkt dat er zich vier formules binnen het tegenovergestelde kwadrant van de reeds gevestigde Albert Heijn bevinden. Waar DIRK en Boni ook A-merken verkopen doen Aldi en Lidl dit amper tot niet, waardoor de complementariteit groter is gezien vanuit de supermarktklant.
- Supermarktklanten ervaren volgens de GFK matrix wel een groot verschil in serviceniveau bij beide discounters, waarbij de focus van Lidl de afgelopen jaren verschoven is van hard discount naar een scherpe prijs-kwaliteitsverhouding waarbij ook het serviceniveau is toegenomen. Tegen de achtergrond van de relatief welvarende doelgroep binnen het verzorgingsgebied lijkt de vestiging van een Lidl supermarkt, zoals bij het huidige initiatief het geval is, passend om tot een meer complementair supermarkt aanbod te komen binnen Utrecht Noordoost.

3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde supermarktontwikkeling beschreven.

3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De vestiging van een supermarkt aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* de uitbreiding het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name de supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied.

- **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. Dit geldt met name voor de directe omgeving.
- **Structuurversterking.** Door de opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

3.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect. In het verzorgingsgebied is geen discount supermarkt gelegen, waardoor de mate van verdringing door de komst van een discounter minder groot zal zijn dan met de komst van een full-service supermarkt.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging 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. In dit geval gaat het om een nieuw vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM NIEUWE SUPERMARKT >>

De omvang van de mogelijke nieuwe supermarkt staat nog niet vast. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt (Lidl) een toevoeging van circa 1.200 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.093 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,7 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 187.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van .11,1%. Wij gaan ervan uit dat de volledige omzetclaim ten koste gaat van de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied zullen allen door de komst van een discountsupermarkt (Lidl) enig omzetverlies opmerken. Doordat dit zich zal verdelen over de verschillende supermarkten, en deze supermarkten momenteel gemiddeld (zeer) goed functioneren, zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.
- Discountsupermarkten zijn schaars binnen de stad Utrecht waardoor wordt verondersteld dat potentiële klanten bereid zijn een grotere afstand af te leggen. Op basis van de te verwachte herkomst van de omzet schatten wij in dat in de praktijk ook bijvoorbeeld de Lidl-vestiging in winkelcentrum Overvecht (buiten het verzorgingsgebied) omzetverlies zal lijden. Dit vooral gelet op de formule-overlap en het ontbreken van discounters binnen het verzorgingsgebied in de huidige situatie.

3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de sector retail nam de winkelleegstand in Utrecht het afgelopen jaar af van 4,7% in 2017 naar 4,4% in 2018. ⁶ De leegstand binnen het centrum van Utrecht ligt nog lager op ca. 3,5%. Landelijk nam de leegstand in het afgelopen jaar af van 7% naar 6,7%. Exacte leegstand gegevens voor Utrecht Noord Oost ontbreken maar we gaan ervan uit dat deze onder het gemiddelde liggen in Utrecht.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenszone 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 ondernemersfee) 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 11,1% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 330

m² wvo in het verzorgingsgebied⁷. De kans op uitval elders achten wij gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat 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 ontwikkeling de vraag of voor de inwoners van

⁶ <https://www.utrecht-monitor.nl/economie-inkomen/vastgoed/winkelmarkt>

⁷ Berekening $0,5 * 11,1\% * 5.946 = 330$

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 vestiging van Lidl van ca. 1.200 m² wvo zal van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (Tuindorp) behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt daarbij zelfs uitgebreid.

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (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 DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Koopkrachtafvoeling

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

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 verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED						2.400
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.400	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED						3.546
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	500	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	958	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	210	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	780	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	80	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.018	1.600 meter		
GEHELE VERZORGINGSGEBIED						5.946

TABEL 5 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGEBIED

Bron: Supermarktgids juni 2019 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 3 Oct 2019 10:29:32 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: rapport behoefte en effecten supermarkt Huizingalaan/Jan van Galenstraat Utrecht

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

Gisteren heb ik onderstaande mail gestuurd naar 5.1.2E projectleider van Bureau Stedelijke Planning. Nadere bestudering van het rapport leverde bij mij nog wel een belangrijke vraag op. Zie pagina 25. Hun gehanteerde koopkrachtbinding voor dagelijkse artikelen van 93,7% is mi veel te hoog. Dat halen we wel op gemeenteniveau, maar echt niet in de buurten en wijken. Dat zou betekenen dat de dagelijkse bestedingen van de inwoners uit het marktgebied en de wijk Noordoost bijna allemaal in eigen gebied blijven (94%), dus iedere wijk bijna een gesloten vat is. Niet realistisch. De gehanteerde toevloeiing van 10% vind ik daarentegen voor een discounter laag. Omdat er volgens mij iets fout zit, heb ik eerst de projectleider van BSP op de hoogte gebracht, en nog niet via hun opdrachtgever. Als ik een reactie krijg, stuur ik het jullie ook door.

Wat het betekent voor de marktruimte, ik weet het niet. Ik denk dat op het niveau van het primaire marktgebied er geen of heel weinig marktruimte is en op niveau van de wijk wel. De supermarkt vervult volgens mij ook meer wijkoverstijgende functie. Afhankelijk van de reactie van 5.1.2E moet het advies worden aangepast. Ik wacht even evt antwoord van 5.1.2E af en dan informeer ik 5.1.2E e.a. Zullen we dit maandag even bespreken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E /Projectleider

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E
Verzonden: woensdag 2 oktober 2019 17:20
Aan: 5.1.2E@stedplan.nl
Onderwerp: rapport behoefte en effecten supermarkt Huizingalaan/Jan van Galenstraat Utrecht

Beste 5.1.2E

Van 5.1.2E van Kerkebosch Beleggingsmaatschappij kregen wij het rapport van jullie toegestuurd over de supermarkt (Lidl) in Utrecht Noordoost. Onze reactie en vragen laten we uiteraard via hem lopen. Vooraf had ik aan jou nog wel een vraag. Ik zie dat jullie in de berekening van de distributieve marktruimte een koopkrachtbinding hanteren van 93,7%. Ik begrijp dat dat cijfer tov het KSO randstad is gecorrigeerd voor fysieke bestedingen. Maar ik verbaas mij er wel over dat jullie het stadsbrede cijfer 1 op 1 overnemen op wijkniveau en op het niveau van het primair marktgebied. Is dat niet veel te hoog? In de rapportage die jullie bv voor Merwedekanaalzone hebben opgesteld, hanteren jullie cijfers van 60% en 20% toevloeiing. En wij hebben in 2016 een wijkatlas laten opstellen obv KSO en daar komen niet zulke hoge bindingscijfers uit, Noordoost scoort 50%, gemiddeld zien we daar 60% en alleen Overvecht met een heel hoog dagelijks verzorgingsniveau

scoort 83%. Het kan zijn dat ik iets over het hoofd zie, maar zou je hier nog eens goed naar kunnen kijken?
Bedankt vast,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 8 Oct 2019 15:46:38 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: rapport behoefte en effecten supermarkt Huizingalaan/Jan van Galenstraat Utrecht

Ter info, er komt dus een nieuw rapport die hopelijk goed te gebruiken is bij onze afweging en de verdere ruimtelijke procedures.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning [5.1.2E@stedplan.nl]
Verzonden: maandag 7 oktober 2019 11:57
Aan: 5.1.2E
CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning
Onderwerp: RE: rapport behoefte en effecten supermarkt Huizingalaan/Jan van Galenstraat Utrecht

Dag 5.1.2E

Bedankt voor je mail. Ik begrijp je vraag heel goed. We zullen hier nogmaals goed naar kijken en een ambitieniveau toevoegen voor na komst van Lidl. In de huidige situatie zal de binding veel lager uitvallen door het beperkte aanbod. In de toekomstige situatie zal de toevloeiing weer een stuk hoger zijn dan de nu gebruikte toevloeiing, waardoor we voor binding en toevloeiing opgeteld geen grote verschuiving verwachten. We gaan er mee aan de slag en sturen zsm een aangepaste versie naar 5.1.2E en zullen hem verzoeken deze met jullie te delen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E
drs. 5.1.2E
5.1.2E
Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^a, 1013 AL Amsterdam

5.1.2E@stedplan.nl
+5.1.2E
www.stedplan.nl
+31 (0)20 6254267

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 2 oktober 2019 17:20
Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>
Onderwerp: rapport behoefte en effecten supermarkt Huizingalaan/Jan van Galenstraat Utrecht

Beste 5.1.2E

Van 5.1.2E van Kerkebosch Beleggingsmaatschappij kregen wij het rapport van jullie toegestuurd over de supermarkt (Lidl) in Utrecht Noordoost. Onze reactie en vragen laten we uiteraard via hem lopen. Vooraf had ik aan jou nog wel een vraag. Ik zie dat jullie in de berekening van de distributieve marktruimte een koopkrachtbinding hanteren van 93,7%. Ik begrijp dat dat cijfer tov het KSO randstad is gecorrigeerd voor fysieke bestedingen. Maar ik verbaas mij er wel over dat jullie het stadsbrede cijfer 1 op 1 overnemen op wijkniveau en op het niveau van het primair marktgebied. Is dat niet veel te hoog? In de rapportage die jullie bv voor Merwedekanaalzone hebben opgesteld, hanteren jullie cijfers van 60% en 20% toevloeiing. En wij hebben in 2016 een wijkatlas laten opstellen obv KSO en daar komen niet zulke hoge bindingscijfers uit, Noordoost scoort 50%, gemiddeld zien we daar 60% en alleen Overvecht met een heel hoog dagelijks verzorgingsniveau scoort 83%. Het kan zijn dat ik iets over het hoofd zie, maar zou je hier nog eens goed naar kunnen kijken? Bedankt vast,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

From: "[5.1,2E]"
Sent: Wed, 2 Sep 2020 15:37:02 +0100
To: "[5.1,2E @dtnp.nl]" <[5.1,2E @dtnp.nl]>
Cc: "[5.1,2E]" <[5.1,2E @utrecht.nl]>
Subject: IBB shopping center; regionaal onderzoek Stec

Geachte heer [5.1,2E]

Naar aanleiding van ons telefonisch overleg van vandaag ontvangt u vanwege de grote bestandsomvang een separate WeTransfer-link met de rapportage van Stec over de regionale winkelstructuur en een bijbehorende info graphic. Ik verwacht dat informatie over de woningbouwplannen door [5.1,2E] aangeleverd kan worden.

Tot slot nog enige informatie over de retail en retailontwikkelingen in Oost:

- Oost heeft relatief weinig (dagelijkse) winkelmeters en is daarmee onderbewinkeld.
- In Rijsweerd maakt een nieuwe supermarkt van moderne maatvoering en wat horeca deel uit van de woningbouwplannen aan de Archimedeslaan. Relevant voor de toevloeiing vanuit Rijsweerd naar de rest van Oost.
- Er zijn nog enkele winkelontwikkelingen in de aangrenzende wijken:
 - Biltstraat: vergroting AH.
 - De Gaard is inmiddels flink uitgebreid en opent eind deze week officieel.
 - Jan van Galenstraat: hier zijn plannen om het kleinschalige buurtsteunpunt uit te breiden met een grote Lidl.

Met vriendelijke groet,

[5.1,2E]

[5.1,2E]

ruimtelijke economie

[5.1,2E]

[5.1,2E @utrecht.nl]

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Wonen en Economie

Stadsplateau 1

9e etage noord

[5.1,2E]

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Acties 2-9-20

1. Opdracht visie concretiseren
 - Slechte gebieden benoemen (kwalitatieve aanvulling op Stec om gemotiveerd te kunnen prioriteren / kiezen)
 - SMART maken
 - Uitvraag concretiseren
2. RSU bijdrage (verzoek 5.1.2E) uitwerken / formatje maken en invullen
3. Rolinvulling en samenwerking in retail-netwerk; (niet meer reactief en ad hoc, meer strategisch en samen met stakeholders)

Welke gebieden/straten?

Stec-gebieden plus Jan van Galen (want komt Lidl, was Spar) zijn behoudenswaardig én de nieuwe ontwikkelingen (MWKZ, Papendorp, Cartesius, Rijnsweerd) = hoofdstructuur. Dat zijn ca. 10 strips niet. Marco Pololaan o.a. (valt buiten Locatus data als winkelgebieden; landelijke bron en erkende bron bij ruimtelijke procedures)

Stec heeft gebieden geselecteerd: winkelgebieden met supermarkt van moderne omvang.

Voorwaarde toekomstbestendigheid: aanwezigheid 1 of meer supermarkten (en overeenkomstig

Locatus-indeling als winkelgebied: 1 supermarkt plus 3 andere winkels.

Want, hun rol in verzorgingsfunctie, overal goed functionerende supermarkten.

Uitdaging: compacter maken en clusteren en complementair.

ASW: welke functies staan we waar toe?

Burg. Reigerstraat: jarenlang geen horeca erbij, want winkeliers tegen. Wil je de winkelfuncties clusteren en andere publieksfuncties ertussen? Rondom de supermarkt bij voorkeur de speciaalzaken (spin-off en onderlinge versterking) en evt. horeca (stimuleert langer verblijf, gezelligheid, uitstraling, publiekstrekker), dan ga je er geen sportschool tussen plaatsen bijv. of maakt dat niet uit?

Ander stedenbouwkundige structuur, ander vestigingsklimaat.

Minder inzet nodig bij wijk- en buurtcentra: antwoord hebben op transformatie-verzoeken naar wonen (nee, we willen de winkelfunctie rond de supermarkt behouden); behoud supermarktfunctie. Dat in visie verwerken (en zo voorzienbaarheid creëren). Hoe ver daarin gaan? Ook verborgen detailhandel bestemmingen wegbestemmen en/of bestaande excentrisch gelegen detailhandel onder (persoonsgebonden) overgangsrecht brengen?

Strips komen in aanmerking om te verplaatsen naar vitale centra. Twijfel: goedkope huren, kansen voor (allochtoon) ondernemerschap. Veelal gevuld. Bedient ander segment, in die wijken wel belangrijk. Veel vragen vanuit gebiedsteams wat EZ wil met die gebieden. Marco Pololaan is best sterk vlg. 5.1.2E Bepaalde strips misschien toch meer transformeren naar zorg of andere maatschappelijke functies.

Wat is het verschil tussen de hoofdstructuur en de overige gebieden?

Wat is de goede functiemix op welke plek? Welke verhoudingen zijn nog wel acceptabel?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 27 Oct 2020 10:53:11 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Plannen Huizingalaan/Jan van Galenstraat
Attachments: SPvE ii JanvanGalen.docx, 2019.R.168 Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan 041119.pdf

Ha 5.1.2E

Begreep van 5.1.2E dat jij het EZ gedeelte Jan van Galenstraat van 5.1.2E hebt overgenomen.

Zie onderstaande. De (concept) tekst EZ staat op pag 18 en 19 van het concept SPvE

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E
Verzonden: maandag 26 oktober 2020 11:25
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Plannen Huizingalaan/Jan van Galenstraat

Ha 5.1.2E en 5.1.2E

Net met 5.1.2E, tel contact gehad. 5.1.2E is Asset manager retail bij Van der Vorm Vastgoed Groep en in die hoedanigheid eigenaar van winkelcentrum De Gaard.

Ze heeft van de plannen aan de Jan van Galenstraat gehoord en ook dat het idee is daar een Lidl te vestigen. Ze is hier niet blij mee. Het betekent concurrentie voor de Albert Heijn (huuropbrengsten 'in gevaar') en zij heeft negen units leegstaan in De Gaard maar mag er van de gemeente geen supermarkt in vestigen waarmee een zeer robust programma in de Gaard aanwezig zou zijn. Ook het parkeren bij de Jan van Galen onder de Lidl ziet zij als een bedreiging omdat het parkeerterrein bij de Gaard veel verder weg ligt.

Ik heb ons concept SPvE en de markterkenning er bij gepakt om te kijken of we hier t.z.t. bij de inspraakrondes antwoorden op hebben.

In het SPvE en het bestemmingsplan moeten we naast de onderbouwing die we vanuit Bureau Stedelijke Planning hebben, dan ook nog aangeven waarom we de discounter dan wel bij de JvG willen en niet in De Gaard (nagenoeg hetzelfde verzorgingsgebied / Gemeente zet concurrerend winkelcentrum op).

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@vormvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 7 oktober 2020 15:12
Aan: Wijkbureau Noordoost <dws-wbno2@utrecht.nl>
Onderwerp: Plannen Huizingalaan/Jan van Galenstraat

Beste wijkbureau,

Als eigenaar van winkelcentrum De Gaard zijn wij erg benieuwd naar de status van de plannen van De Elf Provinciën over de bouw van 104 woningen en enkele commerciële ruimtes waaronder een supermarkt.

Kunt u mij in contact brengen met de projectleider vanuit de gemeente?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groeten,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E [@vormvastgoed.nl](mailto:5.1.2E@vormvastgoed.nl)

010 209 27 24 | 5.1.2E

Op vrijdag beperkt bereikbaar

In verband met de gewijzigde wetgeving hebben wij onze privacy verklaring aangepast, deze vindt u op: <https://vormvastgoed.nl/privacy-statement/>



Denk aan het milieu. Print deze mail niet, tenzij absoluut noodzakelijk

van der vorm 100 jaar in vastgoed

Van der Vorm Vastgoed Groep

P.O. Box 23313, 3001 KH Rotterdam

Blaak 555, 3011 GB Rotterdam

www.vormvastgoed.nl



VAN DER VO
VASTGOED GROEP

Buurtwinkelcentrum Jan van Galenstraat

Projectleider: 5.1.2E

EZ-adviseurs: 5.1.2E

Toevoeging discounter in herontwikkeling

Datum: 16 februari 2021

Aanleiding

Op de hoek Jan van Galenstraat en de Kardinaal de Jongweg zijn twee woongebouwen met een kleinschalige voorzieningenplint van ca. 700 m² wvo. Het huidige commerciële aanbod is met 4 winkels en een snackbar beperkt en kleinschalig. Sinds het verdwijnen van de buurtsupermarkt Spar ongeveer 10 jaar geleden is hier geen enkel dagelijks aanbod meer te vinden. De gebouwen zijn verouderd en toe aan vervanging. De eigenaar van het vastgoed heeft het plan voor sloop en nieuwbouw van 104 appartementen, een toevoeging van een supermarkt van moderne schaalgrootte en (terugkeer van) twee tot vijf winkels.

De initiatiefnemer heeft, mede op verzoek van de gemeente, een advies op laten stellen door Bureau Stedelijke Planning waarin de economische marktruimte en de effecten op de omliggende winkelgebieden zijn onderbouwd. Op basis van dit adviesrapport kan voor het voorzieningenaanbod in de beoogde nieuwe ontwikkeling worden uitgegaan van:

- Supermarkt in het discountsegment van maximaal 1.800 m² bvo
- Tussen de 400 – 700 m² bvo detailhandel en overige commerciële voorzieningen als horeca en publieksgerichte dienstverlening, verdeeld over twee tot vijf units.

In 2020 zijn de plannen voor woningbouw en commerciële voorzieningen door de initiatiefnemer en de gemeente verder uitgewerkt. In het najaar van 2020 is een gezamenlijke informatie-/consultatiemoment voor de buurt georganiseerd en is een buurtenquête gehouden. Uit de reacties blijkt dat inwoners zorgen hebben over de negatieve gevolgen die de aantrekkingskracht van een discountsupermarkt met zich mee kan brengen. De buurtbewoners vragen zich af of een kleinschalige supermarkt, gericht op de direct omwonenden, hier niet beter op zijn plek is.

Vanwege de zorgen en vragen uit de buurt heeft de projectleider aan de adviseurs retail gevraagd de toevoeging van een discountsupermarkt nog eens tegen het licht te houden. Vanuit het retailbeleid is het wenselijk nog een keer kritisch te kijken naar Jan van Galen als retailcluster binnen de retailhoofdstructuur. Om de discussie hierover intern goed te kunnen voeren, zijn in deze memo 2 scenario's uitgewerkt:

- 1) De komst van een 'grote' (discount) supermarkt vs een kleine buurtwinkel op de Jan van Galenstraat;
- 2) Inzicht in Jan van Galenstraat als retailcluster. In hoeverre is het wenselijk dit retailcluster in de lucht te houden en wat zijn de voor- en nadelen?

Ad. 1 Grote discounter vs kleine buurtwinkel

Supermarkten zijn heel belangrijk in de voorziening van levensmiddelen onder de bevolking. Supermarkten zijn de afgelopen jaren steeds groter geworden. Naar de huidige maatstaven heeft een supermarkt een oppervlakte van minimaal 1.200 m² winkelvloeroppervlak (= ca. 1.500 m² bvo) nodig. Supermarkten die kleiner zijn hebben een te weinig compleet en gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. De consument heeft de neiging om deze te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit compleet assortiment elders te kunnen kiezen. Deze ontwikkeling heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en de winstmarges moeten supermarkten een hogere omzet halen (en dus groter oppervlakte hebben) om

rendabel te blijven functioneren. Bovenstaande is zeker ook van toepassing op de supermarkt aan de Jan van Galenstraat. De kleinschalige Spar is hier verdwenen door onvoldoende bezoek en omzet ten koste van omliggend grootschaliger en completer supermarktaanbod. Voor de nieuwe situatie is daarom een kleine buurtwinkel niet haalbaar. De toekomstige supermarkt heeft een omvang nodig die passend is bij de huidige maatstaf van minimaal 1.200 m² wvo / ca. 1.500 m² bvo.

Discountsupermarkten zijn, naast full-service supermarkten, in opkomst en vormen een belangrijk onderdeel van het voorzieningenaanbod voor Utrechtse inwoners. In het marktgebied Jan van Galenstraat is op dit moment geen discounter aanwezig. De komst van Lidl (of een andere discounter) betekent een versterking van de consumentenverzorging.

Uit het rapport van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat economische marktruimte in voldoende mate aanwezig is. In de berekening worden oa cijfers over koopgedrag gebruikt. Welke binding en toevloeiing is hier haalbaar. Binding betekent hoeveel % van de bestedingen in de eigen wijk wordt gedaan. Toevloeiing betekent welk % van de totale bestedingen van bewoners van buiten de wijk komt. In de gehanteerde bindings- en toevloeiingscijfers is uitgegaan van het ambitieniveau van een supermarkt van voldoende omvang en het feit dat het discountaanbod betreft dat onderscheidend is binnen het marktgebied. Voor de vestiging van een reguliere supermarkt zullen deze cijfers anders liggen waardoor de berekende marktruimte mogelijk lager uitkomt. (toevloeiing van buiten marktgebied lager?)

Haalbaarheidsstudie

Buurtverzorgende supermarkt “Voordorp Zuid”

RMA Stedelijke Ontwikkeling & Vastgoed

opdrachtgever: Gemeente Utrecht

30 mei 2006

Dit rapport heeft 19 pagina's

Haalbaarheidsstudie buurtverzorgende supermarkt Voordorp-Zuid

	Pagina
1. Inleiding	
1.1 Vooraf	2
1.2 Doelstelling	2
1.3 Leeswijzer	2
2. Economische positionering buurtverzorgende supermarkt	
2.1 Korte schets detailhandels situatie Utrecht Noordoost	4
2.2 De winkelsituatie in Noordoost in perspectief geplaatst	5
2.3 Het toekomstscenario voor Noordoost	6
2.4 Ontwikkelingen in de supermarktbranche in Nederland	6
2.5 Een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid	8
2.6 Distributieplanologische mogelijkheden	9
3. Conditie vestiging buurtverzorgende supermarkt	
3.1 Inleiding	12
3.2 Omvang en formulevoering supermarkt	12
3.3 Verkeerstechnische inpassing en parkeren	13
4. Effecten inpassing buurt verzorgende supermarkt op winkelstructuur	
4.1 Effecten in de wijk Noordoost	14
4.2 Effecten Jan van Galenstraat	14
4.3 Effecten winkelcentrum De Gaard	15
4.4 Detailhandelsbeleid wijk Noordoost	16
5. Conclusies en aanbevelingen	17

1. Inleiding

1.1 Vooraf

November 2004 is door Marktplan Adviesgroep het rapport ‘Winkelcentrum De Gaard centraal en/of Veemarkt’ uitgebracht. Hierin wordt verslag gedaan van een studie naar de mogelijkheden de winkelstructuur in de Utrechtse Wijk Noordoost te versterken. Een doelstelling die strookt met het Utrechtse detailhandelsbeleid. Marktplan komt in dit onderzoek tot het advies om te kiezen voor een uitbreiding van het winkelcentrum De Gaard tot een wijkwinkelcentrum van ruim 5.000 m². Daarnaast wordt voorgesteld geen winkelvoorzieningen aan te leggen op het te herontwikkelen Veemarktterrein in Voordorp-zuid.

De Utrechtse Gemeenteraad heeft zich over het advies gebogen. De inhoud van het rapport heeft haar nog niet volledig overtuigd, dat realisatie van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp onwenselijk is. Als motief om eventueel wel voor een buurtverzorgende supermarkt te kiezen wordt onder meer gewezen op het voorzieningenniveau van de buurtbewoners en de beperking van het aantal verkeersbewegingen.

Daarnaast is op 1 juli 2004 de motie “groen vermogen van de stad” door de gemeenteraad aangenomen. In deze motie wordt ten aanzien van de locatie “omgeving winkelcentrum De Gaard” aangegeven, dat “eerst moet worden onderzocht wat de gevolgen van een mogelijke detailhandelontwikkeling op het Veemarktterrein zijn voor de toekomstige functie van De Gaard”. Dit vormde de aanleiding voor het verzoek om een aanvullend onderzoek naar de haalbaarheid van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp Zuid. Hierbij dient ook in beeld gebracht te worden onder welke voorwaarden vestiging van een buurtverzorgende supermarkt haalbaar is en wat de consequenties voor het overig (beoogde) winkelaanbod in Utrecht Noordoost zouden zijn. De afdeling DSO/EZ van de gemeente Utrecht heeft RMA bv gevraagd dit onderzoek te verrichten.

1.2 Doelstelling

Het onderzoeken van de economische, ruimtelijke en verkeerskundige haalbaarheid van de realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid in Utrecht-Noordoost. Een buurtverzorgende supermarkt met als primair verzorgingsgebied de toekomstige inwoners van Voordorp-zuid en secundair verzorgingsgebied de inwoners van Voordorp en een deel van de inwoners van Tuindorp-Oost. Hierbij wordt ingegaan op:

- de functionele, verkeerskundige en overige randvoorwaarden en uitgangspunten, waaronder een solitaire buurtsupermarkt economisch (of distributieplanologisch) haalbaar is.
- de voor- en nadelen van de eventuele realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt op deze plek voor de inwoners van Voordorp-Zuid.
- de effecten van het al dan niet realiseren van een solitaire buurtverzorgende supermarkt, op de winkelstructuur in Noordoost in het algemeen en de winkelgebieden De Gaard (Troosterhof) en Van Galenstraat in het bijzonder.
- en de gevolgen voor het vastgestelde Detailhandelsbeleid als gekozen wordt voor de realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid.

In de conclusie van het onderzoek en het uiteindelijke advies van RMA bv worden de resultaten van deze analyses in elkaars samenhang meegewogen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de economische positie van de wijk Noordoost in kaart gebracht, worden de scenario's voor de toekomst beschreven en wordt nagegaan wat de mogelijkheden zijn voor de vestiging van een buurtverzorgende supermarkt. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de condities om realisatie van een dergelijke supermarkt mogelijk te maken. In hoofdstuk 4 worden de effecten en gevolgen van deze ontwikkeling op het overig winkelaanbod in Utrecht Noordoost weergegeven. In hoofdstuk 5 volgen de conclusies en aanbevelingen.

2. Economische positionering buurtverzorgende supermarkt

2.1 Korte schets detailhandelsituatie Utrecht Noordoost

Het winkelaanbod in Wijk Noordoost is relatief versnipperd. Een aantal kleine winkelgebieden heeft een functie op buurtniveau. De versnippering is duidelijk zichtbaar in het supermarktkanaal, waar 11 supermarkten en minisupers zijn gevestigd. De helft met een omvang van nog geen 100 m² w.v.o. (winkelvloeroppervlak).

De grootste winkelconcentratie in de wijk is winkelcentrum De Gaard, ook wel Troosterhof genoemd. Dit winkelcentrum wordt gedomineerd door een Albert Heijn supermarkt. Deze wordt geflankeerd door een tiental kleinschalige aanbieders in de dagelijkse en niet-dagelijkse sfeer, enkele dienstverleners en een cafetaria.

Het winkelaanbod in de wijk Noordoost neemt al decennia langzaam af. Omvangrijke ontwikkelingen en substantiële schaalvergroting hebben niet plaatsgevonden en mede door de toenemende concurrentie is het aanbod door de jaren heen teruggelopen. Met name in de niet-dagelijkse sector, maar ook in de dagelijkse sector hebben veel solitaire kleine vestigingen het niet gered. De bestaande winkelconcentraties zijn overleefd gebleven, maar de verspreide bewinkeling is vrijwel verdwenen. In de Utrechtse detailhandelsnota 'boodschap aan winkels' (2000) wordt dan ook vastgesteld dat het winkelaanbod in Noordoost inmiddels onder het niveau ligt waarbij gesproken kan worden van een adequaat voorzieningenniveau. Sinds 2001 is het totale winkelaanbod in de wijk Noordoost afgenomen van 12.540 m² w.v.o. naar 9.722 m² w.v.o., een teruggang met 22,5 %.

Volgens de Detailhandelsmonitor Utrecht (gemeente Utrecht, 2005) zal het winkelaanbod in Noordoost op korte termijn als volgt zijn samengesteld.

Tabel 2.1: Winkelaanbod Wijk Noordoost 2005 (2006/2007) in m² w.v.o.

	dagelijks	niet-dagelijks	totaal
Biltstraat	967	936	1.903
De Gaard ¹	1.815	179	1.994
W. van Noortplein	200	608	808
S. van Houtenstraat	190	240	430
Koekoekstraat	50	0	50
Overige*	2.100	2.437	4.537
Draaiweg/Merelstraat ² (2007)	(1.600)	0	(1.600)
Totaal 2005 (2007)	5.322 (6.922)	4.400	9.722 (11.322)

Bron: Detailhandelsmonitor Utrecht 2005 en info afdeling EZ (okt. 2005)

* Hierin is ook het aanbod aan de Jan van Galenstraat opgenomen. Dit is door Locatus niet apart gemeten en daarom ook niet in de detailhandelsmonitor opgenomen

¹ Exclusief horeca en dienstverlening

² De geplande winkelontwikkeling Draaiweg/Merelstraat is een buurtwinkelcentrum van ca. 2.000 m² b.v.o (ca. 1.600 m² w.v.o.). Vooral ingevuld met een full-servicesupermarkt van het Laurus-concern. De opening staat gepland voor 2006/2007.

In aanvulling op tabel 2.1 wordt verder vermeld dat er serieuze plannen zijn om op korte termijn de Suma aan de van Humboldtstraat en de kleine Albert Heijn supermarkt aan de Antonius Matthaeuslaan samen te voegen tot één supermarkt van ca. 500 m² w.v.o. aan het Willem van Noortplein.

2.2 De winkelsituatie in Noordoost in perspectief geplaatst

Op basis van een recent verricht koopstromenonderzoek wordt actueel inzicht verschaft in de koopstromen in geheel Utrecht (detailhandelsmonitor 2005, okt. 2005). Hierbij wordt duidelijk dat de afname van het aanbod niet zonder gevolgen is gebleven. Met het huidige aanbod in de wijk Noordoost wordt volgens de detailhandelsmonitor 2005 nog maar 37% van de koopkracht in de sector dagelijkse artikelen in de wijk gebonden. In 2001 was dat nog 51 %. In de sector niet-dagelijkse artikelen liep de koop-krachtbinding terug van 10% naar 4%. De afvloeiing vindt vooral plaats naar Utrecht-Centrum, Grootwinkelcentrum (GWC) Overvecht, en andere winkelconcentraties in Utrecht.

Om deze cijfers in perspectief te plaatsen, wordt in de tabel 2.2 een overzicht getoond van de koopkrachtbindingcijfers van alle Utrechtse wijken. In deze tabel is tevens het winkelvloeroppervlak per wijkbewoners opgenomen.

Tabel 2.2 Winkelsituatie per Utrechtse wijk vergeleken, situatie 2004

Winkelgebied	koopkrachtbinding in %		winkelvloeropp. per inw. in m ²	
	Dagelijks	niet dagelijks	dagelijks	Niet dagelijks
Binnenstad	79	61	0.71	8.22
West	75	16	0.23	0.55
Noordwest	60	20	0.26	0.69
Overvecht	85	50	0.41	1.13
Noordoost	37	4	0.15	0.13
Oost	58	21	0.21	0.68
Zuid	80	14	0.22	0.18
Zuidwest	70	44	0.28	3.09
Leidsche Rijn	17	1	0.10	0.24
Vleuten-De Meern	86	30	0.25	0.69

Bron: Detailhandelsmonitor Utrecht 2005

Wanneer we Leidsche Rijn, waar nog een grote inhaalslag zal plaatsvinden, buiten beschouwing laten, blijkt uit tabel 2.2 dat de wijk Noordoost qua koopkrachtbinding zowel in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse sector matig scoort. Een belangrijk deel (63%) van de bestedingen van de inwoners in Noordoost aan dagelijkse artikelen wordt in de huidige situatie buiten de wijk verricht. In de niet-dagelijkse sector wordt zelfs maar 4% van de bestedingen in de wijk Noordoost verricht. Dit betekent dat in de huidige situatie maar liefst 96% van het totale bestedingspotentieel buiten de wijk wordt uitgegeven. Het feit dat slechts een klein deel van de bestedingen in de winkelconcentraties in de wijk Noordoost beland, heeft mede te maken met het beperkte aanbod. Het aanbod in Noordoost is sterk versnipperd en er is geen volwaardig wijkwinkelcentrum met een substantieel aanbod in de niet-dagelijkse sector. Dit leidt ertoe dat veel bestedingen van de inwoners van de wijk Noordoost afvloeien naar Winkelcentrum Overvecht, de binnenstad of zelfs

plaatsen als Bunnik en De Bilt/Bilthoven. Het beperkte aanbod in Noordoost, ook in vergelijking met andere wijken in Utrecht, komt ook tot uitdrukking in een zeer laag winkelvloeroppervlak per inwoner (zie tabel 2.2.).

Resumerend kan gezegd worden, dat het commercieel voorzieningenaanbod in de wijk Noordoost zowel in absolute als in relatieve zin in vergelijking met andere Utrechtse wijken schraal te noemen is. Het is dan ook logisch en begrijpelijk, dat in de detailhandelsnota van 2000 reeds is gepleit voor een substantiële vergroting van het winkelaanbod in de wijk Noordoost. De neerwaartse spiraal die leidt tot uitholling van het voorzieningenaanbod moet doorbroken worden. Het feit dat het inwonertal in Utrecht Noordoost de komende jaren als gevolg van de ontwikkeling van Voordorp-zuid verder toeneemt, maakt de huidige situatie alleen maar nijpender en de roep om verbetering alleen maar sterker. Op basis van de haar ter beschikking staande gegevens heeft Marktplan een berekening van de marktruimte in Noordoost berekend. Zij kwam tot een uitbreidingsruimte voor winkelruimte van 3.400 tot 3.800 m² w.v.o. Dit biedt voldoende ontwikkelingsvolume voor een substantiële verbetering van het winkelaanbod in Noordoost.

2.3 Het toekomstscenario voor Utrecht Noordoost

Nu enkele jaren na het uitbrengen van de detailhandelsnota 2000 de ontwikkeling van het Veemarktterrein concreter is geworden, komt ook de vraag naar voren of dit een geschikte plek voor detailhandelsontwikkelingen zou kunnen zijn. Op verzoek van de gemeente Utrecht is daarom in 2004 de situatie in de wijk Noordoost nader geanalyseerd door Marktplan adviesgroep. Hierbij was de vraag op welke wijze, in aard, omvang en locatie, de beoogde versterking van het winkelaanbod in Noordoost gestalte zou moeten krijgen. Hierbij is met name gekeken naar de ontwikkelingsmogelijkheden bij het winkelcentrum De Gaard en op het Veemarktterrein.

Marktplan heeft in haar onderzoek een aantal varianten, om de aanbodsituatie in de wijk Noordoost te verbeteren, ontwikkeld en getoetst. Op basis van haar bevindingen kwam men uiteindelijk tot de aanbeveling te kiezen voor een scenario dat uitgaat van uitbreiding en renovatie van de Gaard. Hierbij zou het huidige aanbod van 2.350 m² w.v.o. commerciële ruimte naar 5.000 m² winkelvloeroppervlak (incl. horeca en dienstverlening) moeten worden uitgebreid.

Tabel 2.3 Advies Marktplan uitbreiding winkelcentrum De Gaard in m² w.v.o.

	Huidige situatie	Uitbreidingsvoorstel
Dagelijkse sector	1.800	3.400
Niet-dagelijkse sector	200	1.000
Horeca	300	400
Dienstverlening	50	200
Totaal	2.350	5.000

Bron: Marktplan Adviesgroep, 2004

In deze variant wordt in de ogen van Marktplan Advies de winkelaanbodsituatie in de wijk Noordoost verbeterd, zonder een winkelontwikkeling op het Veemarktterrein. Deze variant kreeg in het rapport de voorkeur boven andere varianten, waarbij een kleiner winkelcentrum De Gaard wordt gecombineerd met een (beperkte) winkelontwikkeling in Voordorp-zuid (Veemarktterrein).

Het is overigens niet onbelangrijk op te merken dat Marktplan in haar onderzoek is uitgegaan van de cijfers uit de detailhandelsmonitor 2000. Dit betekent dat deze studie is gebaseerd op optimistischer uitgangspunten dan thans bekend zijn (zie ook paragraaf 2.2).

2.4 Ontwikkelingen in de supermarktbranche in Nederland

Alvorens concreet in te gaan op de mogelijkheden voor de inpassing van een supermarkt in Voordorp-zuid, wordt de branche eerst in algemene zin in ogenschouw genomen.

De supermarktbranche is al tientallen jaren sterk in beweging. Met de introductie van het principe van de zelfbediening werd de kruidenier in de jaren '60 een supermarkt. Met vallen en opstaan is de branche geworden wat het nu is. Een bedrijfstak, met een omzet van tientallen miljarden waarin circa 20 zeer professionele supermarktorganisaties actief zijn.

Schaalvergroting en segmentering

Met de komst van de supermarkt is de schaalvergroting in deze branche ingezet en die trend is niet meer gewijzigd. Ook niet toen, begin jaren '90 de groeiemarkt omsloeg naar een verdringingsmarkt. Uit het koopstromenonderzoek Zuid Holland Zuid blijkt dat de gemiddelde omvang van de supermarkt tussen 1999 en 2004 met 50% is toegenomen van 522 m² naar 781 m² w.v.o., terwijl het aantal supermarkten in deze periode met 35% is teruggelopen. Dit gemiddelde metrage wordt nog steeds gedrukt door vele, van oudsher gevestigde minisupers en kruideniers. Nieuw gevestigde supermarkten hebben veelal een veel grotere omvang.

Een tweede trend die sinds de jaren '90 verder is doorgevoerd is een verder specialisatie naar marktsegment en doelgroep. Aan de ene kant van het spectrum is er de complete full-service-supermarkt, met een groot assortiment droge kruidenierswaren (tot meer dan 10.000 artikelen), een compleet (breed en diep) versaanbod en een aanvullend non-foodpakket. Aan de andere kant staat de discounter, met een beperkt assortiment (minder dan 1.000 artikelen), nauwelijks versaanbod, sterk gericht op de prijskopers. Tussen deze beide formuletypen wordt in termen van prijs-kwaliteitverhouding en assortiment nog het niveau "prijsvriendelijk of prijsalert" onderscheiden

Terwijl discounters enkele jaren geleden nog uit de voeten konden met 500 tot 700 m² b.v.o., zie je dat de marktleiders Lidl en Aldi nu reeds 1.000 tot 1.500 m² b.v.o. vragen. Binnen het segment van de full-service supermarkten is een heel scala aan formules met hun eigen optimale oppervlakte. Dit begint bij de kleine dorpssupermarkt van 600 tot 800 m² b.v.o. en dat loopt dan via onder meer de buurtverzorgende supermarkt met een omvang van 1.000 á 1.200 m² b.v.o., de wijksupermarkt van 1.800 tot 2.500 m² b.v.o. door tot de megasupermarkten van 7.000 tot 10.000 m² b.v.o. (bijvoorbeeld Albert Heijn XL). De meest voorkomende mate is tussen de 1.500 en 2.500 m² b.v.o. Ook de meer prijsvriendelijke aanbieders (o.a. Lekker&Laak en Dirk van den Broek) nemen geen genoegen meer met een omvang van minder dan 1.000 tot 1.500 m² b.v.o. Een uitzondering vormen de dorpssupermarkten en echte buurtsupermarkten, die vooral op het platteland, in toeristische gebieden en in sommige (historische) wijken in grote steden nog gevestigd zijn. Deze hebben een omvang van 600 tot 800 m² b.v.o. en soms nog wel kleiner. Daarbij moet gezegd worden, dat deze op veel plaatsen, mede als gevolg van de veeleisende, mobiele consument, steeds moeilijker het hoofd boven water kunnen houden.

Toekomstperspectief

Naast de veelal al verdwenen kleine kruideniers, zijn het de laatste jaren vooral kleinere service-supermarkten van minder dan 650 m² w.v.o. (of 800 m² b.v.o.) die hinder ondervinden van deze ontwikkelingen. De (relatief) beperkte omvang laat het niet toe om met de markt mee te bewegen.

Als de concurrentie dat wel doet, dan wordt uiteindelijk veelal het onderspit gedolven. Hiermee is echter niet gezegd dat elke kleinere supermarkt geen overlevingskansen heeft. Veel hangt af van de locationele omstandigheden. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid zijn weliswaar cruciale punten, maar ook andere factoren spelen een rol. Zoals de ligging binnen het verzorgingsgebied en de ligging ten opzichte van de concurrentie. Daarnaast is veel afhankelijk van de kwaliteit van de ondernemer en de supermarktformule. Deze formule moet goed aansluiten op de behoeften binnen het verzorgingsgebied. Hierbij speelt de aard en opbouw van het verzorgingsgebied een vaak onderschatte rol: het dorpsgevoel, de maatschappelijke en sociale binding, is in een dorp vaak sterker dan in een buurt of wijk met een van vergelijkbare omvang, waardoor bewoners eerder geneigd zijn de lokale supermarkt te “steunen”.

Als aan deze voorwaarden in belangrijke mate wordt voldaan, dan kan ook de buurtsupermarkt levensvatbaar zijn. In de grotere steden met een historische, fijnmazige structuur wordt dit vaak aangetoond. Hier ontbreekt doorgaans de fysieke ruimte voor een grootschalige winkelontwikkeling. Formules hebben daar op ingespeeld, en zijn met een nieuwe generatie supermarkten beter in staat de lokale markt te bedienen. Maar desondanks blijft een kleinere supermarkt kwetsbaarder, dan een grotere supermarkt, of beter een supermarkt die onderdeel uitmaakt van een goed geoutilleerde winkelconcentratie.

2.5 Een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid

De keuze voor het al dan niet realiseren van een full-service supermarkt in Voordorp-zuid wordt waarschijnlijk niet beperkt door gebrek aan belangstelling vanuit de supermarkt-organisaties. Integendeel, de locatie Veemarkt is in beginsel via respectievelijk de Kardinaal de Jongweg en de A-27, zowel binnen de stad als vanuit daarbuiten prima bereikbaar. Hierbij hanteren wij als uitgangspunt dat de supermarkt ontsloten wordt vanaf de Sartreweg. Vanuit die optiek zou de supermarkt in Voordorp in theorie een veel groter marktgebied kunnen bestrijken dan alleen de buurt Voordorp. Gezien dit bereikbaarheidsprofiel zal vanuit de markt zeker interesse zijn voor de vestiging van een grote full-service supermarkt of zelfs een megasupermarkt. Temeer daar Utrecht Noordoost in combinatie met Utrecht Oost tot de meer welvarende gebieden van Utrecht hoort. In dat geval is er echter sprake van een lokale of zelfs beperkt regionaal verzorgende supermarkt. Dat is echter nadrukkelijk niet hetgeen waaraan bij een dagelijkse winkelvoorziening in Voordorp wordt gedacht. Immers, dan ontstaat er een zeer sterk verkeersaantrekkende werking die voor veel overlast in de buurt Voordorp-Zuid, en met name de bewoners aan of nabij de Sartreweg, zou kunnen zorgen.

Bovendien heeft de gemeente Utrecht mede op basis van de resultaten van het onderzoek “Grootschalige Supermarkten”(DTB, oktober 2003) beleidsmatig bepaald, dat grootschalige supermarkten (3.000 m² en meer) slechts op een 4-tal locaties in Utrecht inpasbaar zijn (o.a. in of aansluitend op de stadsdeelverzorgende winkelcentra). Op andere plaatsen in de stad zou een dergelijke grootschalige supermarkt de bestaande fijnmazige structuur te sterk verstoren.

De beoogde buurtverzorgende supermarktvoorziening in Voordorp-zuid moet als het ware op maat gesneden zijn voor het bijbehorende verzorgingsgebied. Dat is om meerdere redenen nog niet zo eenvoudig. Het bereikbaarheidsprofiel op macro-niveau en de strategische ligging binnen Utrecht Oost zijn zeer sterke pull-factoren. Om een te grote aantrekkingskracht en bijbehorende verkeersoverlast te voorkomen, zou er eigenlijk een “niet te grote supermarkt” moeten komen. Aan de andere kant kan de supermarkt ook niet te klein worden, omdat een moderne supermarktformule een bepaalde minimale omvang nodig heeft om ook op langere termijn rendabel te kunnen functioneren. Kortom, een ingewikkeld dilemma.

In de Voordorpse situatie is de supermarkt primair bedoeld om de bewoners in de directe nabijheid de gelegenheid te bieden een volwaardig aankooppunt voor dagelijkse artikelen te bezoeken. Bij dit beeld past een kleine full-service supermarkt met versgroepen en een basis non-foodpakket. Op basis van onze ervaring en referentiegegevens kunnen wij zeggen, dat er voor het zekerstellen van het rendabel functioneren van een dergelijke onderneming op langere termijn een (minimale) omvang van circa 800 m² winkelvloeroppervlak (w.v.o.), of 1.000 m² b.v.o. (zie ook 3.1) nodig is.

Het is evident dat hoe groter de supermarkt, hoe groter het aantal consumenten dat gebonden moet worden om de winkel rendabel te doen functioneren. Wanneer we kiezen voor een buurtverzorgende full-service supermarkt met een omvang van ca. 1.000 m² b.v.o. (of 800 m² w.v.o.), dan betekent dat op de schaal van Voordorp dat een substantieel aantal klanten van buiten de buurt aangetrokken moeten worden om voldoende draagvlak te hebben. Dit vergroot niet alleen de concurrentie in de wijk Noordoost, maar het leidt tevens tot meer verkeersbewegingen.

2.6 Distributieplanologische mogelijkheden

De eerste vraag luidt in hoeverre een dergelijke supermarkt in distributieplanologische zin past binnen het beoogde verzorgingsgebied. Om dit te kunnen bepalen wordt nagegaan welke omzet voor een dergelijke winkel geraamd moet worden (de omzetclaim), en hoe die zich verhoudt tot de bestedingen binnen het verzorgingsgebied.

Tabel 2.4 Raming minimale omzetclaim supermarkt Voordorp

Omvang in m ² w.v.o.	Omzet per m ²	Benodigde omzet per jaar
800	€ 6.500,- ³	€ 5,2 mio

Deze omzetclaim kan worden afgezet tegen de normatieve bestedingen in de wijk Noordoost in algemene zin en Voordorp in het bijzonder. Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan, dat de consument gemiddeld circa 70% van zijn/haar uitgaven aan dagelijkse artikelen in de supermarkt besteedt⁴. Per hoofd van de bevolking wordt € 1.404,- uitgegeven aan voedings- en genotmiddelen en € 223,- aan het non-foodassortiment van de supermarkt⁵.

De bestedingsbedragen dienen in dit geval met 3% te worden opgehoogd ter correctie van het relatief hoge inkomensniveau in de wijk⁶.

³ Bewerking gegevens van het HoofdBedrijfchap Detailhandel (HBD) op basis van informatie CBS en ervaringscijfers RMA

⁴ HBD bestedingen en marktaandeel

⁵ HBD bestedingen en marktaandeel

⁶ Het inkomenniveau ligt in Utrecht Noordoost ca. 12 % boven het landelijke gemiddelde. Bij een inkomenselasticiteit in de dagelijkse sector van 0,25, betekent dit dat de bestedingen (0,25 * 12%) 3 % hoger liggen dan het landelijke gemiddelde.

Tabel 2.5 Bepaling aantal standaardconsument supermarkt Voordorp

Benodigde omzet per jr.	Supermarktbestedingen per jaar per hoofd v.d. bevolking	Aantal standaard-consumenten
€ 5.200.000	€ 1.676,-	Ca. 3.100

Er zijn dus ruim 3.100 ‘dagelijkse klanten’ nodig om een supermarkt van 800 m² w.v.o. (of 1.000 m² b.v.o.) te kunnen laten renderen. Dat is iets anders dan 3.100 bewoners. Immers, niet alle bewoners doen hun aankopen binnen het eigen verzorgingsgebied en niet alle bewoners kiezen alleen voor deze supermarkt. Doorgaans wordt ten aanzien van de dagelijkse aankopen de klantenbinding lager naarmate de afstand toeneemt.

Om dit inzichtelijk te maken wordt, uitgaande van de situatie na 2010, de omzetherkomst verdeeld over drie zones:

1. Primaire zone (Voordorp-zuid⁷ en deels Voordorp grenzend aan het Veemarkterrein):

In dit gebied wonen in de toekomst circa 3.000 inwoners⁸. Binnen dit gebied is de buurtsupermarkt het dichtstbijzijnde aankoopspunt. In dit gebied kan door deze kleinere full-service supermarkt naar schatting (hooguit) 50% van de bestedingen worden gebonden.

2. Secundaire Schilzone (overige Voordorp en Tuindorp Oost):

In dit gebied wonen circa 5.000 inwoners⁹. De kleine full-service supermarkt ondervindt hier de concurrentie van verschillende andere aanbieders. In beperkte mate van de kleine buurtsupermarkt aan de Jan van Galenstraat en in grotere mate van het supermarktaanbod in de toekomst in De Gaard (een nog uitgebreide AH-vestiging en wellicht een discounter). Als wordt gekozen voor een andere full-service supermarktformule dan in de Gaard, dan kan vanwege de formule-kenmerken (“niet iedere consument is een AH-consument”) de buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid naar verwachting een deel van de bestedingen van de inwoners in de secundaire schilzone aan zich binden. Op basis van ervaringen elders en de specifieke context in ogenschouw nemend, is een binding van 20% in de secundaire schil het maximaal haalbare. Deze ambitieuze doelstelling kan alleen gerealiseerd worden, door de vestiging van een sterke full-service formule.

3. Toevloeiing elders:

Een deel van de supermarktomzet kent altijd een diffuse herkomst als gevolg van bezoekers, passanten en werkenden die er aankopen doen. Bij een kleine full-service supermarkt in een stedelijke omgeving gaat het gemiddeld om 15 tot 20% van de totale supermarktomzet. In deze specifieke situatie met de beschreven ligging (ontsloten vanaf de Sartreweg en gunstig t.o.v. snelweg en K. de Jongweg), en het relatief welvarende karakter van de bevolking in Utrecht-Oost is een toevloeiings-aandeel van 20 % van de totale omzet haalbaar.

⁷ In Voordorp-Zuid komen (o.b.v. de huidige inzichten) 500 woningen. Uitgaande van een geraamde gemiddelde woningbezetting van 2,6 inw./wo. betekent dit circa 1.300 inwoners.

⁸ Een deel van de 3.400 inwoners van Voordorp woont dicht bij de Gaard. Bovendien is de consument gewend hierheen te gaan en is de bereikbaarheid van dit centrum zeker zo goed. Voor de bewoners van Voordorp is de route naar De Gaard snel en logisch. Het winkelcentrum biedt naast aanbod dagelijkse goederen ook een (beperkt) aanbod in niet dagelijkse goederen, dienstverlening en horeca. Om deze reden acht RMA het niet gerechtvaardigd om meer dan 50 % (1.700 inw.) tot het primaire marktgebied van de nieuwe supermarkt in Voordorp te rekenen. De overige inwoners van Voordorp worden tot de secundaire schil gerekend. Het totale aantal inwoners in de primaire schil bedraagt daarmee: 1.300+1.700=3.000.

⁹ Tot de secundaire schil rekenen wij: de overige inwoners van Voordorp (1.700), de inwoners van Tuindorp-Oost (2.600) en de inwoners van Buiten Wittevrouwen (ca. 700). In totaal gaat het dan om (1.700+2.600+700=) 5.000 inwoners.

De voornoemde aannames zijn in tabel 2.6 in hun onderlinge samenhang doorgerekend.

Tabel 2.6 Omzetmogelijkheden buurtverzorgende supermarkt

Gebied	Inwonertal	Koopkrachtbinding	Standaard cons.	Bestedingen € ¹⁰
Primaire zone	3.000	50%	1.500	Ca. € 2,51 mio.
Secundaire Schilzone	5.000	20 %	1.000	Ca. € 1,68 mio.
Toevloeiing elders	+ 20%	n.v.t.	625 ¹¹	Ca. € 1,05 mio.
Totaal				Ca. € 5,24 mio.

De gegevens uit de tabellen 2.4 (“minimale omzetclaim supermarkt Voordorp-Zuid bedraagt 5,2 mio Euro) en 2.6 (omzetmogelijkheden bedragen 5,24 mio euro.) kunnen we nu naast elkaar zetten. Op grond van deze berekeningen concluderen wij, dat het in economische zin theoretisch haalbaar is, om op basis van de huidige inzichten een buurtverzorgende supermarkt van 1.000 m² b.v.o. (800 m² w.v.o.) te realiseren in Voordorp-zuid. Hierbij moeten we ons wel realiseren, dat we het over een buurtverzorgende supermarkt hebben die slechts 48% van zijn omzet uit het eigen, primaire marktgebied haalt. Dit heeft een aantal consequenties. Enerzijds betekent dit dat het aandeel autoconsumenten relatief hoog zal zijn, hetgeen betekent dat er een fors aantal parkeerplaatsen moet worden gerealiseerd en dat er veel autobewegingen van buiten de buurt naar Voordorp-Zuid zullen zijn. Dit zal de druk op met name de Sartreweg sterk verhogen en tot een forse toename van het verkeer op deze weg leiden. Doordat 52 % van de omzet van buiten de primaire zone wordt gehaald, betekent dit anderzijds dat de marktmogelijkheden voor winkelcentrum De Gaard worden verkleind (“de koek wordt kleiner”). De buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid haalt ruim 4 mio euro uit het primaire en secundaire marktgebied, waaruit ook De Gaard een substantieel deel van haar omzet genereert. Deze lagere omzetpotentie voor winkelcentrum De Gaard heeft zeker consequenties voor de te realiseren omvang en het ambitieniveau van de uitbreiding van winkelcentrum De Gaard, dat beleidsmatig primair beoogd is als hoofdwijkwinkelcentrum voor Utrecht Noordoost.

Het is in onze ogen om meerdere redenen van belang om in ieder geval een full-service supermarkt in te passen en geen discounter. Ten eerste heeft een servicesupermarkt een completer aanbod, van belang voor het beoogde voorzieningenniveau in Voordorp. Ten tweede realiseert een servicesupermarkt in vergelijking met een discounter een relatief hoge binding in een klein gebied. Ten derde hebben discounters veelal een zeer sterke verkeersaantrekkende werking en ze weten consumenten over grotere afstanden naar zich te trekken.

Er zijn in Nederland diverse supermarktorganisaties die in beginsel deze supermarktformule in Voordorp-Zuid kunnen invullen. Hoewel zoals gezegd, zij naar verwachting allemaal in beginsel liever een grotere formule zouden exploiteren in dit marktgebied.

¹⁰ € 1.676 p/h (zie tabel 2.5)

¹¹ berekeningswijze $1.500 + 1.000 = 2.500$, dan $2.500 / 0.80 = 3.125$, dan $3.125 - 2.500 = 625$

3. Conditie vestiging buurtverzorgende supermarkt

3.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is aan de hand van kengetallen, statistische gegevens en berekeningen aangegeven hoe het marktaandeel van een buurtverzorgende supermarkt op het Veemarktterrein zich verhoudt tot het verzorgingsgebied in de wijk Noordoost. Hierbij is vastgesteld dat, wanneer wordt uitgegaan van een supermarkt van circa 800 m² w.v.o. (of 1.000 m² b.v.o.), de wijk Voordorp en de omliggende zone in theorie voldoende bestedingspotentieel biedt om een full-service buurtverzorgende supermarkt haalbaar te maken.

Maar in deze benadering wordt in onze ogen enigszins op twee gedachten gehinkt. Enerzijds is er de wenselijkheid om de inwoners van Voordorp-Zuid een eigen voorziening te bieden, hetgeen leefcomfort biedt en verkeersbewegingen voor de inwoners van deze buurt beperkt. Anderzijds is er de noodzaak om het winkelaanbod in de wijk Noordoost aanzienlijk te versterken, waarbij conform het gemeentelijke beleid winkelcentrum De Gaard de kar zou moeten trekken. Gezien de ook in vergelijking met andere Utrechtse wijken matige verzorgingsstructuur in Utrecht Noordoost, zou ook in onze ogen getracht moeten worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gaard te optimaliseren. In dit hoofdstuk wordt daarom een aantal condities nader uitgewerkt en wordt gekeken of het wel mogelijk en wenselijk is, om deze kwetsbare balans in evenwicht te houden.

3.2 Omvang en formulevoering supermarkt

Om te bereiken dat de buurtverzorgende supermarkt voldoende levensvatbaar is, heeft de winkel voldoende 'kritische massa' nodig. Dit betekent een omvang die een rendabel functioneren ook op langere termijn mogelijk maakt. Dit betekent een omvang waarin een moderne formule kan worden ingepast en waarin, naast de droge kruidenierswaren, tevens de versgroepen en een beperkt non-foodassortiment kunnen worden ondergebracht. Ook het aanbieden van diensten als stomerij service, kopieerapparaat en beperkte postdiensten (postzegels, telefoon- en strippenkaarten e.d.) kunnen bijdragen aan het vergroten van de mogelijkheden voor rendabel functioneren.

Om de mogelijkheden voor langjarig economisch rendabel functioneren te optimaliseren, zou de buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid een omvang van ca. 800 m² w.v.o. (of 1.000 m² b.v.o.) moeten hebben. De supermarkt is in dat geval voor meer dan de helft van haar omzet afhankelijk van bezoekers van buiten het primaire verzorgingsgebied (Voordorp Zuid).

Vanuit het standpunt van de gewenste optimalisatie van de winkelstructuur van de wijk Noordoost is 'koopkrachttoevoering' naar de buurtsupermarkt in Voordorp-zuid ongewenst. Dit leidt er namelijk toe dat er onvoldoende omzet voor De Gaard resteert, om dit centrum uit te bouwen tot het hoofdwinkelcentrum van Noordoost. Een supermarkt van 1.000 m² b.v.o. (800 m² w.v.o.) schiet om die reden haar doel, primair buurtverzorgend, in onze ogen voorbij.

3.3 Verkeerstechnische inpassing en parkeren

In paragraaf 2.4 is al aangegeven dat een zeer goede bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid voor een supermarkt van cruciaal belang is. De gemeente hanteert voor buurtwinkelcentra een parkeernorm van 2,5 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o.

Voor solitaire supermarkten heeft de gemeente geen aparte parkeernormen. Omdat binnen de buurtwinkelcentra de supermarkt de belangrijkste trekker is, ligt het voor de hand om voor een solitaire buurtverzorgende supermarkt de bovengrens van de range op te zoeken. Wij gaan dus uit van een norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Bij een omvang van 1.000 m² bvo betekent dit dat er 40 parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt gerealiseerd dienen te worden.

In een wijk als Voordorp zal de supermarkt gebruik zal maken van de mogelijkheid om ook 's avond geopend te zijn. Dit betekent dus dat er niet of nauwelijks dubbelgebruik mogelijk is van parkeergelegenheid tussen de supermarkt (overdag) en de bewoners ('s avonds). Er zal dan ook bewerkstelligd moeten worden dat de supermarkt exclusief over de parkeergelegenheid kan beschikken.

Uitgangspunt voor een toevloeiing van 20% omzet vanuit de secundaire schil is een optimale ontsluiting van het gebied. Dit betekent dat de buurtverzorgende supermarkt direct vanaf de Sartreweg moet worden ontsloten. Dit leidt tot een forse stijging van de verkeersdruk op deze weg. Dit is niet bevorderlijk voor de omgevingskwaliteit van de reeds woonachtige en nieuwe bewoner aan deze weg.

4. Effecten inpassing supermarkt op winkelstructuur

In de vorige hoofdstukken heeft een analyse plaatsgevonden naar de mogelijke inpassing van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp Zuid, waarbij geconstateerd is dat dit onder bepaalde condities economisch haalbaar is. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten hiervan op de winkelstructuur van de wijk Noordoost als geheel en twee winkelgebieden in het bijzonder.

4.1 Effecten in de wijk Noordoost

Tegen de achtergrond van de wens om de winkelstructuur in Utrecht Noordoost te optimaliseren, is de realisering van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid van 1.000 m² b.v.o. (of 800 m² w.v.o.) geen gelukkige keuze. Het betekent dat het winkelaanbod in Noordoost versnipperd en dit zal de aantrekkingskracht van het totale winkelaanbod verkleinen. Met andere woorden, de wijk Noordoost realiseert absoluut een hogere koopkrachtbinding wanneer het winkelaanbod zoveel mogelijk in winkelcentrum De Gaard wordt geconcentreerd. Hierbij wordt in herinnering gebracht, dat de uitgangssituatie van de winkelstructuur in de wijk Noordoost aanzienlijk minder florissant is dan Marktplan in 2004 schetste in haar DPO 'Utrecht Noordoost'. Op zichzelf is het uitgebrachte advies van Marktplan nog wel realiseerbaar, maar dit vergt inmiddels wel een erg forse toename van de koopkrachtbinding binnen de wijk. Het is in onze ogen niet mogelijk om deze zware opgave met een suboptimale oplossing tegemoet te treden.

De vestiging van de buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid van 1.000 m² b.v.o. (of 800 m² w.v.o.) heeft zeker effect op de winkelstructuur in Noordoost. Uit de berekeningen blijkt dat de winkel voor meer dan de helft van haar omzet afhankelijk zou zijn van bewoners van buiten het primaire marktgebied Voordorp-Zuid. Wanneer dit ruimtelijk wordt vertaald betekent dit, dat zowel De Gaard als de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat hiervan concurrentie van ondervinden. Voor de overige winkelgebieden is de afstand te groot om hiervan een duidelijk merkbaar omzeteffect te zullen ondervinden.

4.2 Effecten Jan van Galenstraat

In de Jan van Galenstraat omvat het dagelijks winkelaanbod (inclusief buurtsuper) 230 m² w.v.o. Het overgrote deel van de klanten is afkomstig uit het gebied ten zuiden van de Kardinaal de Jongweg. De positie van de Jan van Galenstraat wordt zonder meer aangetast als de door Marktplan geadviseerde uitbreiding van De Gaard naar 5.000 m² wordt uitgevoerd. De aantrekkingskracht van De Gaard zal immers ook in het achterland van de Jan van Galenstraat toenemen. Wanneer er een (buurtverzorgende) supermarkt in Voordorp-Zuid wordt gerealiseerd, dan worden enerzijds de uitbreidingsmogelijkheden van De Gaard beperkt en komt er anderzijds een extra concurrent op het Veemarkterrein. Per saldo schatten wij in dat in dat geval de verminderde aantrekkingskracht van De Gaard (een kleiner centrum, dan wanneer er geen supermarkt in Voordorp-Zuid komt) en de concurrentiekracht van buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid tegen elkaar op zullen wegen. Voor de Jan van Galenstraat zijn de effecten dan ook relatief beperkt. Mede omdat deze supermarkt toch vooral afhankelijk is van omzet uit de buurten Wittevrouwen en Buiten Wittevrouwen.

4.3 Effecten winkelcentrum De Gaard

Voor winkelcentrum De Gaard is het effect van de buurtsupermarkt in Voordorp-zuid zonder meer nadelig. Deze ontwikkeling zou een aanpassing vergen van het advies dat november 2004 door Marktplan is afgegeven. De inzet bestond er uit om de winkelstructuur in de wijk Noordoost te versterken met een uitbreiding van winkelcentrum De Gaard, met 2.650 m² w.v.o. Hiervan komt 1.600 m² w.v.o. ten goede aan de sector dagelijkse artikelen. Gezien het feit dat winkelcentrum De Gaard en het Veemarktterrein deels in dezelfde vijver vissen (zie paragraaf 2.6), zou de uitbreidingsruimte van winkelcentrum De Gaard in de sector dagelijkse artikelen door realisatie van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid grofweg worden gehalveerd.

In plaats van een beoogde versterking van het eigen aanbod in de dagelijkse sector (totaal 2.650 m² w.v.o.), krijgt winkelcentrum De Gaard te maken met twee nadelige ontwikkelingen. Doordat een eventuele buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid ruim 4 mio. Euro omzet afroemt van de marktpotenties voor De Gaard (Zie ook paragraaf 2.6), wordt enerzijds de marktruimte voor uitbreiding beperkt. Anderzijds krijgt met name het supermarktkanaal in winkelcentrum De Gaard er een volwaardige concurrent bij op relatief korte afstand. Gezien het feit dat de supermarkten op het niveau van een wijkwinkelcentrum als De Gaard de belangrijkste trekkers zijn, betekent dit dat het beoogde wijkwinkelcentrum een minder grote aantrekkingskracht zal hebben en diens gevolg minder klanten zal trekken dan voorzien.

In het kader van deze studie is het niet aan de orde om hier dieper om in te gaan, maar op basis van de voorliggende cijfers en de marktervaring van RMA gaan wij er vanuit, dat dit betekent dat de gewenste en beoogde upgradering van De Gaard niet meer integraal haalbaar is. De bestaande supermarkt (fors) uitbreiden, en een discounter aan het aanbod toevoegen en de versspecialzaken vergroten is markttechnisch niet meer realiseerbaar, door de verkleining van het draagvlak met ruim 3.000 standaardconsumenten (zie ook paragraaf 2.6). Dit betekent dat gekozen moet worden voor een andere oplossing (bijvoorbeeld geen discounter toevoegen). De beperking van de aantrekkingskracht van de dagelijkse sector beïnvloedt vervolgens ook de afgeleide klantenstroom in de niet-dagelijkse sector, de horeca en de dienstverlening. Dit leidt ertoe dat marktmogelijkheden om een goed wijkwinkelcentrum te realiseren worden beperkt.

Daarnaast heeft de beperking van het markttechnisch mogelijke uitbreidingsareaal van De Gaard met ca. 800 m² w.v.o. nog andere consequenties. Als een deel van de (huur)opbrengsten wegvalt, wordt daarmee ook het bij de herontwikkeling te investeren bedrag verkleind. Als daarvoor geen compensatie gevonden wordt, betekent dit mogelijkserwijs dat het kwaliteits- en ambitieniveau van de herontwikkeling dient te worden bijgesteld.

Daarnaast is het denkbaar dat de beleidsmatige of politieke inzichten wijzigen, en een primair buurtverzorgende voorziening die zo gunstige aan het rijkswegennet ligt, kan uitgroeien tot een lokale (of regionale) voorziening. Dit scenario wordt realiteit wanneer er in de loop van de tijd extra voorzieningen en meer metrage worden toegevoegd aan de buurtverzorgende supermarkt. Dat laatste is in onze ogen zeker realistisch. Immers, wat gebeurt er als de supermarktorganisatie achter de supermarkt in Voordorp-Zuid over 5 jaar bij de gemeente Utrecht aanklopt en aangeeft zonder uitbreiding het hoofd niet meer boven water te kunnen houden?

4.4 Detailhandelsbeleid wijk Noordoost

De inpassing van een buurtverzorgende supermarkt op het Veemarktterrein van 800 m² w.v.o. (of 1.000 m² b.v.o.) wijkt af van het detailhandelsbeleid zoals de gemeente Utrecht dat in haar nota ‘Boodschap aan winkels’ heeft vastgelegd: winkelvoorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd, verspreide winkelvoorzieningen worden tegengegaan. Met dit beleid sluit de gemeente Utrecht aan bij de marktontwikkeling die in Utrecht, maar eigenlijk in geheel Nederland waarneembaar zijn.

5. Conclusies en aanbevelingen

In dit rapport wordt verslag gedaan van het onderzoek naar de economische, ruimtelijke en verkeerskundige haalbaarheid van de realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid in Utrecht-Noordoost. Een buurtverzorgende supermarkt met als primair verzorgingsgebied de toekomstige inwoners van Voordorp-zuid en secundair verzorgingsgebied de overige inwoners van Voordorp en een deel van de inwoners van Tuindorp-Oost. Bij de afweging van de uiteindelijke haalbaarheid is ingegaan op:

1. de functionele, verkeerskundige en overige randvoorwaarden en uitgangspunten, waaronder een solitaire buurtsupermarkt economisch haalbaar is.
2. de voor- en nadelen van de eventuele realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt op deze plek voor de inwoners van Voordorp-Zuid.
3. de effecten van het al dan niet realiseren van een solitaire buurtverzorgende supermarkt op de winkelstructuur in Noordoost in het algemeen en de winkelgebieden De Gaard (Troosterhof) en Van Galenstraat in het bijzonder.
4. en de gevolgen voor het vastgestelde Detailhandelsbeleid als gekozen wordt voor de realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid.

Ten aanzien van het eerste aspect, is in deze studie op basis van distributieplanologische berekeningen vastgesteld, dat de realisatie van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid economisch gezien in beginsel haalbaar is. Hierbij zijn dan de volgende aanvullende uitgangspunten en voorwaarden te formuleren:

- de supermarkt heeft een omvang van maximaal 800 m² w.v.o. (1.000 m² b.v.o.);
- er dient gekozen te worden voor een full-service supermarkt, en niet voor een discounter;
- de supermarkt beschikt over versgroepen, een beperkt non-food pakket en enige dienstverlening;
- winkelcentrum De Gaard mag slechts in beperkte mate uitgebreid worden;
- de supermarkt heeft 40 parkeerplaatsen nodig die de winkel exclusief ter beschikking staan;
- de supermarkt moet direct vanaf de Sartreweg worden ontsloten.

Echter, op grond hiervan de conclusie trekken dat de onderzoeksvraag positief beantwoord moet worden, zou een te snelle conclusie zijn. Er is in dit onderzoek ook gekeken naar de positieve en negatieve effecten voor de bewoners in Voordorp-Zuid, de winkelstructuur voor de wijk Noordoost, de winkelgebieden De Gaard en Jan van Galenstraat en de consequenties voor het gevoerde detailhandelsbeleid (de bovengenoemde aspecten 2 t/m 4). Uit het onderzoek komt naar voren, dat de daadwerkelijke realisatie van een dergelijke buurtverzorgende supermarkt behoorlijke consequenties heeft ten aanzien van deze aspecten.

Wanneer we kijken naar het tweede aspect, de voor- en nadelen voor de toekomstige bewoners van Voordorp-Zuid, dan zien we het volgende. De buurtverzorgende supermarkt biedt extra wooncomfort aan de (toekomstige) inwoners van Voordorp-zuid. Hij of zij kan voor de dagelijkse en vergeten boodschappen in beginsel op loopafstand uit de voeten en hoeft niet direct naar De Gaard (op ca. 500 m). Hier staat echter tegenover dat meer dan de helft van de omzet van deze buurtverzorgende supermarkt van buiten de buurt Voordorp-Zuid komt. Het merendeel van deze consumenten komt met de auto. Dit zal leiden tot veel verkeersbewegingen in en rond de buurt. Vooral de bewoners langs de Sartreweg krijgen te maken met een sterke toename van het aantal verkeersbewegingen. Het is zelfs denkbaar, dat door de gunstige ligging van de supermarkt ten opzichten van snelweg en K. de Jongweg, dat bezoekers op weg naar en van de ringweg de supermarkt zullen bezoeken. Dit zou tot verkeers- en parkeeroverlast in de buurt kunnen leiden.

Ten derde is gekeken naar de effecten van het realiseren van een solitaire buurtverzorgende supermarkt op de winkelstructuur in Noordoost in het algemeen en de winkelgebieden De Gaard (Troosterhof) en Van Galenstraat in het bijzonder. Hierbij constateren wij dat de buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid geen positieve bijdrage levert aan de optimalisatie van de winkelstructuur in de wijk Noordoost. Strikt genomen vergroot vestiging van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid de versnippering van het winkelaanbod in de wijk Noordoost. Zoals bij de aanbodanalyse is opgemerkt, is dit in de huidige situatie reeds één van de nadelen van de winkelstructuur in de wijk Noordoost.

Doordat deze buurtverzorgende supermarkt meer dan de helft van de omzet om rendabel te kunnen functioneren van elders uit de wijk Noordoost moet genereren, heeft een dergelijke vestiging grote invloed op de uitbreidingsmogelijkheden voor winkelcentrum De Gaard. De marktpotentie en daarmee de kwantitatieve uitbreidingsmogelijkheden worden substantieel beperkt. Dit heeft ook kwalitatieve consequenties voor de herontwikkeling van De Gaard: enerzijds weegt het niet meer kunnen realiseren van een tweede supermarkt (een discounter) door in de andere branches en wordt de aantrekkelijkheid als winkelgebied verkleind en anderzijds biedt de afname van het metrage (en daarmee de huuropbrengsten) voor de eigenaar ook minder financiële mogelijkheden om een kwalitatief hoogwaardige herontwikkeling mogelijk te maken. De effecten op de buurtwinkelstrip aan de J. van Galenstraat zullen beperkt zijn, omdat tegenover een eventuele vestiging van een buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-Zuid een beperktere uitbreiding van De Gaard staat.

Tot slot (4^e aspect) hebben wij gekeken naar de inpassing van een buurtverzorgende supermarkt op het Veemarktterrein van 800 m² w.v.o. in relatie tot het detailhandelsbeleid van de gemeente. De realisatie van een dergelijke solitaire supermarkt wijkt af van het detailhandelsbeleid zoals de gemeente Utrecht dat in haar nota 'Boodschap aan winkels' heeft vastgelegd: "winkelvoorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd, verspreide winkelvoorzieningen worden tegengegaan. Met dit beleid sluit de gemeente Utrecht aan bij de marktontwikkeling die in Utrecht, maar eigenlijk in geheel Nederland waarneembaar zijn. Dit betekent dat realisatie van een buurtverzorgende supermarkt een aanpassing van of uitzondering op het vigerende beleid met zich mee zou brengen.

Vergelijking twee varianten

Om het inzicht van de consequenties van de beide varianten te vergroten, worden in tabel 5.1 alle overwegingen overzichtelijk weergegeven. Hierbij worden de volgende twee varianten vergeleken met de huidige situatie:

- *De Gaard volwaardig WWC* : maximale uitbreiding De Gaard, geen buurtsuper in Voordorp-Zuid.
- *De Gaard beperkt uitgebreid +/- Buurtverzorgende super* : realisatie buurtverzorgende supermarkt van 1.000 m² b.v.o. (800 m² w.v.o.) in Voordorp-Zuid en een beperktere uitbreiding van De Gaard.

Tabel 5.1 Effecten van twee uitbreidingsvarianten vergeleken met huidige situatie

Effecten	De Gaard volwaardig WWC	De Gaard beperkt uitgebreid + buurtverzorgende super Voordorp-Zuid
- concurrentie op Jan van Galenstraat	-	+/-
- versterking van de koopkrachtbinding in Utrecht Noordoost	++	+
- comfort bewoners Voordorp-zuid voor boodschap doen	+/-	+
- winkelcomfort bewoners Utrecht Noordoost	++	+
- optimalisatie winkelstructuur Utrecht Noordoost	++	+/-
- kwaliteit herontwikkeling De Gaard (optimale winkel- en woonoplossingen)	++	+/-
- duurzaam rendabel functioneren winkelaanbod	++	+
- beperking verkeersbewegingen naar andere winkelcentra	++	+
- mogelijkheden dubbelgebruik parkeren	+	-

Hoewel een dergelijke vergelijking natuurlijk heel moeilijk is en er over kwalitatieve scores altijd gediscussieerd kan worden, bevestigt de uitkomst wel onze bevindingen. Vooral variant De Gaard WWC heeft een sterk positief effect op de winkelsituatie in de Utrechts wijk Noordoost. In een vergelijking tussen beide varianten biedt het scenario met de buurtverzorgende supermarkt in Voordorp-zuid enig extra wooncomfort aan de bewoners van deze buurt, maar ook meer verkeersoverlast. Dit scenario heeft vooral ook forse consequenties voor de uitbreidingsmogelijkheden van winkelcentrum De Gaard, hetgeen een nadeel is voor een veel grotere groep bewoners in Utrecht Noord-oost. In de hiërarchie van belangen zijn wij van mening dat dit laatste het zwaarst moet wegen. Immers, in het rapport is geconstateerd dat de koopkrachtbinding in de wijk Noordoost de afgelopen vijf jaar sterk is teruggelopen. Deze actualiteit beperkt in onze ogen de ruimte die er is om eventueel te kiezen voor sub-optimale varianten voor de winkelstructuur in Utrecht Noordoost.

Samenvattend, beveelt RMA vanuit haar vakinhoudelijke invalshoek aan om vast te houden aan het in de vigerende detailhandelsnota weergegeven beleid. Dit betekent een concentratie van het aanbod in WC De Gaard en dit uitbouwen tot een volwaardig wijkwinkelcentrum en afzien van de realisatie van een solitaire buurtverzorgende supermarkt op het Veemarktterrein. In onze ogen wegen de “beperkte voordelen voor enkelen” van deze laatste variant niet op tegen de “vele nadelen voor velen”.

SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

23 APRIL 2021



SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

23 APRIL 2021

Status:

Concept

Datum:

23 april 2021

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

5.1.2E

5.1.2E

Voor meer informatie: 5.1.2E 5.1.2E@stedplan.nl

In opdracht van:

Kerckebosch Groep en gemeente Utrecht

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210094

Referentie: 20210094 Kerckebosch Utrecht Huizingalaan

INLEIDING	6
1 CONTEXTANALYSE	8
1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT	19
2.1 SCENARIO'S	
3 BEHOEFTE ANALYSE	23
3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN	28
4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
5 AFWEGING EN CONCLUSIE	33
5.1 AFWEGING SCENARIO'S	
5.2 CONCLUSIE	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

De scenario's worden beoordeeld op haalbaarheid, wenselijkheid voor de verzorgingsstructuur (omliggend aanbod) en de wenselijkheid voor de buurt.

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

P.M.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van de strip Jan van Galenlaan / Huizingalaan geschetst. De projectlocatie aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan wordt beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader uitgediept.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUIDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedsspecialist), Tweewielers Van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.¹

¹ Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten

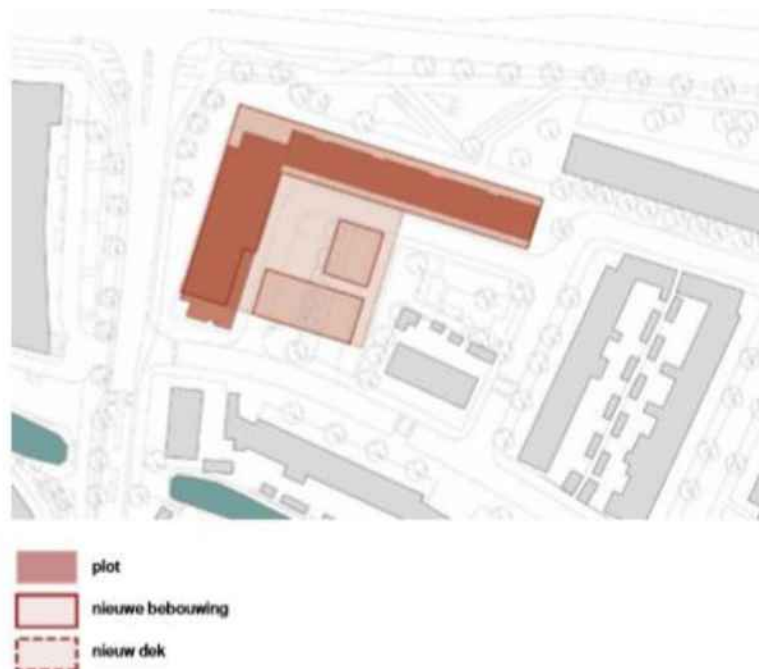


FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod wordt sterk verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Daarnaast is er ruimte gereserveerd in de plint voor retail. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlakte wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

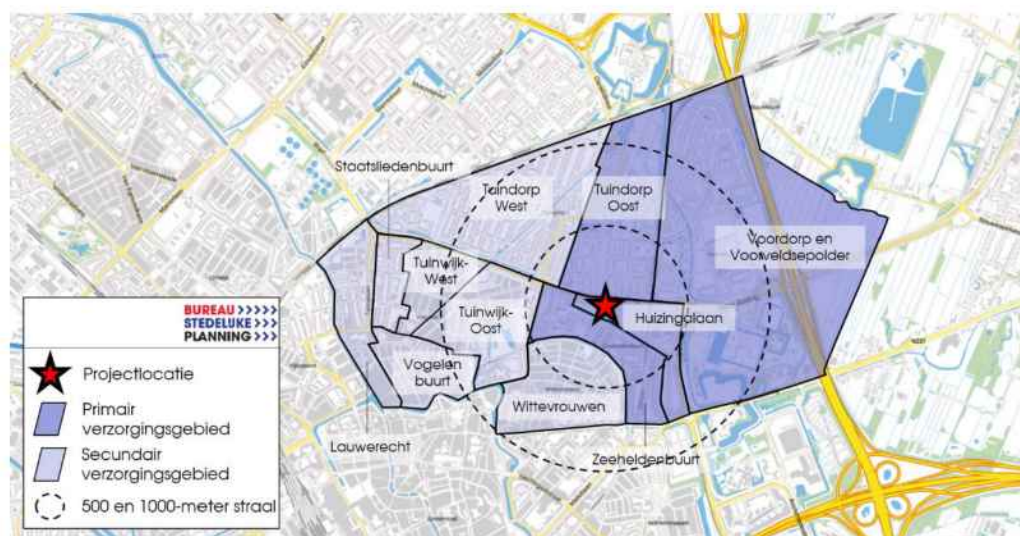


FIGUUR 4 EERSTE IMPRESSIE BEOOGDE ONTWIKKELING (GEZIEN VANAF HUIZINGALAAN)
Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw Architecten

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT

VRAAGZIJDE VAN DE MARKT >>

- De projectlocatie bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het primaire verzorgingsgebied van de projectlocatie omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar circa 12.400 mensen wonen. De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk voor toekomstige bezoekers van de projectlocatie.



FIGUUR 5 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.680 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25 jarigen is oververtegenwoordigd, met name in het secundair verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar is oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominanter zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.435	16	13	32	25	15	1,9	€ 34.100
Secundair verzorgingsgebied	27.220	16	18	35	22	9	1,8	€ 32.000
Totaal verzorgingsgebied	39.680	16	17	34	23	11	1,8	€ 32.600
Utrecht (gemeente)	357.597	17	15	37	21	10	1,9	€ 27.200
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 25.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

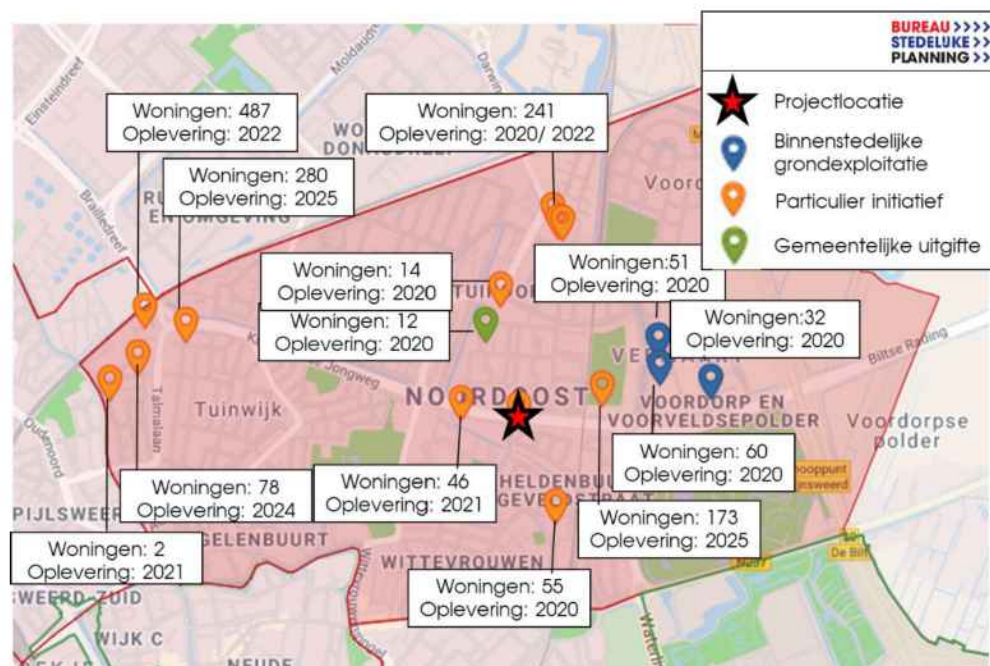
Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2017 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,1. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+20%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+27%).

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses² gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 422.500 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2020 van maar liefst 18%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 27% ten opzichte van 2020.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.505 mensen in de wijk, een toename van circa 7,1% ten opzichte van 2020. In 2040 zullen er 42.552 mensen in Noordoost wonen (+7,2%).
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunding (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht.

² Bron: Bevolkingsprognoses 2020 Gemeente Utrecht



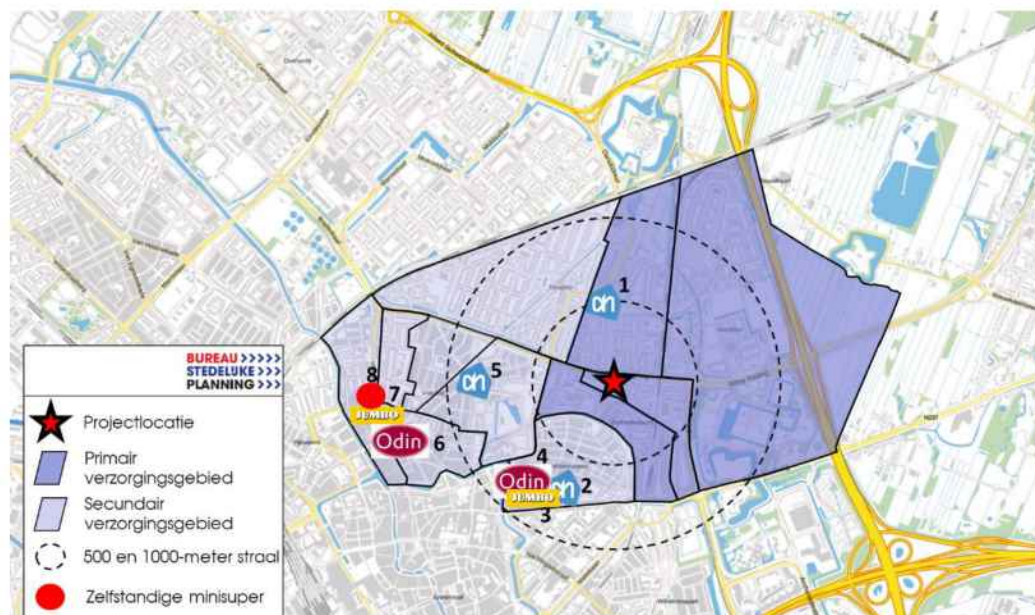
FIGUUR 6 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT

Bron: <https://www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl/p33957/kaart>; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum heeft een transformatie ondergaan waar het de omvang bijna verdubbeld is en er ook horeca, (sport)voorzieningen, woningen, parkeerruimte en openbare ruimtes zijn toegevoegd.³ De Albert Heijn was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt 2.522 m² wvo⁴. Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

³ <https://vormvastgoed.nl/gebouw/winkelcentrum-de-gaard-utrecht/>⁴ Bron: Locatus augustus 2020



FIGUUR 7 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 430 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 770 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 123 m² wvo de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.



FIGUUR 8 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 860 m² vwo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt.
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen, een kleine Odin en een zelfstandige supermarkt: Tulek Market. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspecialzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht⁵.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in Utrecht centrum. In Hoog Catharijne opende Jumbo een City vestiging in 2020. Jumbo opent binnenkort ook een City winkel in het voormalige pand van Coolcat en Kruidvat.
- In het voormalige postkantoor (De Post) op de Neude is een bijzondere Albert Heijn gerealiseerd in het souterrain. De winkel heeft een oppervlakte van 1.500 m² vvo.
- In het centrum is tevens de herontwikkeling gaande van 'de Planeet'. Het complex krijgt een nieuwe naam: House Modernes en supermarkt keten Aldi zal hier een winkel openen. De winkel krijgt naar verwachting een oppervlakte van ruim 500 meter.⁶

1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DETAILHANDEL	
 <p>FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>	 <p>INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.</p>
 <p>GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Utrecht ligt dit zelfs op 5,3%. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.</p>	 <p>SUPERMARKT VS VERSSPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer aandacht wordt besteed aan versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg: de versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk.</p>

⁵ Bron: <https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend>

⁶ Bron: <https://www.duic.nl/retail/aldi-en-solow-openen-deuren-in-house-modernes-in-hartje-utrecht/>

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Vultooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.

De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod er voor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

GEMEENTELIJK WOONBELEID (WOONVISIE: UTRECHT BETER IN BALANS 2019) >>

De ambitie van de gemeente Utrecht is om te streven naar goede, duurzame en betaalbare woningen in gemengde wijken. Het in balans brengen van vraag en aanbod en de bestaande mismatch aanpakken is daarbij ook van belang. Er zijn vanuit de visie vijf speerpunten voor de korte termijn geformuleerd:

- Versnellen en (langdurig) verhogen bouwproductie;
- Meer gemengde wijken;
- Doorstroming;
- Een (t)huis voor iedereen;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

In de wijk Noordoost bestaat het woningaanbod voor 60% uit koopwoningen, 33% huurwoningen (waarvan 13% sociale huur) en van 8% zijn geen gegevens bekend.

2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT

Uit onze analyses en gesprekken zijn de volgende denkbare ontwikkelscenario's voor de invulling van de plint op voorliggende locatie naar voren gekomen:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

De ontwikkelscenario's zijn bedoeld als denkrichting, opgesteld om een doorkijk te geven naar de consequenties van te maken keuzes. Geen van de beschreven scenario's hoeft volledig werkelijkheid te worden. De verschillen in de scenario's zijn aangezet om scherp te krijgen in de (noodzaak om scherpe) keuzes (te maken).

2.1 SCENARIO'S

De scenario's zijn bedoeld om een doorkijk te geven naar de consequenties van de te maken keuzes voor de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan in de wijk Noordoost.

Scenario 1: Realisatie van een grote discounter

Het eerste scenario gaat uit van de realisatie van een grote discounter in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.200 tot 1.400 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De discounter is dominant in het gevelbeeld aanwezig en heeft door schaarste aan het discount segment binnen en rondom het verzorgingsgebied een (verkeers)aantrekkende werking, waarbij de auto het dominant vervoersmiddel is voor bezoekers.
- Het omliggende en beperkte (dagelijks) aanbod profiteert van de bezoekersstroom van de discount supermarkt met een goede exploitatie tot gevolg.



FIGUUR 9 INSPIRATIE SCENARIO 1

Bron: Lidl Amsterdam August Allebeplein (tenbrinke.com), pixabay en ontwerp woongebouwen Huizingabuurt (Blauw, 11 maart 2019)

Scenario 2: Realisatie van een kleine buurtsuper

Het tweede scenario gaat uit van de realisatie van een buurtsuper in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 600 tot 900 m² wvo.

- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De dagwinkels zullen dominant aanwezig zijn in het gevelbeeld met een aantrekkelijke uitstraling en de winkels worden frequent bezocht (op dagelijkse basis) door inwoners van het verzorgingsgebied, meestal te voet of met de fiets.
- Indien de supermarkt wordt geëxploiteerd door een full-service keten die al in of rondom het verzorgingsgebied aanwezig is (bijvoorbeeld Albert Heijn of Jumbo) zal de concurrentie van Albert Heijn in winkelcentrum de Gaard hevig zijn, omdat daar het aanbod veel uitgebreider is. Het onderscheidend vermogen van de dagwinkels is essentieel voor de levensvatbaarheid van de gehele plint.
- Bij voorkeur wordt de supermarkt uitgebaat door een nieuwe toetreders in het gebied (bijvoorbeeld PLUS, Hoogvliet, Ekoplaza, Jumbo City) wat het onderscheidend vermogen en daarmee de trekkracht vergroot.



FIGUUR 10 INSPIRATIE SCENARIO 2

Bron: Coop Croeselaan (googlemaps), Albert Heijn Gijsbrecht van Amstelstraat Hilversum (Gooiagenda.nl), Le Fournil de Sébastien (zuidas magazine), pixabay

Scenario 3: Geen supermarkt

In het derde scenario zal geen supermarkt ontwikkeld worden in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- Het woningaanbod wordt sterk verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan.
- De plint huisvest (commerciële) voorzieningen waarbij dienstverlening (bijvoorbeeld kapper, nagelstudio, schoenmaker) dominant is dan bij

de andere scenario' s. Een trekker in de vorm van een supermarkt ontbreekt, waardoor de bezoekersstroom beperkt is en meer doelgericht.

- Het risico op leegstand en/of veel wisselingen in het huurdersbestand is relatief groot.



FIGUUR 11 INSPIRATIE SCENARIO 3

Bron: Plint Oudenoord (dienstverlening/horeca), leegstand in de plint (De Stentor)

3 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering beargumenteerd in hoeverre er behoefte is aan retail aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan.

3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

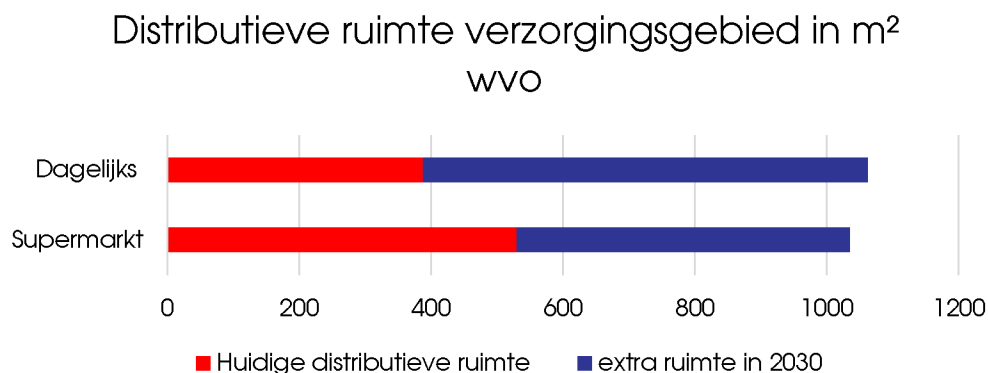
In deze paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte van voorzieningen geanalyseerd in detailhandel, horeca en dienstverlening. Voor detailhandel wordt een distributieve berekening gemaakt. Voor horeca en dienstverlening wordt een dichthedenanalyse gemaakt.

DETAILHANDEL >>

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

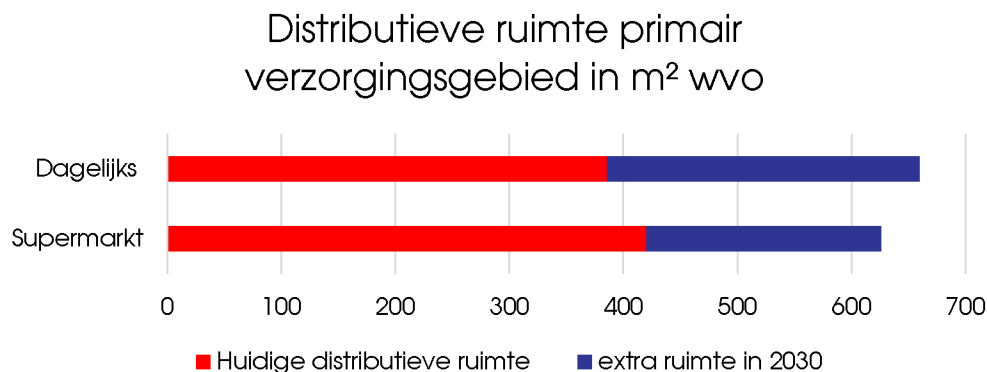
De distributieve toets is uitgevoerd voor de dagelijkse sector en supermarktsector op niveau van het gehele verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. De volledige distributieve toetsen zijn uitgewerkt in Bijlage 3.

De uitkomsten van de distributieve toets zijn als volgt:



FIGUUR 12 DISTRIBUTIEVE RUIMTE VERZORGINGSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 13 DISTRIBUTIEVE RUIMTE PRIMAIR VERZORGINGSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte zou daarom als totaal zeer groot uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet (meer) wenselijk in de wijk.

Doordat de vraag naar niet-dagelijkse winkels in ondersteunende clusters afneemt, is er slechts een beperkt aantal en type van de niet-dagelijkse winkels binnen een buurtcluster en daarmee ook hier mogelijk zijn. Dit zijn met name de niet-dagelijkse winkels die frequent bezocht worden⁷. Deze winkels zijn met name afhankelijk van het dagelijks aanbod, waardoor wij uitgaan van 10% van de behoefte aan dagelijkse detailhandel in het primair verzorgingsgebied. Dit resulteert in ruimte voor frequent niet-dagelijkse voorzieningen van 42 m² tot 63 m² wvo in 2030.

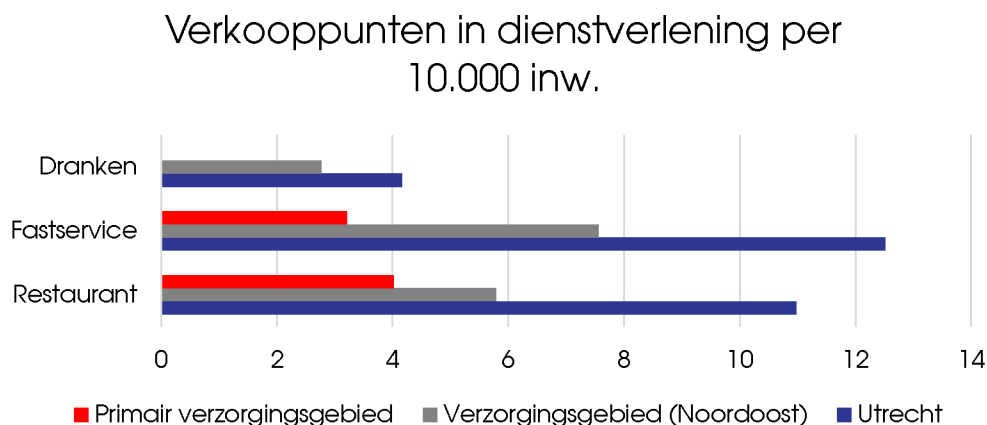
De niet-dagelijkse winkels die nu in de winkelstrip zijn gevestigd, Van Meerten Tweewielers en de Unipart Witgoedzaak, zijn winkels die doelgericht bezocht worden. Deze winkels kunnen terugkeren in het nieuwe project. Desondanks moet rekening worden gehouden met afnemende bestedingen in het niet-dagelijks segment, waardoor het risico dat de witgoedzaak op den duur vertrekt, aanwezig is. Flexibiliteit om hierop in te kunnen spelen in het project is hierom van groot belang.

HORECA >>

Voor horeca is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het

⁷ Als frequent bezochte niet-dagelijkse winkels wordt verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, Dibevo en telecom

primair verzorgingsgebied. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de drie horecasectoren: restaurantsector, fastservicesector en de drankensector. De uitkomsten zijn als volgt:



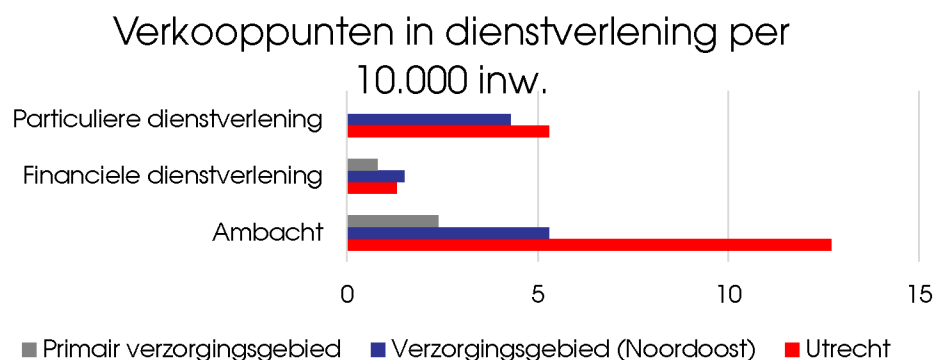
FIGUUR 14 DICHTHEDEN HORECA

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat de horecadichtheid in het verzorgingsgebied, en met name het primair verzorgingsgebied, lager ligt dan gemiddeld in Utrecht. In de drankensector is er zelfs geen enkel aanbod in het primair verzorgingsgebied.

DIENTVERLENING >>

Voor dienstverlening is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van Nederland, de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 15 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

In het totale verzorgingsgebied, alsmede het primair verzorgingsgebied, is er sprake van onderverzorging op het gebied van dienstverlening. In het primair

verzorgingsgebied zijn 2 kappers en een schoenmaker gevestigd (ambacht) en 1 verzekeringswinkel (financiële dienstverlening).

CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- In het dagelijks segment is momenteel circa 400 m² distributieve ruimte in het verzorgingsgebied welke toeneemt tot circa 1.150 m² wvo in 2030.
- Voor supermarkten is de ruimte momenteel 500 m² wvo welke toeneemt tot 1.050 m² wvo in 2030.
- De distributieve ruimte kan toenemen indien er een supermarkt gerealiseerd wordt op de projectlocatie omdat de koopkrachtbinding en -toevoering zullen toenemen ten opzichte van de huidige situatie (ambitieniveau).
- Er is minimale ruimte voor winkels in het niet-dagelijks segment (o.a. vanwege toenemende online bestedingen in dit segment). Er is enkel ruimte voor frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel (ca. 40 tot 60 m²).
- Het niet-dagelijks aanbod wat momenteel in de winkelstrip gevestigd zit, zijn doelgerichte winkels. Deze kunnen terugkeren in het nieuwe project, met enig risico dat deze op den duur verdwijnen.
- Het (primair) verzorgingsgebied heeft een lage horecadichtheid. Met name in de drankensector (bijv. een koffiebar) en in fastservice (lunchroom) is ruimte voor uitbreiding.
- Het (primair) verzorgingsgebied heeft tevens een lage dichtheid voor dienstverlening. Ook hier is uitbreiding mogelijk.

3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast kwantitatieve argumenten zijn er ook kwalitatieve argumenten die de ontwikkeling in Noordoost Utrecht beargumenteren.

- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg (o.b.v. Locatus augustus 2020). Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De eventuele komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het

winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.

- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- **Keuze in supermarktaanbod.** Indien er een supermarkt gevestigd wordt in de winkelstrip, hebben de bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied meer keuze. Momenteel is er slechts één supermarkt in hun woonomgeving.
- **Bevordering leefbaarheid.** Het toevoegen van commerciële voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van het gebied. De combinatie van verschillende voorzieningen (horeca, dienstverlening en detailhandel) maakt het gebied aantrekkelijk.

CONCULSIE KWALITIEVE BEHOEFTE >>

Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer vraag naar voorzieningen, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid.

4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De ontwikkeling van een mogelijke supermarkt zal het meeste ruimtelijke economische effecten hebben, waardoor de nadruk in dit hoofdstuk op de supermarkt ligt.

4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* bij eventuele uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie zal er niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase optreden, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerder genoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling van transformatie fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Indien er aantrekkelijke voorzieningen worden gefaciliteerd in het gebied, draagt dit bij aan de versterking van het

vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied. Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, heeft hier een positief effect op.

- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name een supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De mogelijke uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Structuurversterking.** Door de mogelijke opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en mogelijke uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging 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. In dit geval gaat het om een mogelijke nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de

effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM MOGELIJK NIEUWE SUPERMARKT >>

De komst van een nieuwe supermarkt staat nog niet vast. Het metrage van de mogelijk supermarkten ook niet. We hanteren in deze studie drie scenario's. In het eerste scenario gaan we uit van een discountsupermarkt. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt een toevoeging van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo betreft. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,6 miljoen tot € 11,3 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 185.500 tot € 216.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 18% tot 21%. Wij gaan ervan uit dat de volledige omzetclaim ten koste gaat van de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied.

In scenario 2 wordt een kleine buurtsuper gerealiseerd. We gaan in dit scenario uit van een supermarkt met een oppervlakte tussen 600 en 900 m² wvo. . Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,8 miljoen tot € 7,2 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 92.700 tot € 139.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 9 tot 14%.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De omzeteffecten zijn logischerwijs nihil bij ontwikkeling van het scenario zonder supermarkt. Bij de vestiging van een grote discountsupermarkt zijn de effecten op de bestaande supermarktstructuur groter dan bij de realisatie van een kleinere buurtsuper.
- De omzetclaim zal zich verdelen over de verschillende supermarkten in het verzorgingsgebied. Deze supermarkten functioneren momenteel gemiddeld (zeer) goed. Daardoor zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.

4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de wijk Noordoost betreft de leegstand in augustus 2020 1.210 m² wvo verdeeld over 14 verkooppunten. Dit betekent dat 5% van het aantal meters in de wijk leeg staat.⁸ In de gehele gemeente Utrecht ligt dit percentage op 6,8%.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving 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 ondernemersfee) 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 9% tot 21%⁹ kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 300 tot 700 m² wvo in het totale verzorgingsgebied.¹⁰ De kans op uitval elders achten wij gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat 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 ontwikking 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 scenario 1, waarin het grootste metrage supermarktmeters in de buurt zal worden gerealiseerd, zal van een structuurverstoringe werking of 'duurzame ontwikking' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (en het verzorgingsgebied) behouden een voldoende

⁸ Leegstandspercentage op basis van alle verkooppunten: detailhandel, dienstverlening en leisure.

⁹ Betreft de laagste omzetverdringing uit scenario 2 en de hoogste omzetverdringing van scenario 1.

¹⁰ Berekening: $0,5 \cdot 9\% \cdot 6659 = 300$ en $0,5 \cdot 18\% \cdot 6659 = 600$

voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt zelfs uitgebreid.

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

5 AFWEGING EN CONCLUSIE

5.1 AFWEGING SCENARIO'S

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt van de haalbaarheid en wenselijkheid van de drie scenario's.

1. **Realisatie van een grote discounter.** Dit houdt in dat er een discount supermarkt wordt gerealiseerd van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo.
2. **Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment).** In dit geval is uitgegaan van een supermarkt met een oppervlakte van circa 600 tot 900 m² wvo.
3. **Geen supermarkt.** In dit geval krijgt de winkelstrip een upgrade. Er blijven commerciële functies mogelijk, maar er wordt geen supermarkt gerealiseerd.

		SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3	EINDOORDEEL
HAALBAARHEID	Behoefte	+	+	0	Er is kwalitatief en kwantitatief behoefte aan extra detailhandel
	Passend bij het verzorgingsgebied	+	+	-	Er is sprake van ondervertegenwoordiging, uitbreiding van de supermarktaanbod zorgt voor een completer aanbod.
	Toekomstbestendig	+/+	0	-/-	Voor kleine buurtsupers is het lastig relevant te zijn, ze bieden net te weinig om te concurreren.
	Flexibiliteit	-	+	0	Retail is dynamisch, competitief en sterk onderhevig aan trends. Fysieke mogelijkheden voor modernisering en/of optimalisatie dienen aanwezig te zijn om flexibel te blijven in de toekomst.
WENSELIJKHEID	Effect op leefbaarheid	+	+	-/-	Uitbreiding van het dagelijks aanbod is wenselijk t.b.v. de leefbaarheid

	Wenselijk voor omwonende in de buurt	0	+	-/-	De bewoners kunnen enig hinder ondervinden van een grote discounter, enig dagelijks aanbod is wel gewenst.
	Effect op verzorgings structuur	+	+	0	Meer keuze voor de consument in het verzorgingsgebied
	Veel autoverkeer (overlast)	-/-	-	0	Een discount supermarkt heeft grote verkeersaantrekkende werking
	Ruimtelijke verschijningsvorm	-/-	+	-	Een diverser aanbod verbetert de uitstraling. Bij dominantie van de supermarkt is de kans op blinde wanden groter.
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Neutraal	Positief	Zeer Positief

TABEL 2 HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID VERSCHILLENDE SCENARIO'S

Bron: Bureau Stedelijke Planning

BEOORDELING DRIE TOEKOMSTSCENARIO'S >>

Scenario 1 is het scenario dat het hoogst scoort op haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het omliggend aanbod zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario1 minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer met overlast tot gevolg. Ook is de uitstraling van de plint minder aantrekkelijk door de dominantie van de supermarkt.

Scenario 2 is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitzijnde en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreder binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een kleine oppervlak staan daarnaast onder druk. Het

risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 1.000 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

Scenario 3 is zowel niet haalbaar als niet wenselijk. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom. Dit scenario lijkt daarin het meest op de huidige situatie die wordt gekenmerkt door leegstand en tijdelijkheid.

5.2 CONCLUSIE

Een vergelijking van de scenario's op haalbaarheid en wenselijkheid wijst uit dat het realiseren van een discountsupermarkt op de projectlocatie het meest haalbaar is. De realisatie van een buurtsupermarkt is echter het meest wenselijk. Om de haalbaarheid van dit wenselijke scenario te verbeteren, zijn de juiste randvoorwaarden van belang:

- Buurtsupermarkt met een ruime oppervlakte (minimaal 800 m² wvo met een opmaat tot 1.000 m² wvo).
- De supermarkt moet tevens een nieuwe toetreder zijn binnen het verzorgingsgebied. Hiermee heeft de supermarkt meer onderscheidend vermogen en trekkracht.
- Het overig aanbod moet zo veel mogelijk aansluiten op de doelgroep in het verzorgingsgebied (jonge inwoners met relatief veel bestedingskracht). Dit zijn bijvoorbeeld winkels met biologische producten of streekproducten in het luxe segment (zoals Le Fournil de Sébastien of Peek en van Beurden Delicatessen in Figuur 16). Unieke concepten onderscheiden de winkelstrip ten opzichte van De Gaard. Concurrerende huurprijzen zijn van groot belang om deze huurders aan te trekken.
- De huidige niet-dagelijkse winkels kunnen terugkeren in het nieuwe plan, omdat dit winkels zijn die doelgericht bezocht worden door de consument. Het risico op vertrek van de winkels, met name de witgoedzaak, is aanwezig. Flexibiliteit is daarom gewenst, daarbij kan gekeken worden naar de locatie van huurders ten opzichte van elkaar en de mogelijkheid om units gemakkelijk te vergroten dan wel te verkleinen.
- Er moet goed worden nagedacht over de mogelijke verkeersaantrekkende werking, zodat omwonenden (met name bewoners van de Huizingalaan) niet veel hinder ondervinden van autoconsumenten en het laden en lossen. Uitstekende stallingsmogelijkheden voor fietsen kunnen er voor zorgen dat

klanten vaker de fiets pakken, wat ook veelal gebeurt voor de dagelijkse boodschappen in een stedelijke omgeving als Utrecht.



FIGUUR 16 LE FOURNIL DE SÉBASTIAN EN PEEK & VAN BEURDEN DELICATESSEN
Bron: Links: zuidas magazine, rechts: ontdek-utrecht.nl

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Commerciële dienstverlening (locatus – diensten)

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Horeca (locatus – horeca)

Onder de hoofdbranche horeca vallen de volgende verkooppunten: Café, Koffiehuis, Discotheek, Seks/Nachtclubs, Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, Hotel, Hotel-Restaurant, IJssalon, Lunchroom, Pannenkoeken, Café-Restaurant, Restaurant, Partycentrum en Horeca Overig.

Koopkrachtafvoeling

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevoeling

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

Locatus

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden

geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

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 verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

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

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M ² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED						2.522
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.522	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED						4.137
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	430	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	1.200	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	123	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	858	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	105	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.326	1.600 meter		
8	Zelfstandig	Merelstraat 48	95	1.600 meter	Tülek Market	
GEHELE VERZORGINGSGEBIED						6.659

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGEBIED

Bron: Locatus 2020 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

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

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.680 in 2020 (CBS Statline 2020). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.505.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.435 inwoners in 2020 en dezelfde groei (7%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.305 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse detailhandel en € 2.075 in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen (Omzetkengetallen Inretail 2020). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 65%.
- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt en discounter groeien naar 30% (ambitieniveau).

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.564 per m² per wvo per jaar en voor supermarkten € 8.037 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod dagelijkse detailhandel binnen het verzorgingsgebied is 9.064 m² wvo waarvan 6.564 m² ingevuld is door supermarkten
 - Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 3.545 m² wvo en het supermarktaanbod betreft 2.522 m² wvo.
 - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
<i>Verzorgingsgebied</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>
Inwoners	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 103	€ 32	€ 111	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 114	€ 36	€ 123	€ 39
Koopkrachtbinding	50%	65%	50%	65%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 57	€ 24	€ 61	€ 25
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	20%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 14	€ 6	€ 15	€ 6
Totale bestedingen in € mln.	€ 71	€ 30	€ 77	€ 32
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.888	€ 8.391	€ 8.450	€ 8.978
Haalbaar aanbod in m ² wvo	9.453	3.920	10.125	4.195
Supermarktaanbod in m ² wvo	9.064	3.534	9.064	3.534
Uitbreidingsruimte in m² wvo	389	386	1.061	661

TABEL 4 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
<i>Verzorgingsgebied</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>	Verzorgingsgebied	<i>Primair</i>
Inwoners	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 82	€ 26	€ 88	€ 28
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 91	€ 29	€ 98	€ 31
Koopkrachtbinding	50%	65%	50%	65%

Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 19	€ 49	€ 20
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 11	€ 5	€ 12	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 57	€ 24	€ 61	€ 25
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.686	€ 9.377	€ 9.305	€ 10.033
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.094	2.942	7.599	3.148
Supermarktaanbod in m² wvo	6.564	2.522	6.564	2.522
Uitbreidingsruimte in m² wvo	530	420	1.035	626

TABEL 5 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

6 MEI 2021



SCENARIOANALYSE INVULLING RETAIL HUIZINGALAAN UTRECHT

6 MEI 2021

Status:
Definitief

Datum:
6 mei 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen

5.1,2E

5.1,2E

Voor meer informatie: 5.1,2E 5.1,2E 5.1,2E @stedplan.nl

In opdracht van:
Kerckebosch Groep en gemeente Utrecht

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210094
Referentie: 20210094 Kerckebosch Utrecht Huizingalaan

INLEIDING	6
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT	
1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDE VAN DE MARKT	
1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANT BELEID	
2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT	22
2.1 SCENARIO'S	
3 BEHOEFTE ANALYSE	25
3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN	
3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS	
4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN.....	31
4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR	
4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
5 AFWEGING EN CONCLUSIE.....	36
5.1 AFWEGING SCENARIO'S	
5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S	
BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST	
BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN	

INLEIDING

AANLEIDING, DOEL EN VRAAGSTELLING >>

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij is eigenaar van de winkelstrip en appartementen aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan / Ginnekenlaan in Utrecht. De winkelstrip en bovengelegen woningen zijn verouderd en de eigenaar heeft de ambitie hier een sloop-nieuwbouwplan te realiseren waarbij nieuwe en moderne woningen en winkels/voorzieningen worden gerealiseerd.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT TE UTRECHT
Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Tijdens het eerste participatie moment (10 minutengesprekken) van het richtinggevend programma bleek dat het voornemen om een discounter van ongeveer 1.800 m² bvo te realiseren geen draagvlak in de buurt heeft. De bewoners vinden deze niet passen bij de buurt en ze vrezen overlast van autoverkeer. De buurt heeft aangegeven voorkeur te hebben voor een buurtsupermarkt van een kleinere omvang en in het speciaal segment.

Kerckebosch Beleggingsmaatschappij heeft daarom aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd te onderzoeken of dit mogelijk is en aan te geven wat dit betekent voor de winkelstrip als geheel.

In dit onderzoek worden drie scenario's onderzocht:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

Het eerste scenario is eerder uitvoerig onderzocht.¹ In onderhavig rapport zijn delen uit dit eerdere onderzoek meegenomen.

De scenario's worden beoordeeld op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden).

SAMENVATTING EN CONCLUSIES >>

Huidige winkelstrip projectlocatie kampt met leegstand en is toe aan een kwaliteitsimpuls

- De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan Jan van Galenstraat, Huizingalaan en de Van Ginnekenlaan. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip en er staan twee units leeg.
- De woningen zijn verouderd en allemaal huurwoningen voornamelijk in de sociale sector.
- De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod zal sterk worden verdicht. De economische haalbare en wenselijke invulling van de plint is onderdeel van voorliggend onderzoek.

Het huidige supermarktaanbod in Utrecht Noordoost is ondergemiddeld waardoor er kwantitatieve uitbreidingsruimte bestaat

- De beoogde ontwikkeling bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht, waar 39.680 mensen wonen. Het draagvlak groeit de komende jaren.
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik. Het primaire verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar 12.435 inwoners wonen.
- In scenario 1 is er uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.² Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 420 tot 870 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 530 tot 1.090 m² bvo.
- Ook voor dagwinkels en horeca bestaat kwantitatieve uitbreidingsruimte in het verzorgingsgebied. Naar de behoefte aan werklocaties en/of maatschappelijke voorzieningen is geen specifiek onderzoek gedaan.

¹ Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan / Jan van Galenstraat te Utrecht, Bureau Stedelijke Planning, 4 november 2019

² Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid.

Vestiging van een grote discountsupermarkt kent grootste economische haalbaarheid, vestiging van een buurtsupermarkt is meest wenselijke scenario

- **Scenario 1** is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het overig aanbod aan de Jan van Galenstraat zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 ook minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer met overlast tot gevolg. Ook is de uitstraling van de plint minder aantrekkelijk door de dominantie van de supermarkt.
- **Scenario 2** is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitziende en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetreders binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt net te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 1.000 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.
- Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van **Scenario 3** is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de context van de strip Jan van Galenstraat / Huizingalaan geschetst. De projectlocatie aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan wordt beschreven, de vraag- en aanbodverhoudingen worden geschetst en het relevante beleid wordt nader geschetst.

1.1 PROJECTLOCATIE HUIZINGALAAN / JAN VAN GALENSTRAAT / VAN GINNEKENLAAN TE UTRECHT

HUIDIGE SITUATIE >>

De projectlocatie betreft een winkelstrip met bovengelegen woningen aan de Huizingalaan, Jan van Galenstraat en de Van Ginnekenlaan. In deel 1 van de projectlocatie (zie Figuur 2) bevinden zich acht winkels op de begane grond met negen woningen boven de winkels. Het aanbod detailhandel is beperkt in de winkelstrip. Unipart (witgoedsspecialist), Tweewielers Van Meerten, de Korenschoof Bloemwerk, Meneer en Mevrouw de Boer (vintage meubelwinkel), tabakszaak Vroon en een pizzeria. Daarnaast staan er twee winkelunits leeg. Er is momenteel circa 600 m² wvo aan commerciële gelegen aan de Jan van Galenstraat. In het andere deel van de projectlocatie zijn 31 woningen gelegen. De woningen in het project zijn allemaal huurwoningen, voornamelijk in de sociale sector. De consumenten en de bewoners maken beiden gebruik van de parkeerplaatsen tussen de Van Ginnekenlaan en de Huizingalaan.³

³ Bron: Werkboek Stedenbouwkundige Inpassing (11 maart 2019) BLAUW architecten

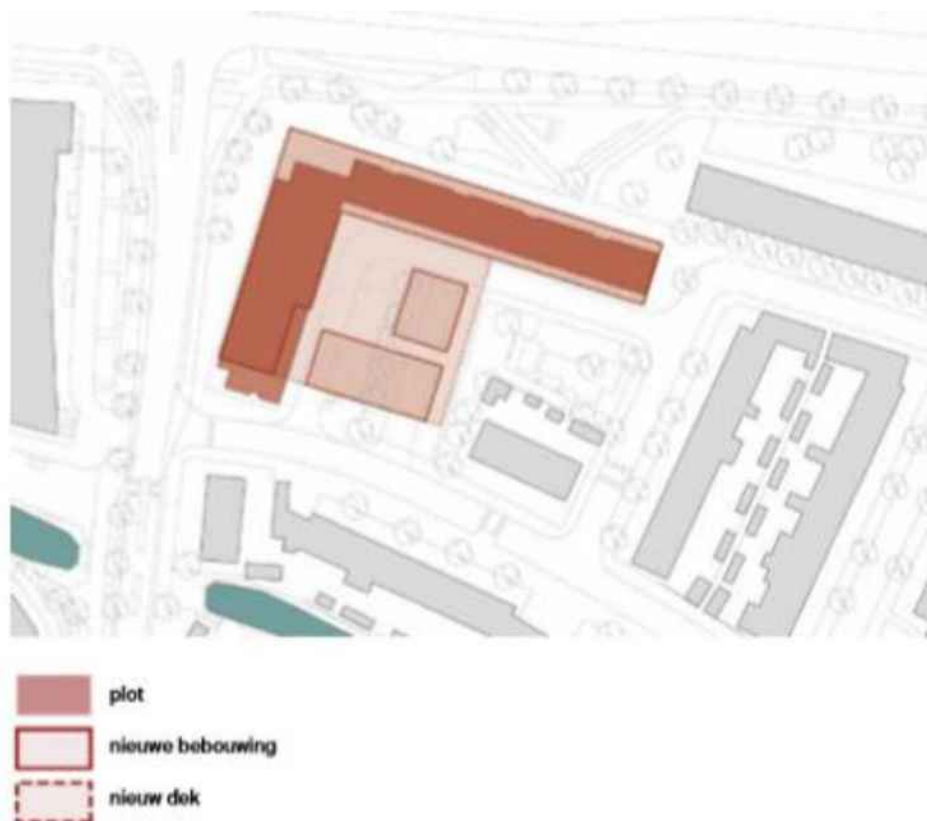


FIGUUR 2 HUIDIGE SITUATIE PROJECTLOCATIE

Bron: Achtergrondkaart: PDOK Luchtfoto; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

TOEKOMSTIGE SITUATIE >>

De nieuwe situatie betreft een herontwikkeling en zal worden gerealiseerd door middel van sloop nieuwbouw. Het woningaanbod wordt sterk verdicht, door circa 100 woningen toe te voegen aan het plan. Daarnaast is er ruimte gereserveerd in de plint voor retail. Om de parkeerdruk op te vangen, worden er daarnaast voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in de onder gelegen parkeerkelder.



FIGUUR 3 HUIDIGE SITUATIE TEN OPZICHTE VAN NIEUWE SITUATIE

Bron: Werkboek Stedenbouwkundige inpassing Blauw architecten (11 maart 2019)

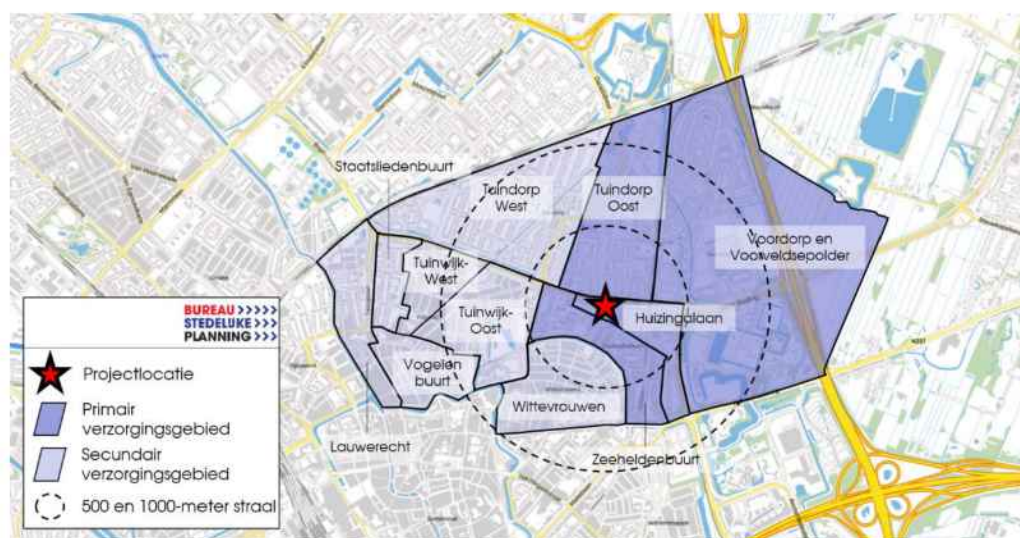
In de nieuwe situatie zal verdichting plaatsvinden doordat de huidige parkeerplaatsen worden bebouwd, waardoor een groter winkeloppervlakte kan ontstaan. Boven het winkeloppervlak wordt nieuwe bebouwing geplaatst om extra woonruimte te kunnen realiseren.

1.2 VRAAG- EN AANBODZIJDEN VAN DE MARKT

VRAAGZIJDEN VAN DE MARKT >>

- De projectlocatie bevindt zich in de wijk Noordoost in Utrecht. De projectlocatie ligt geografisch gezien centraal in de wijk en bevindt zich in de CBS buurt 'Huizingalaan, K. Doormanlaan en omgeving'.
- Het verzorgingsgebied wordt bepaald door de mate van concurrentie en de grootte van de te realiseren supermarkt. Wij gaan in het eerste scenario uit van een relatief grote discount supermarkt. Door de omvang en de lage discountdichtheid in Utrecht is het beoogde verzorgingsgebied in dit scenario daarom ook groter dan in de overige twee scenario's (met een kleinere – en geen supermarkt).
- Het primaire verzorgingsgebied van de projectlocatie omvat grofweg het gebied binnen de 500-meter straal waar circa 12.400 mensen wonen.

- De buurt 'Wittevrouwen' is meer georiënteerd op het oostelijk deel van de binnenstad en de Biltstraat en is daarom onderdeel van het secundaire verzorgingsgebied. Voordorp en de Voorveldsepolder hebben nauwelijks dagelijkse detailhandelsvoorzieningen en behoren daarom tot het primaire verzorgingsgebied.
- De Kardinaal de Jongweg is een belangrijke en drukke verkeersader die dwars door het verzorgingsgebied heen loopt. Deze weg zorgt enerzijds voor een goede bereikbaarheid maar vormt anderzijds een fysieke barrière. Toch is deze barrière niet onoverkomelijk voor toekomstige bezoekers van de projectlocatie.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED BEOOGDE ONTWIKKELING
Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Binnen het verzorgingsgebied zijn circa 39.680 mensen woonachtig. De leeftijdsopbouw van deze mensen wijkt af van het landelijk gemiddelde. De groep 15 tot 25-jarigen is oververtegenwoordigd, met name in het secundaire verzorgingsgebied. Dit wordt veroorzaakt door een aantal studentencomplexen gelegen in het verzorgingsgebied. Ook de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar is oververtegenwoordigd in vergelijking met het landelijk gemiddelde. De leeftijdsopbouw ligt wel in lijn met de Utrechtse leeftijdsopbouw waar de jongere leeftijdsgroepen dominant zijn.

	INW	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	GEM. INK. PER INW.
Primair verzorgingsgebied	12.435	16	13	32	25	15	1,9	€ 34.100
Secundair verzorgingsgebied	27.220	16	18	35	22	9	1,8	€ 32.000
Totaal verzorgingsgebied	39.680	16	17	34	23	11	1,8	€ 32.600
Utrecht (gemeente)	357.597	17	15	37	21	10	1,9	€ 27.200
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	€ 25.700

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGBIED

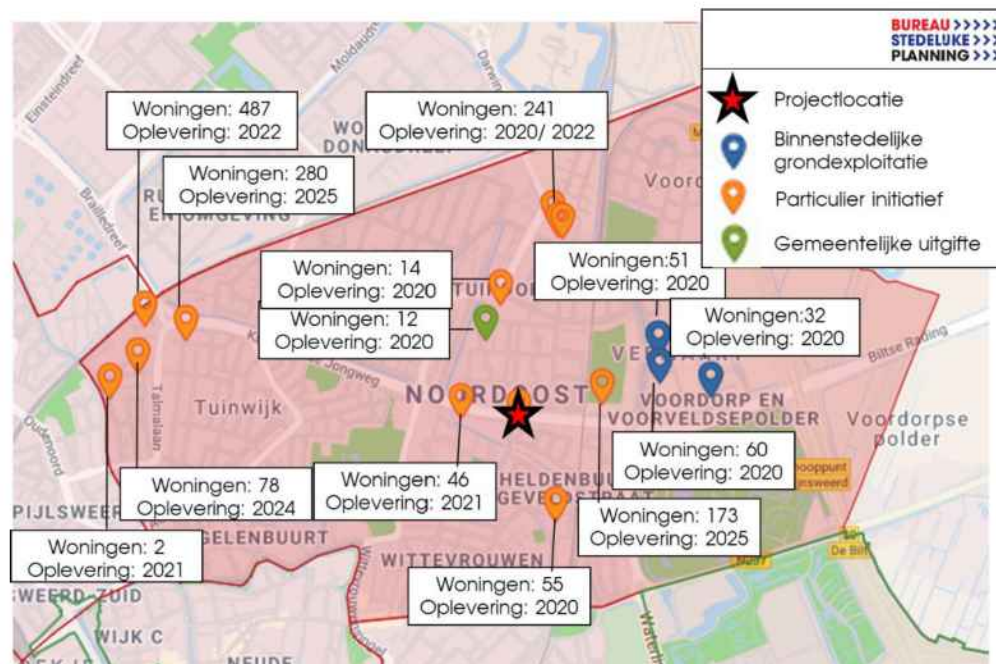
Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2017 (meest recente cijfers)

- De gemiddelde huishoudensgrootte is met 1,8 in het verzorgingsgebied lager dan het landelijk gemiddelde van 2,1. Dit duidt op aanwezigheid van veel eenpersoonshuishoudens.
- Het gemiddelde inkomen van de inwoners van het verzorgingsgebied is relatief hoog. Het inkomen ligt hoger dan het gemiddelde inkomen van een inwoner van Utrecht (+20%) en daarnaast ook hoger dan het inkomen van de gemiddelde Nederlander (+27%).
- Voor scenario 1, met de grote discountmarkt, gaan we uit van het totale verzorgingsbereik van de 39.680 inwoners, terwijl we in scenario 2 en 3 uitgaan van een kleiner verzorgingsbereik, het primaire verzorgingsgebied met 12.435 inwoners.

BEVOLKINGSPROGNOSE EN WONINGBOUW >>

- Utrecht is een sterk groeiende gemeente en staat voor een majeure opgave als het gaat om woningbouw om de grote bevolkingsgroei op te kunnen vangen. De gemeente Utrecht heeft bevolkingsprognoses⁴ gepubliceerd waaruit blijkt dat de gemeente in 2030 circa 422.500 inwoners zal tellen, dit is een toename ten opzichte van 2020 van maar liefst 18%. In 2040 zal het aantal inwoners zelfs zijn toegenomen tot 27% ten opzichte van 2020.
- De gemeente publiceert daarnaast prognoses per wijk in Utrecht. Hieruit blijkt ook dat het inwoneraantal van de wijk Noordoost de komende tijd ook zal toenemen. In 2030 wonen er 42.505 mensen in de wijk, een toename van circa 7,1% ten opzichte van 2020. In 2040 zullen er 42.552 mensen in Noordoost wonen (+7,2%).
- Deze toename in aantal inwoners zal deels voor rekening komen van huishoudensverdunning (opdelen van woningen in kleinere appartementen), maar ook deels door de woningbouwprojecten die binnen het verzorgingsgebied gepland zijn. Zie onderstaande kaart voor een overzicht.

⁴ Bron: Bevolkingsprognoses 2020 Gemeente Utrecht



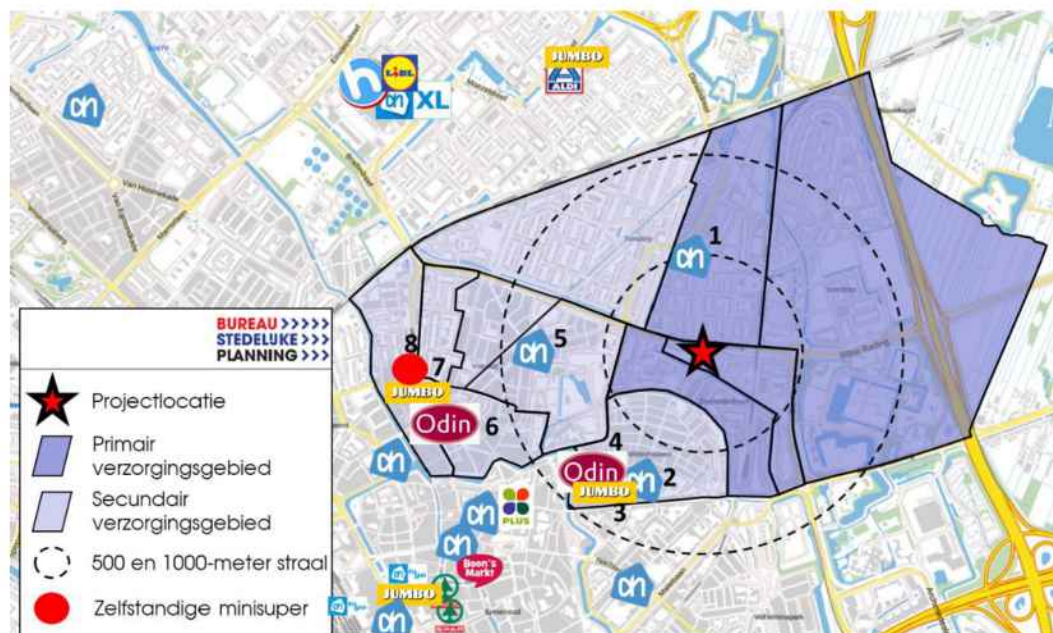
FIGUUR 5 WONINGBOUWLOCATIES UTRECHT

Bron: <https://www.ruimtelijkeprojectenutrecht.nl/p33957/kaart>; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

AANBODZIJD VAN DE MARKT >>>>>>>>

- Binnen het primaire verzorgingsgebied is slechts één supermarkt gelegen, een Albert Heijn. Deze Albert Heijn (1) bevindt zich net binnen de 500-meter straal en is gelegen in het winkelcentrum De Gaard. Dit winkelcentrum heeft een transformatie ondergaan waar het de omvang bijna verdubbeld is en er ook horeca, (sport)voorzieningen, woningen, parkeerruimte en de openbare ruimte is aangepast.⁵ De Albert Heijn was voorheen ca. 1.150 m² wvo. In de nieuwe situatie meet de supermarkt 2.522 m² wvo⁶. Deze uitbreiding van de formule is gewenst omdat de winkel een zeer succesvolle is. De inwoners van de wijken rondom zijn in hoge mate georiënteerd op de Albert Heijn en passen qua klantprofiel bij de formule.

⁵ <https://vormvastgoed.nl/gebouw/winkelcentrum-de-gaard-utrecht/>⁶ Bron: Locatus augustus 2020



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING PROJECTLOCATIE (CIJFERS KOMEN OVEREEN MET TABEL IN DE BIJLAGE)

Bron: Achtergrondkaart: PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Biltstraat, ten zuiden van het verzorgingsgebied, huisvest drie supermarkten: Jumbo (3), Albert Heijn (2) en Odin (4). Jumbo is lange tijd de belangrijkste supermarkt geweest voor de buurt Wittevrouwen. Deze winkel (waar voorheen de Super de Boer was gevestigd) heeft een goede maatvoering voor een stadswinkel. De lay-out van de winkel is echter suboptimaal, waardoor tijdens piekmomenten drukte wordt ervaren. Albert Heijn aan de Biltstraat is sinds februari 2018 de concurrent van de Jumbo. De huidige Albert Heijn is met 430 m² wvo veel kleiner dan Jumbo (ca. 770 m² wvo). De biologische supermarkt Odin is met een oppervlakte van ca. 123 m² wvo de kleinste. De Odin is gelegen naast de biologische slager.



FIGUUR 7 SUPERMARKTEN IN DE OMGEVING (MET DE KLOK MEE BEGINNEND LINKSBOVEN) JUMBO BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN BILTSTRAAT, ALBERT HEIJN DE GAARD ACHTERKANT, ALBERT HEIJN DE GAARD VOORKANT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De Albert Heijn aan het Willem van Noortplein is een typische stadswinkel van 860 m² vwo. De ondernemerswinkel functioneert goed door een sterke buurtfunctie voor de Vogelenbuurt. De meeste klanten komen te voet of met de fiets, want de parkeermogelijkheden zijn beperkt.
- In het westen van het verzorgingsgebied is een Jumbo gelegen, een kleine Odin en een zelfstandige supermarkt: Tulek Market. De Jumbo heeft een belangrijke functie voor de inwoners van Tuinwijk en de Vogelenbuurt en is een van de grotere supermarkten (qua omvang) in deze buurt.
- Buiten het primaire en secundaire verzorgingsgebied is een ruim supermarktaanbod. Kenmerkend voor grote steden is Albert Heijn de meest voorkomende formule. Zo zijn er in het centrum, maar ook op de Nachtegaalstraat, Burgemeester Reigerstraat en binnen stadsdeelcentrum Overvecht (o.a. Albert Heijn XL) een ruim aanbod supermarkten en versspecialzaken.

SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De Albert Heijn op de Biltstraat is begin 2019 geopend. De franchisenemer wenst de winkel te vergroten door enkele naastgelegen panden bij de winkel te voegen. Deze vergunningaanvraag ligt bij de gemeente Utrecht⁷.
- Daarnaast zijn er ontwikkelingen in Utrecht centrum. In Hoog Catharijne opende Jumbo een City vestiging in 2020. Jumbo opent binnenkort ook een City winkel in het voormalige pand van Coolcat en Kruidvat.
- In het voormalige postkantoor (De Post) op de Neude is een bijzondere Albert Heijn gerealiseerd in het souterrain. De winkel heeft een oppervlakte van 1.500 m² wvo.
- In het centrum is tevens de herontwikkeling gaande van 'de Planeet'. Het complex krijgt een nieuwe naam: House Modernes en supermarktketen Aldi zal hier een winkel openen. De winkel krijgt naar verwachting een oppervlakte van ruim 500 meter.⁸
- Jumbo opent daarnaast een nieuwe winkel op de Nachtegaalstraat waar voorheen Hema was gevestigd. De winkel opent naar verwachting in juni.⁹
- Lidl in Shopping Center Overvecht wordt herontwikkeld en tevens uitgebreid.

DETAILHANDELSONTWIKKELINGEN >>

- Winkelcentrum De Gaard heeft de afgelopen jaren een transformatie ondergaan. Het winkelcentrum is vergroot tot ruim 8.000 m² bvo. Naast Albert Heijn bestaat het aanbod uit een compleet dagelijks cluster (o.a. slagerij, bakkerij, poelier, vishandel, drogist (2x)), frequent benodigd niet-dagelijks aanbod (o.a. boekhandel, opticien, bloemen) en horeca. Uitgaande van de eigen website van het winkelcentrum zijn er ook nog 8 units waarvoor nog geen huurders zijn vastgelegd.¹⁰

Bij ons zijn er verder geen concrete relevante detailhandelsontwikkelingen in of rondom het verzorgingsgebied bekend.







⁷ Bron: <https://www.bun.nl/nieuws/albert-heijn-biltstraat-heeft-haar-deuren-feestelijk-geopend>

⁸ Bron: <https://www.duic.nl/retail/aldi-en-solow-openen-deuren-in-house-modernes-in-hartje-utrecht/>

⁹ Bron: <https://www.duic.nl/retail/jumbo-opent-nieuwe-supermarkt-aan-nachtegalstraat-in-pand-hema/>

¹⁰ <http://winkelcentrumdegaard.nl/>

1.3 ALGEMENE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

DETAILHANDEL	
 <p>FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.</p>	 <p>INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.</p>
 <p>GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Utrecht ligt dit zelfs op 5,3%. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.</p>	 <p>SUPERMARKT VS VERSSPECIAALZAAK</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen. Ruim 85% van de bestedingen wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer aandacht wordt besteed aan versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg: de versspeciaalzaken staan al jarenlang onder druk.
 <p>VERSHUIVING DISCOUNTERS Naast grootschalige supermarkten zijn ook harddiscounters in opkomst (zoals Aldi en vooral Lidl). De discounters manoeuvreren zich steeds meer in de richting van een zogenaamde soft-discount supermarkt (het middensegment), met meer assortiment (vers), grotere oppervlaktes, introductie van A-merken maar met behoud van lage prijzen.</p>	 <p>SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). De beperkte omvang van supermarkten in buurtstrips maakt dat deze supermarkten te weinig concurrentiekracht hebben om de strijd aan te gaan met grote supermarkten in bijvoorbeeld wijkwinkelcentra.</p>

1.4 RELEVANT BELEID

RIJKSBELEID >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uit jurisprudentie blijkt dat een nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 500 m² bvo moet worden gemotiveerd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID (RETAILVISIE PROVINCIE UTRECHT) >>

De provincie Utrecht heeft in haar retailvisie twee beleidsopgaven centraal gesteld:

- **De bestaande winkelstructuur.** Dit betekent concreet dat de provincie wil anticiperen op de afnemende winkelfunctie voor niet-dagelijkse goederen. Daarnaast geeft de provincie aan dat per type locatie het (economisch) perspectief anders is.
- **Vitale centra.** Veel middelgrote en kleine centra hebben primair een functie voor eigen bewoners. Boodschappen voor de eigen bewoners worden belangrijker als basis van centra, dit vraagt voornamelijk op gemeentelijk niveau aandacht voor ruimtelijke inpassing van supermarkten. Dit zijn dé dragers van deze centra.

De provincie faciliteert nieuwe ontwikkelingen vooral in bestaande centra, nieuwe winkelvoorzieningen buiten bestaande winkelgebieden worden afgeremd.

GEMEENTELIJK DETAILHANDELSBELEID (NOTITIE DETAILHANDEL UTRECHT 2015) >>

In de notitie detailhandel Utrecht worden de hoofdlijnen van het ontwikkelingskader detailhandel beschreven, waarin het detailhandelsbeleid is vastgelegd. De hoofdlijnen zijn:

- Concentratie van winkels in winkelgebieden;
- Utrecht Centrum als hart van de stad;

- Vultooien van voorzieningenstructuur in Leidsche Rijn/Vleuten de Meern met Leidsche Rijn Centrum als hart van Leidsche Rijn;
- Behouden van de fijnmazige winkelstructuur van buurten en wijken, waarbij rekening wordt gehouden met de trend van schaalvergroting van winkels, winkelgebieden en bijbehorende verzorgingsgebieden;
- De geplande winkelontwikkelingen (nieuw en in bestaande winkelgebieden) kritisch volgen en daar waar mogelijk faseren;
- Projectgerichte uitwerkingen en acties in de overige winkelgebieden om een gezonde continuïteit te waarborgen. Dit betekent in sommige situaties minder ruimte voor winkelmeters, in andere situaties is uitbreiding nodig om de gewenste attractiviteit te behouden.
- De kwaliteiten schoon, heel, veilig en attractief zijn voor alle winkelgebieden van essentieel belang.

De wijk Noordoost wordt ook uitgelicht in de notitie. Hier staat beschreven dat zowel het kleinschalige en beperkte aanbod ervoor zorgt dat zowel dagelijkse als niet-dagelijkse detailhandel in de wijk achterblijft. Het buurtsteunpunt Jan van Galenstraat is kleinschalig en de supermarkt is verdwenen. Bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken.

RUIMTELIJKE STRATEGIE UTRECHT 2040 (RSU) >>

In april 2021 is het concept Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) gepubliceerd.¹¹ In de strategie wordt aangegeven hoe de stad wordt ingericht op de lange termijn. De belangrijkste punten zijn voor voorzieningen:

- Het realiseren van vitale winkelgebieden, door enerzijds te sturen op basis van de hoofdwinkelstructuur en anderzijds functionele verbreding met passende publieksgerichte functies, zoals horeca, cultuur, sport en maatschappelijk.
- De hoofdstructuur vormt de basis voor waar concentraties van voorzieningen worden toegestaan. Het cluster aan de Jan van Galenstraat wordt gedefinieerd als onderdeel van deze hoofdstructuur.
- Werken in wijken versterken: enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid in de wijken en anderzijds door het toevoegen van meer werkfuncties waar mogelijk. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken en ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen.
- Ook wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen, de creatieve / lichte maakindustrie en start ups / scale ups laten zich goed mengen in de wijk.

¹¹ Bron: <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/de-koers/ruimtelijke-strategie-utrecht-2040/>

EERSTE TOETS AAN GEMEENTELIJK BELEID >>

- De beoogde ontwikkeling past in het detailhandelsbeleid van de gemeente Utrecht. De gemeente ziet erop toe dat bestaande fijnmazige winkelstructuur in stand blijft en winkelgebieden schoon, heel, veilig en attractief zijn. Daarnaast erkent de gemeente dat de wijk Noordoost een te beperkt aanbod heeft aan detailhandel. Toevoeging van extra detailhandelsmeters en het herontwikkelen van het bestaande winkelgebied past in het beleid.

2 TOEKOMSTSCENARIO'S INVULLING PLINT

In dit hoofdstuk worden drie mogelijke scenario's voor de Jan van Galenstraat / Huizingalaan uitgediept:

1. Realisatie van een grote discounter
2. Realisatie van een kleine buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment)
3. Geen supermarkt

2.1 SCENARIO'S

De ontwikkelscenario's zijn bedoeld als input voor de mogelijke invulling van de ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan in de wijk Noordoost. Geen van de beschreven scenario's hoeft volledig werkelijkheid te worden. De verschillen in de scenario's zijn aangezet om scherpte te krijgen in de (noodzaak om scherpe) keuzes (te maken).

Scenario 1: Realisatie van een grote discounter

Het eerste scenario gaat uit van de realisatie van een grote discounter in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 1.200 tot 1.400 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De discounter is dominant in het gevelbeeld aanwezig.
- Door schaarste in het discount segment binnen en rondom het verzorgingsgebied heeft de winkel een (verkeers)aantrekkende werking, waarbij de auto het dominant vervoersmiddel is voor bezoekers.
- Een relatief groot aandeel bezoekers zal met de auto naar de winkel komen voor de grote boodschappen, naar verwachting met een lage bezoekfrequentie (wekelijks) en hoge gemiddelde besteding. Uiteraard zullen in deze stedelijke omgeving ook bezoekers met de fiets en te voet komen.



FIGUUR 8 REFERENTIES SCENARIO 1

Bron: Hoogvliet Badhuisstraat Scheveningen (hoogvlietbeheer.nl) en Lidl Rotterdam Slaakhuys (Vastgoedmarkt.nl)

Scenario 2: Realisatie van een kleine buurtsuper

Het tweede scenario gaat uit van de realisatie van een buurtsuper in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- De supermarkt heeft een oppervlakte van 600 tot 900 m² wvo.
- Het woningaanbod zal sterk worden verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- In de nieuwe ontwikkeling worden tevens enkele dagwinkels toegevoegd.
- De dagwinkels zullen dominant aanwezig zijn in het gevelbeeld met een aantrekkelijke uitstraling en de winkels worden frequent bezocht (op dagelijkse basis) door inwoners van het verzorgingsgebied, meestal te voet of met de fiets.
- Door de beperkte maatvoering van de supermarkt zal de supermarkt een zogenoemde 'mandjeswinkel' worden waar de consument per fiets of te voet naar toe komt. De bezoekfrequentie is naar verwachting hoog (dagelijks) met een lagere gemiddelde besteding per bezoek.



FIGUUR 9 REFERENTIES SCENARIO 2

Bron: Jumbo city Markelerbergpad Amsterdam(nieuws.jumbo.com), Le Fournil de Sébastien (zuidas magazine) en Peek & van Beurden delicatessen (ontdek-utrecht.nl)

Scenario 3: Geen supermarkt

In het derde scenario zal geen supermarkt ontwikkeld worden in de plint van de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan.

- Het woningaanbod wordt sterk verdicht ten opzichte van de huidige situatie, door woningen toe te voegen aan het plan.
- De plint huisvest (commerciële) voorzieningen waarbij dienstverlening (bijvoorbeeld kapper, nagelstudio, schoenmaker) dominant is dan bij de andere scenario' s. Een trekker in de vorm van een supermarkt ontbreekt, waardoor de bezoekersstroom beperkt is en meer doelgericht.
- De voorzieningen zullen met name gebruikt worden door de consument per fiets of te voet.
- Alternatieve invullingen voor de plint, afgezonderd van commerciële voorzieningen, zijn werkplekken of maatschappelijke functies (zoals een gezondheidscentrum).¹²



FIGUUR 10 REFERENTIES SCENARIO 3

Bron: Plint Oudenoord (dienstverlening/horeca), Niasstraat 1 Utrecht, werken in de plint (Lautelager makelaars)

¹² Hier is door Bureau Stedelijke Planning geen behoefte onderzoek voor uitgevoerd, het betreffen suggesties.

3 BEHOEFTE ANALYSE

In dit hoofdstuk wordt zowel aan de hand van kwantitatieve toetsen als door middel van een kwalitatieve benadering geanalyseerd in hoeverre er behoefte is aan retail aan de Jan van Galenstraat/Huizingalaan. Deze kwantitatieve analyses dienen als input voor de economische haalbaarheid van de diverse scenario's.

3.1 KWANTITATIEVE TOETSEN

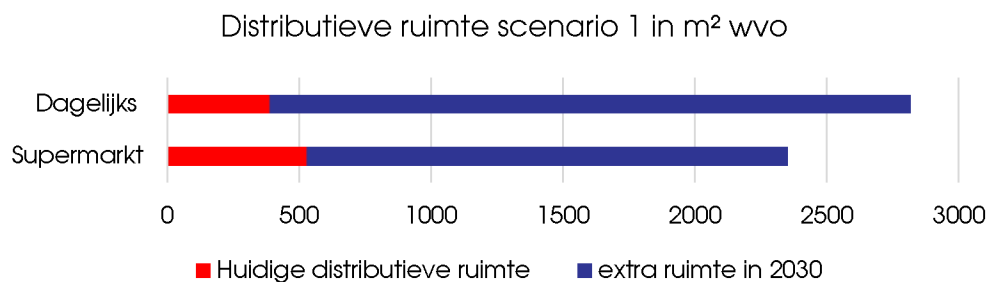
In deze paragraaf wordt de kwantitatieve behoefte van voorzieningen geanalyseerd in detailhandel, horeca en dienstverlening. Voor detailhandel wordt een distributieve berekening gemaakt. Deze berekening is gemaakt voor scenario 1, waar een grote discounter onderdeel wordt van de ontwikkeling en tevens voor scenario 2, waar een buurtwinkel wordt gerealiseerd. Voor horeca en dienstverlening wordt een dichthedenanalyse gemaakt.

DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

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 het supermarktaanbod en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden binnen een bepaald verzorgingsgebied. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachte groei van het bevolkingsdraagvlak, door een 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.

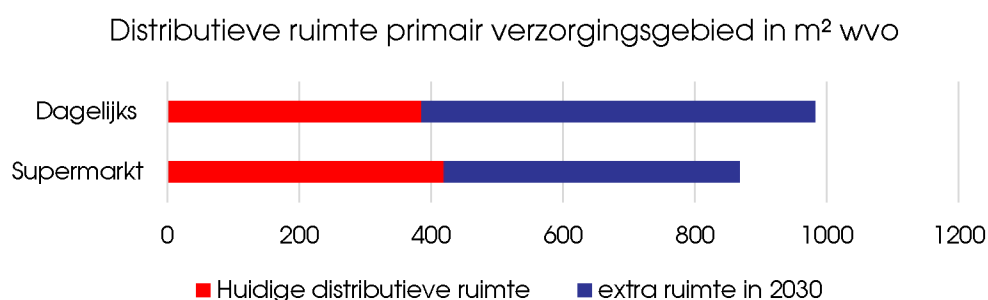
De distributieve toets is uitgevoerd voor de dagelijkse sector en supermarktsector voor zowel het 1^e als het 2^e scenario. Het volledige verzorgingsgebied (Noordoost) betreft het verzorgingsgebied in scenario 1. Een discountsupermarkt heeft een grotere aantrekkingskracht, waardoor meer inwoners uit de wijde omgeving naar de winkel komen. Voor scenario 2 wordt uitgegaan van een kleiner verzorgingsgebied, waardoor enkel het primair gebied wordt meegenomen als draagvlak. Voor beide gebieden zijn andere kengetallen gebruikt, deze zijn uitgewerkt in de volledige distributieve toetsen in Bijlage 3.

De uitkomsten van de distributieve toets zijn als volgt:



FIGUUR 11 DISTRIBUTIEVE RUIMTE TOTALE VERZORGINGSGEBIED (SCENARIO 1)

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 12 DISTRIBUTIEVE RUIMTE PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED (SCENARIO 2 EN 3)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In scenario 1 is er meer distributieve ruimte. Een discounter heeft een grote aantrekkingskracht, waardoor meer mensen in het verzorgingsgebied hier boodschappen zullen doen (de binding neemt toe) en ook mensen buiten het verzorgingsgebied eerder boodschappen zullen doen in de wijk Noordoost (toevoeiing neemt toe). Ook in scenario 2 is er distributieve ruimte, maar deze valt wat lager uit dan in scenario 1.

NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Voor niet-dagelijkse detailhandel is het niet passend om de behoefte kwantitatief te berekenen aan de hand van een distributieve toets. Dit omdat onder de niet-dagelijkse detailhandel een grote diversiteit aan branches valt, van modezaken tot meubelwarenhuizen en van bloemisten tot grote tuincentra. De kwantitatief te berekenen behoefte zou daarom als totaal zeer groot uitvallen. Daarbij is een groot deel van dit aanbod niet (meer) wenselijk in de wijk, de consument gaat voor het niet-dagelijks aanbod naar de hoofdwinkelgebieden (zoals de binnenstad van Utrecht).

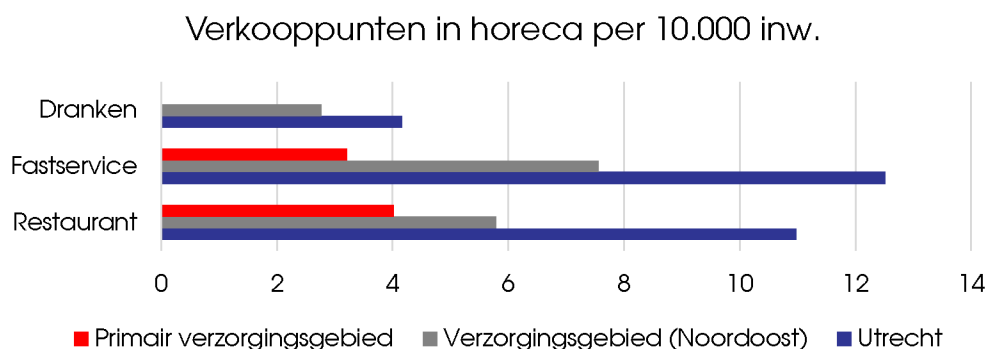
Doordat de vraag naar niet-dagelijkse winkels in ondersteunende clusters afneemt, is er slechts een beperkt aantal en type van de niet-dagelijkse winkels binnen een buurtcluster en daarmee ook hier mogelijk zijn. Dit zijn met name de niet-

dagelijkse winkels die frequent bezocht worden¹³. Deze winkels zijn met name afhankelijk van het dagelijks aanbod, waardoor wij uitgaan van 10% van de behoefte aan dagelijkse detailhandel in het primair verzorgingsgebied. Dit resulteert in ruimte voor frequent niet-dagelijkse voorzieningen van circa 40 m² tot 100 m² wvo in 2030.

De niet-dagelijkse winkels die nu in de winkelstrip zijn gevestigd, Van Meerten Tweewielers en de Unipart Witgoedzaak, zijn winkels die doelgericht bezocht worden. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project. Echter moet rekening worden gehouden met afnemende bestedingen in het niet-dagelijks segment door toename van internetbestedingen. Hierdoor bestaat het risico dat de witgoedzaak op den duur vertrekt. Flexibiliteit om hierop in te kunnen spelen in het project is hierom van groot belang.

HORECA >>

Voor horeca is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. Hierin is een onderscheid gemaakt tussen de drie horecasectoren: restaurantsector, fastservicesector en de drankensector. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 13. DICHTHEDEN HORECA

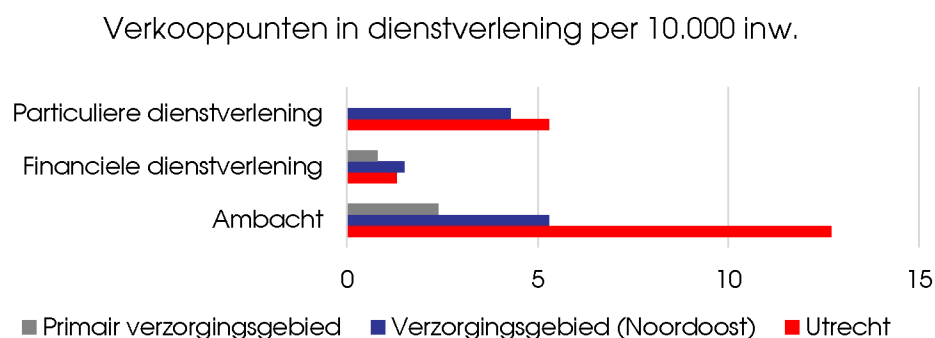
Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

Uit de dichthedenanalyse blijkt dat de horecadichtheid in het verzorgingsgebied, en met name het primair verzorgingsgebied, lager licht dan gemiddeld in Utrecht. In de drankensector is er zelfs geen enkel aanbod in het primair verzorgingsgebied.

¹³ Als frequent bezochte niet-dagelijkse winkels wordt verstaan: opticien, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, Dibevo en telecom

DIENSTVERLENING >>

Voor dienstverlening is een dichthedenanalyse uitgevoerd waar de dichtheden zijn gepresenteerd van Nederland, de gemeente Utrecht, het totale verzorgingsgebied en het primair verzorgingsgebied. De uitkomsten zijn als volgt:



FIGUUR 14 DICHTHEDEN DIENSTVERLENING

Bron: Bureau Stedelijke Planning o.b.v. Locatus augustus 2020

In het totale verzorgingsgebied, alsmede het primair verzorgingsgebied, is er sprake van onderverzorging op het gebied van dienstverlening. In het primair verzorgingsgebied zijn 2 kappers en een schoenmaker gevestigd (ambacht) en 1 verzekeringswinkel (financiële dienstverlening).

CONCLUSIE KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- In scenario 1, waar een discountsupermarkt wordt gerealiseerd, is er ruimte in het verzorgingsgebied voor circa 530 tot 2.350 m² wvo supermarkten in 2030. Dit betreft circa 660 tot 2.940 m² bvo.¹⁴ Een discountsupermarkt zorgt voor een hogere koopkrachtbinding en -toevloeiing waardoor de distributieve ruimte toeneemt.
- In scenario 2 nemen de koopkrachtbinding en -toevloeiing minder hard toe, omdat het een kleinere supermarkt betreft. De distributieve ruimte betreft dan 420 tot 870 m² wvo supermarktmeters in 2030. Dit betreft 530 tot 1.090 m² bvo.
- Er is minimale ruimte voor winkels in het niet-dagelijks segment (o.a. vanwege toenemende online bestedingen in dit segment). Er is enkel ruimte voor frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel (ca. 40 tot 100 m², dit betreft ca. 50 tot 125 m² bvo).
- Het niet-dagelijks aanbod wat momenteel in de winkelstrip gevestigd zit, zijn doelgerichte winkels. Deze winkels hebben een terugkeergarantie in het nieuwe project, met enig risico dat deze op den duur verdwijnen door o.a. toenemende internetbestedingen.

¹⁴ Op basis van omrekenfactor 0,8 bvo/wvo

- Het (primair) verzorgingsgebied heeft een lage horecadichtheid. Met name in de drankensector (bijv. een koffiebar) en in fastservice (lunchroom) is ruimte voor uitbreiding.
- Het (primair) verzorgingsgebied heeft tevens een lage dichtheid voor dienstverlening. Ook hier is uitbreiding mogelijk.
- De behoefte aan andere functies zoals werklocaties en maatschappelijke functies hebben we niet nader kwantitatief onderzocht.

3.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE TOETS

Naast kwantitatieve argumenten zijn er ook kwalitatieve argumenten die de ontwikkeling in Noordoost Utrecht beargumenteren.

- **Terugdringen leegstand.** De huidige winkelstrip kampt met leegstand. Van de acht winkels staan twee units leeg (o.b.v. Locatus augustus 2020). Een van de units heeft in de etalage een aantal artikelen staan om de leegstand te verbloemen maar alsnog heeft leegstand een negatieve invloed op de uitstraling van de winkelstrip. De beoogde ontwikkeling kan het winkelgebied weer nieuw leven inblazen en de uitstraling verbeteren. De eventuele komst van een (succesvolle) supermarkt kan aanjager zijn voor andere winkels om zich ook binnen de winkelstrip te vestigen. Zo heeft de supermarkt een dubbel positief effect op het terugdringen van de leegstand.
- **De toevoeging van woningen** boven commerciële voorzieningen draagt enerzijds bij aan de opgave om woningbehoefte zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te realiseren en anderzijds vergroot dit het draagvlak en dus ook het bestedingspotentieel waardoor leegstand wordt gereduceerd. Dit draagt bij aan het toekomstperspectief van het winkelgebied. Het beoogde plan zorgt daarnaast voor een toename in het aantal woningen in het gebied. Utrecht staat voor een grote woningopgave de komende jaren en de gemeente wil de bouwproductie verhogen en versnellen.
- **Uitstraling pand.** De ontwikkeling is gelegen aan de drukke doorgaande Kardinaal de Jongweg. De beoogde sloop- en nieuwbouw betekent dat het gebied een vernieuwde, frisse en eigentijdse uitstraling krijgt. Dit is van belang voor de aantrekkelijkheid van dit deel van Utrecht Noordoost.
- **Keuze in supermarktaanbod.** Indien er een supermarkt vestigt in de winkelstrip, hebben de bewoners binnen het primaire verzorgingsgebied meer keuze. Momenteel is er slechts één supermarkt in hun woonomgeving.
- **Bevordering leefbaarheid.** Het toevoegen van commerciële voorzieningen draagt bij aan de levendigheid van het gebied. De combinatie van verschillende voorzieningen (horeca, dienstverlening en detailhandel) maakt het gebied aantrekkelijk. Daarnaast wordt de reisafstand naar de dagelijkse voorzieningen verkleint voor bewoners uit de directe omgeving.

CONCLUSIE KWALITIEVE BEHOEFTE >>

Ook in kwalitatieve zin is er behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat / Huizingalaan. Het toevoegen van woningen zorgt voor meer vraag naar voorzieningen, het geeft het gebied een betere uitstraling en bevordert de leefbaarheid. Toevoeging van dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt vergroot de keuzemogelijkheden voor de inwoners van het verzorgingsgebied en verkleint de reisafstand naar dagelijkse voorzieningen voor de bewoners uit de directe omgeving.

4 RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijk-economische effecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. De ontwikkeling van een mogelijke supermarkt heeft de meeste ruimtelijke economische effecten: supermarkten hebben een relatief groot ruimtebeslag, een grote verkeersaantrekkende werking en vormen de ankers van een winkelgebied. De nadruk ligt daarom in dit hoofdstuk op de supermarkt.

4.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS >>

De ontwikkeling aan de Jan van Galenstraat en Huizingalaan zal vooral een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* gedurende de realisering van het project ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten, inclusief eventuele aanpassingen aan de omliggende infrastructuur.
- *Structurele effecten:* bij eventuele uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters ten opzichte van de huidige situatie zal er niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase optreden, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan de gemeente Utrecht.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de eerdergenoemde (kwantitatieve) economische effecten, heeft het project ook andere effecten die lastig te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn de zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een dergelijke ontwikkeling van transformatie fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders aantrekken. Dit geldt met name voor de directe omgeving.

- **Versterking vestigingsklimaat.** Indien er aantrekkelijke voorzieningen worden gefaciliteerd in het gebied, draagt dit bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van het verzorgingsgebied. Een aantrekkelijke supermarkt (zowel fysiek als functioneel) die aan de moderne maatstaven voldoet, heeft hier een positief effect op.
- **Sociale functie voor de buurt en de wijk.** (Dagelijkse) winkelvoorzieningen en met name een supermarkt zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten. De mogelijke uitbreiding van het aantal detailhandelsmeters en de komst van een supermarkt kan deze functie versterken voor de inwoners van het verzorgingsgebied.
- **Structuurversterking.** Door de mogelijke opwaardering van het kleine winkelgebied, is er sprake van structuurversterking. Het huidige aanbod detailhandel is verouderd en minimaal. Dit zorgt ervoor dat inwoners van de omliggende buurten hun boodschappen gaan doen in de omliggende winkelcentra waaronder de Gaard maar ook in de binnenstad en online.

De invloed van de genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen daarnaast ook uit naar het gebied daarbuiten.

4.2 EFFECTEN OP DE BESTAANDE STRUCTUUR

VERDRINGINGSEFFECTEN >>

Een nieuwbouwontwikkeling en mogelijke uitbreiding van een winkelgebied heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral het binnen bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging:** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging 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. In dit geval gaat het om een mogelijke nieuwe vestiging waardoor de effecten groter zullen zijn.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project

en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen de effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in het verzorgingsgebied.

- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn. De relatieve verdringing zal worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft, door het goed functioneren van de winkel, ook minder effect op het toekomstperspectief van de supermarkt. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

OMZETCLAIM MOGELIJK NIEUWE SUPERMARKT >>

De komst van een nieuwe supermarkt staat nog niet vast. De metrage van de mogelijk supermarkten ook niet. We hanteren in deze studie drie scenario's. In het eerste scenario gaan we uit van een discountsupermarkt. Aannemelijk is dat de komst van een discountsupermarkt een toevoeging van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo betreft. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 9,6 miljoen tot € 11,3 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 185.500 tot € 216.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 18% tot 21%. Wij gaan ervan uit dat de omzetclaim gespreid wordt over zowel de reeds gevestigde full-service supermarkten binnen het verzorgingsgebied en discount supermarkten buiten het verzorgingsgebied. Deze supermarkten functioneren momenteel gemiddeld (zeer) goed. Daardoor zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.

In scenario 2 wordt een kleine buurtsuper gerealiseerd. We gaan in dit scenario uit van een supermarkt met een oppervlakte tussen 600 en 900 m² wvo. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.037 per m² wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 4,8 miljoen tot € 7,2 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Dit komt neer op een additionele omzet van circa € 92.700 tot € 139.000 per week (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van de huidige supermarkten in het verzorgingsgebied gaat het om een additionele claim van 9 tot 14%. Het is afhankelijk van de formule/exploitant en de overlap van deze formule met bestaand aanbod waar de omzetclaim terecht zal komen.

In scenario 3 is er geen sprake van de realisatie van een supermarkt, waardoor er geen omzetclaim ontstaat maar de bestaande winkels wel profiteren van extra bestedingen van de toekomstige inwoners aan de Jan van Galenstraat.

EFFECTEN OP BESTAANDE SUPERMARKTSTRUCTUUR >>

- De omzeteffecten zijn logischerwijs nihil bij ontwikkeling van het scenario zonder supermarkt. Dit zorgt ervoor dat het bestaande aanbod een extra impuls krijgt. Er zijn dan namelijk meer inwoners die van hetzelfde aanbod gebruik maken.
- Bij de vestiging van een grote discountsupermarkt zijn de effecten op de bestaande supermarktstructuur groter dan bij de realisatie van een kleinere buurtsuper.
- De omzetclaim zal zich verdelen over de verschillende supermarkten in het verzorgingsgebied. Deze supermarkten functioneren momenteel gemiddeld (zeer) goed. Daardoor zal er van verlies van toekomstperspectief als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn.

4.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF-, EN ONDERNEMERSKLIMAAT

LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In de wijk Noordoost betreft de leegstand in augustus 2020 1.210 m² wvo verdeeld over 14 verkooppunten. Dit betekent dat 5% van het aantal meters in de wijk leeg staat.¹⁵ In de gehele gemeente Utrecht ligt dit percentage op 6,8%.

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving 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 ondernemersfee) 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 9% tot 21%¹⁶ kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandtoename van maximaal circa 300 tot 700 m² wvo in het totale verzorgingsgebied.¹⁷ Door het huidige goede functioneren van het bestaand aanbod achten we de kans op uitval elders gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. De huidige leegstand in de winkelstrip aan de Jan van

¹⁵ Leegstandspercentage op basis van alle verkooppunten: detailhandel, dienstverlening en leisure.

¹⁶ Betreft de laagste omzetverdringing uit scenario 2 en de hoogste omzetverdringing van scenario 1.

¹⁷ Berekening: $0,5 \cdot 9\% \cdot 6659 = 300$ en $0,5 \cdot 18\% \cdot 6659 = 600$

Galenstraat zal juist verdwijnen waardoor we een positief effect verwachten op de leegstand binnen het verzorgingsgebied.

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

- Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook een plan dat 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 ontwrichting 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 scenario 1, waarin het grootste metrage supermarktmeters in de buurt zal worden gerealiseerd, zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' geen sprake zijn. Inwoners uit Utrecht (en het verzorgingsgebied) behouden een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand. Het dagelijkse voorzieningenniveau wordt zelfs uitgebreid.
- Omdat er in scenario 2 en 3 minder tot zelfs geen supermarktmeters bijkomen, is er ook in deze scenario's geen sprake van structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' omdat er geen sprake is van uitval van voorzieningen waardoor het voorzieningenniveau niet op peil blijft.
- Het huidige aanbod in de winkelstrip kan terugkeren in ieder scenario, het zijn winkels die doelgericht bezocht worden. In scenario 1 en 2 zullen ze mogelijk wel meer toekomst hebben, omdat er meer klanten naar het gebied komen en ze kunnen profiteren van combinatiebezoek.

5 AFWEGING EN CONCLUSIE

5.1 AFWEGING SCENARIO'S

In dit hoofdstuk wordt een afweging gemaakt van de economische haalbaarheid en wenselijkheid van de drie scenario's:

1. **Realisatie van een grote discounter.** Dit houdt in dat er een discount supermarkt wordt gerealiseerd van circa 1.200 tot 1.400 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
2. **Realisatie van een buurtsupermarkt (regulier of speciaal segment).** In dit geval is uitgegaan van een supermarkt met een oppervlakte van circa 600 tot 900 m² wvo. Daarnaast worden er een aantal dagwinkels gerealiseerd.
3. **Geen supermarkt.** In dit geval krijgt de winkelstrip een upgrade. Er blijven commerciële functies mogelijk, maar er wordt geen supermarkt gerealiseerd.

De beoordelingsindicatoren worden toegelicht na de tabel.

		SCENARIO 1: GROTE DISCOUNTER	SCENARIO 2: BUURT-SUPER	SCENARIO 3: ALTERNATIEF AANBOD
ECONOMISCHE HAALBAARHEID	Behoeftte aan detailhandel	+	+	0
	Passend bij het verzorgingsgebied	+	+	0
	Toekomstbestendig	+/+	-	0
	Flexibiliteit	-	+	0
EINDOORDEEL ECONOMISCHE HAALBAARHEID		+	+	0
WENSELIJKHEID	Effect op leefbaarheid	+	+	0
	Wenselijk voor omwonenden in de buurt	-	+	0
	Effect op verzorgingsstructuur	+	+	0

	Effect op bestaand aanbod	-	-	0	
	Ruimtelijke verschijningsvorm	-	+	0	
EINDOORDEEL WENSELIJKHEID		-	+	0	
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Neutraal	Positief	Zeer Positief

TABEL 2 HAALBAARHEID EN WENSELIJKHEID VERSCHILLENDE SCENARIO'S
Bron: Bureau Stedelijke Planning

ECONOMISCHE HAALBAARHEID >>

- **Behoefte:** De behoefte aan detailhandel is geanalyseerd. Uit de distributieve berekening blijkt dat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel en daarnaast is er kwalitatief ook behoefte aan dagelijkse detailhandel. Omdat er behoefte is aan dagelijkse detailhandel, scoort scenario 3 wat minder hoog, hier wordt namelijk geen supermarkt voorzien terwijl de behoefte er wel is.
- **Passend bij verzorgingsgebied:** Er is momenteel sprake van een lager dan gemiddeld aanbod zoals blijkt uit de analyses, uitbreiding van het supermarktaanbod zorgt voor een completer aanbod. Dit geldt ook voor overige functies als horeca en dienstverlening.
- **Toekomstbestendig.** De toekomstbestendigheid wordt beoordeeld op basis van het toekomstperspectief van de (winkel)strip. Voor een grote discounter (scenario 1) geldt dat het toekomstperspectief goed is. Een supermarkt trekt meer bezoekers dan enig andere voorziening wat gunstig is voor de overige voorzieningen en daarnaast blijft het belang van supermarkten in de toekomst naar verwachting groot. Het perspectief voor kleine buurtsupers is echter wat minder groot, ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het bestaand aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar. In scenario 3 is er geen sprake van een supermarkt, wat zorgt voor een kleinere bezoekersstroom. Het risico op leegstand is hierdoor aanwezig. Echter wanneer er wordt gekozen voor alternatieve functies (zoals maatschappelijk of werkfuncties), wanneer hier behoefte aan is, is de toekomstbestendigheid groter.
- **Flexibiliteit.** Retail is dynamisch, competitief en sterk onderhevig aan trends. Fysieke mogelijkheden voor modernisering en/of optimalisatie dienen aanwezig te zijn om flexibel te blijven in de toekomst. Bij het realiseren van een grote discounter, zijn er minder mogelijkheden om flexibiliteit te garanderen. Het betreft een groot oppervlak, wat niet zomaar wordt ingevuld door andere functies. Bij de realisatie van scenario 2 is de

flexibiliteit groter, een kleiner oppervlak kan sneller hergebruikt worden door andere functies. Bij scenario 3 is het afhankelijk van de invulling met werklocaties en/of maatschappelijk aanbod hoeveel flexibiliteit er is.

WENSELIJKHEID >>

- **Effect op leefbaarheid.** De leefbaarheid wordt bevorderd wanneer de mogelijkheid bestaat om op korte afstand van de woning de dagelijkse boodschappen te doen. Een aantrekkelijk voorzieningencluster bevordert daarnaast de ontmoetingsfunctie, wat tevens leidt tot vergroting van de leefbaarheid. Omdat er in scenario 1 en 2 dagelijks aanbod wordt toegevoegd, scoren deze scenario's hoger op het gebied van leefbaarheid. Wanneer er in scenario 3 alternatieve invullingen komen als maatschappelijke of werkvoorzieningen, is dit tevens goed voor de leefbaarheid (met name de maatschappelijke voorzieningen). Het heeft echter een minder groot effect dan de commerciële voorzieningen, die meer bezoekers hebben waardoor de ontmoetingsfunctie groter is.
- **Wenselijkheid voor omwonenden in de buurt.** De directe omwonenden kunnen, met name in het eerste scenario, (verkeers)hinder ondervinden van een nieuwe supermarkt. Echter is dagelijks aanbod op korte afstand van de woning wel gewenst. Andere functies kunnen ook wenselijk zijn voor omwonenden. Dit geldt met name voor maatschappelijke voorzieningen, waarbij het wel afhankelijk is van de invulling daarvan of deze wenselijk zijn dan wel overlast veroorzaken.
- **Effect op verzorgingsstructuur.** Bij het effect op de verzorgingsstructuur wordt gekeken naar de mogelijkheden van de consument. In scenario 1 neemt de keuze voor de consument toe, een discounter is niet in de nabije omgeving gevestigd. Ook in scenario 2 neemt de keuzemogelijkheid wat toe, omdat er een supermarkt bij komt in het verzorgingsgebied. In scenario 3 blijft de situatie hetzelfde als deze momenteel is.
- **Effect op bestaand aanbod:** De ontwikkeling van nieuw aanbod heeft effect op het reeds bestaande aanbod in de omgeving. De omzeteffecten voor het bestaande aanbod zullen in scenario 1 het hoogst zijn, hier worden immers de meeste supermarktmeters gerealiseerd. De omzeteffecten in scenario 3 zijn nihil, omdat er hier geen extra meters supermarkt worden gerealiseerd.
- **Ruimtelijke verschijningsvorm.** De ruimtelijke verschijningsvorm gaat om de aantrekkelijkheid van de (winkel)strip. Een divers aanbod verbetert de uitstraling. Bij dominantie van de supermarkt (scenario 1), is de kans op blinde wanden groter. In scenario 3 is het afhankelijk van het type functies. Bij maatschappelijke functies is de kans op blinde wanden ook aanwezig en ook de functie als werklocatie bevordert de aantrekkelijkheid van de strip niet.

5.2 CONCLUSIES SCENARIO'S

Scenario 1 is het scenario dat het hoogst scoort op economische haalbaarheid. Er is zowel in kwantitatieve- als kwalitatieve zin behoefte aan een (discount) supermarkt binnen het verzorgingsgebied. De toevoeging van een supermarkt vanuit een ander segment maakt het aanbod binnen een verzorgingsgebied aantrekkelijk. Ook het omliggend aanbod zal profiteren van de bezoekersstroom waardoor een gezonde exploitatie mogelijk is en er sprake is van een toekomstbestendige ontwikkeling. Door het relatief grote metrage van de supermarkt is er minder (fysieke) ruimte en flexibiliteit binnen de plint. Vanuit omwonenden gezien is scenario 1 minder gewenst. De discounter zal een verkeersaantrekkende werking hebben op met name autoverkeer met overlast tot gevolg. Ook is de uitstraling van de plint minder aantrekkelijk door de dominantie van de supermarkt.

Scenario 2 is het scenario dat het hoogst scoort op wenselijkheid. Een buurtsupermarkt omringd door aantrekkelijk uitzijnde en kwalitatief hoogwaardige dagwinkels is vanuit bewoners gezien het gewenste scenario. Echter is de haalbaarheid van dit scenario minder gemakkelijk, vanwege het beperkte onderscheidende vermogen ten opzichte van het aanbod in winkelcentrum De Gaard. Wat betreft de supermarkt is het daarom een randvoorwaarde binnen dit scenario dat deze wordt ingevuld door een nieuwe toetredster binnen Noord Oost Utrecht. De buurtsupers met een klein oppervlak staan daarnaast onder druk. Het risico dat de supermarkt niet te weinig aanbod heeft om te concurreren met andere supermarkten dreigt. Wanneer er wordt gekozen voor dit scenario moet de maatvoering van de supermarkt aan de bovengrens zitten, wellicht met een opmaat naar 1.000 m² wvo. Ook voor de dagwinkels geldt dat ze onderscheidend moeten zijn ten opzichte van het aanbod in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch dan wel het luxe segment. De locatie op de hoek van de Jan van Galenstraat en Huizingalaan, is geen high traffic locatie. Biologische winkels in het luxe segment zullen daarom minder snel toetreden op deze locatie. Concurrerende huurprijzen, een lagere huurprijs dan in De Gaard, kunnen dit stimuleren.

Voor de haalbaarheid en wenselijkheid van **Scenario 3** is nader onderzoek gewenst om meer richting te kunnen geven aan welke functies behoefte is en hoe deze afstralen op de buurt. Het is onvoldoende om de plint enkel cosmetisch een upgrade te geven om een aanbod van aantrekkelijke commerciële danwel maatschappelijke voorzieningen te creëren. Zonder supermarkt ontbreekt een trekker en daarmee een bezoekersstroom.

ADVIES >>

Een vergelijking van de scenario's op economische haalbaarheid en wenselijkheid (voor omwonenden) wijst uit dat het realiseren van een grote discountsupermarkt op de projectlocatie het meest haalbaar is. De realisatie van een buurtsupermarkt

is echter het meest wenselijk (voor omwonenden). Om de haalbaarheid van dit wenselijke scenario te verbeteren, zijn de juiste randvoorwaarden van belang:

- Buurtsupermarkt met een ruime oppervlakte (minimaal 800 m² wvo met een opmaat tot 1.000 m² wvo).
- De supermarkt moet tevens een nieuwe toetreder zijn binnen het verzorgingsgebied. Hiermee heeft de supermarkt meer onderscheidend vermogen en trekkracht.
- Het overig aanbod moet zo veel mogelijk aansluiten op de doelgroep in het verzorgingsgebied (inwoners met relatief veel bestedingskracht). Dit zijn bijvoorbeeld winkels met biologische producten of streekproducten in het luxe segment (zoals Le Fournil de Sébastien of Peek en van Beurden Delicatessen in Figuur 15). Unieke concepten onderscheiden de winkelstrip ten opzichte van De Gaard. Concurrerende huurprijzen zijn van belang om deze huurders aan te trekken.¹⁸
- De huidige niet-dagelijkse winkels kunnen terugkeren in het nieuwe plan, vanwege de terugkeergarantie. Het risico op vertrek van de winkels, met name de witgoedzaak, is aanwezig. Flexibiliteit is daarom gewenst, daarbij kan gekeken worden naar de locatie van huurders ten opzichte van elkaar en de mogelijkheid om units gemakkelijk te vergroten dan wel te verkleinen.



FIGUUR 15 LE FOURNIL DE SÉBASTIEN EN PEEK & VAN BEURDEN DELICATESSEN

Bron: Links: zuidas magazine, rechts: ontdek-utrecht.nl

¹⁸ De leegstaande unit Troosterhof 14 in winkelcentrum de Gaard is momenteel te huur voor €275/m²/jaar

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

Bruto verkoopvloeroppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn. De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

Commerciële dienstverlening (locatus – diensten)

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de hoofdbranches Verhuur, Ambacht, Financiële instelling en Particuliere dienstverlening. Hiertoe vallen de volgende verkooppunten: Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig, Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig, Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor, Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig.

Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Distributieplanologisch onderzoek (DPO)

Manier om de (extra) vraag naar detailhandel of winkelgebieden te becijferen. In het DPO wordt een vergelijking van de (ontwikkeling van de) vraag (inwoners in het verzorgingsgebied) met het bestaand aanbod gemaakt.

Horeca (locatus – horeca)

Onder de hoofdbranche horeca vallen de volgende verkooppunten: Café, Koffiehuis, Discotheek, Seks/Nachtclubs, Fastfood, Bezorgen/Halen, Grillroom/Shoarma, Hotel, Hotel-Restaurant, IJssalon, Lunchroom, Pannenkoeken, Café-Restaurant, Restaurant, Partycentrum en Horeca Overig.

Koopkrachtafvloeling

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeling

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

Locatus

Locatus is een onafhankelijke commerciële dienstverlener die informatie verzamelt over alle winkels en consumentgerichte dienstverlenende bedrijven. Veldwerkers bezoeken en onderzoeken jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux. De verzamelde gegevens, zoals (winkel)naam, winkelverkoopvloeroppervlak en branche worden

geregistreerd in de database. Er wordt daarnaast ook een indeling in winkelgebieden aan gekoppeld en winkelgebieden worden geclassificeerd.

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 verkoopvloeroppervlak (wvo).

Winkel verkoopvloeroppervlak (wvo)

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.). De verhouding tussen wvo en bvo is circa 0,8 m² wvo betreft 1 m² bvo.

BIJLAGE 2 SUPERMARKTAANBOD OMGEVING

NR	FORMULE	ADRES	M ² WVO	(LOOP)AFSTAND	OPMERKING	TOTAAL M ² WVO
PRIMAIR VERZORGINGSGEBIED						2.522
1	Albert Heijn	Troosterhof 14	2.522	500 meter	Onlangs verhuisd en uitgebreid	
SECUNDAIR VERZORGINGSGEBIED						4.137
2	Albert Heijn	Biltstraat 90 – 96	430	950 meter	Aanvraag voor uitbreiding	
3	Jumbo	Biltstraat 74	1.200	1.000 meter		
4	Odin	Biltstraat 62-64	123	1.000 meter		
5	Albert Heijn	Willem van Noortplein 6	858	1.000 meter		
6	Odin	Adelaarstraat 48	105	1.600 meter		
7	Jumbo	Merelstraat 46	1.326	1.600 meter		
8	Zelfstandig	Merelstraat 48	95	1.600 meter	Tülek Market	
GEHELE VERZORGINGSGEBIED						6.659

TABEL 3 SUPERMARKTAANBOD IN HET VERZORGINGSGEBIED

Bron: Locatus 2020 en Bagviewer; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETSEN

Bij de distributieve berekening zijn de volgende (ken)getallen gehanteerd:

- Voor het draagvlak is uitgegaan van een inwoneraantal binnen het verzorgingsgebied van 39.680 in 2020 (CBS Statline 2020). Naar verwachting zal het inwoneraantal in 2030 zijn toegenomen tot circa 42.505.
 - Voor het primaire verzorgingsgebied is uitgegaan van 12.435 inwoners in 2020 en dezelfde groei (7%) van het aantal inwoners als het gehele verzorgingsgebied (13.305 inwoners in 2030).
- Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.602 per persoon in de dagelijkse detailhandel en € 2.075 in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Dit cijfer is gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen (Omzetkengetallen Inretail 2020). Het inkomen in het (primaire)verzorgingsgebied ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag hoger ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- Op het niveau van het verzorgingsgebied zijn geen koopstromen (KSO 2018) bekend. De binding binnen het verzorgingsgebied is, conform informatie van de gemeente Utrecht, 50%. Dit is lager dan het gemiddelde van Utrecht door het huidige beperkte aanbod van slechts één type full-service supermarkt (Albert Heijn). Echter bij een volwaardig aanbod, waarbij een discounter het aanbod versterkt, veronderstellen we dat de koopkrachtbinding in Noordoost Utrecht kan toenemen tot 55% (ambitieniveau). Dit betekent dat circa 55% van de bewoners in het verzorgingsgebied hun aankopen in supermarkten binnen de grenzen van dit verzorgingsgebied doen. In het primaire verzorgingsgebied zal de koopkrachtbinding momenteel iets hoger zijn doordat veel bewoners gebruik zullen maken van winkelcentrum De Gaard. We gaan uit van een koopkrachtbinding van 65%.
- Het verzorgingsgebied grenst aan het dorp Groenekan en tevens zijn belangrijke fietsroutes en autoroutes (zoals de Biltstraat en de Kardinaal de Jongweg) gelegen in het verzorgingsgebied. Hierdoor is een koopkrachttoevloeiing van 20% voor het verzorgingsgebied reëel. Dit wil zeggen dat van elke euro die in het verzorgingsgebied in supermarkten wordt uitgegeven, 20 cent afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Door de komst van een extra supermarkt in het verzorgingsgebied wordt verwacht dat de koopkrachttoevloeiing kan toenemen tot 25% (ambitieniveau). Voor het primaire verzorgingsgebied geldt eenzelfde koopkrachttoevloeiing van 20%. Deze koopkrachttoevloeiing kan in de toekomst met een complementair aanbod van een full-service supermarkt

en discounter groeien naar 25% (ambitieniveau). Samenvattend zijn de koopstromen als volgt:

VERZORGINGSGEBIED	SCENARIO	KOOPKRACHTBINDING		KOOPKRACHTTOEVLOEIING	
		2020	2030	2020	2030
Noordoost (totaal vzg)	1	50%	55%	20%	25%
Primair vzg	2	65%	70%	20%	20%

TABEL 4 KOOPSTROMEN PER SCENARIO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector € 7.564 per m² per wvo per jaar en voor supermarkten € 8.037 per m² wvo per jaar (exclusief BTW).
- Het huidige aanbod dagelijkse detailhandel binnen het verzorgingsgebied is 9.064 m² wvo waarvan 6.564 m² ingevuld is door supermarkten
 - Het dagelijks aanbod in het primaire verzorgingsgebied betreft 3.545 m² wvo en het supermarktaanbod betreft 2.522 m² wvo.
 - Het aanbod houden we constant voor 2030 zodat de uitbreidingsruimte zichtbaar wordt.

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
Scenario	1	2	1	2
Inwoners verzorgingsgebied	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602	€ 2.602
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 103	€ 32	€ 111	€ 35
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 114	€ 36	€ 123	€ 39
Koopkrachtbinding	50%	65%	55%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 57	€ 24	€ 67	€ 27
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 14	€ 6	€ 22	€ 7
Totale bestedingen in € mln.	€ 71	€ 30	€ 90	€ 34
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564	€ 7.564
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 7.888	€ 8.391	€ 9.914	€ 9.669
Haalbaar aanbod in m ² wvo	9.453	3.920	11.881	4.517
Supermarktaanbod in m ² wvo	9.064	3.534	9.064	3.534
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	389	386	2.817	983

TABEL 5 FUNCTIONEREN DAGELIJKS AANBOD VERZORGINGSGEBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

PARAMETER	HUIDIGE SITUATIE		2030	
<i>Scenario</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Inwoners	39.680	12.435	42.505	13.305
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075	€ 2.075
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 82	€ 26	€ 88	€ 28
Bestedingspotentieel in € mln, incl. inkomenscorrectie	€ 91	€ 29	€ 98	€ 31
Koopkrachtbinding	50%	65%	55%	70%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 46	€ 19	€ 54	€ 22
Koopkrachttoevloeiing	20%	20%	25%	20%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 11	€ 5	€ 18	€ 5
Totale bestedingen in € mln.	€ 57	€ 24	€ 72	€ 27
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m² wvo	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037	€ 8.037
Gerealiseerde vloerproductiviteit/functioneren	€ 8.686	€ 9.377	€ 10.918	€ 10.805
Haalbaar aanbod in m² wvo	7.094	2.942	8.917	3.390
Supermarktaanbod in m² wvo	6.564	2.522	6.564	2.522
Uitbreidingsruimte in m² wvo	530	420	2.353	868

TABEL 6 FUNCTIONEREN SUPERMARKTAANBOD VERZORGINGSGBIED EN INDICATIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 21 May 2021 10:41:09 +0100
To: "5.1,2E" | Bureau Stedelijke Planning" <5.1,2E@stedplan.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Goedemorgen 5.1,2E

Excuses voor de vertraging, maar 5.1,2E en ik hebben gisteren de tijd gevonden om nog even samen naar het stuk te kijken en hebben nog een aantal vragen /opmerkingen.

- P. 17: Recent werd bekend dat Ekoplaza opent in De Gaard. Graag toevoegen en ook doorrekenen wat dit betekent voor de overgebleven uitbreidingsruimte in dichthedenanalyses en DPO.
- P. 26 : Graag figuur 11 en 12 uniform. Nu staat bij 11 wel dat het voor scenario 1 geldt, maar in figuur 12 staat dit alleen in de ondertitel. Graag verduidelijking, of titels in figuur weglaten.
- P. 44: Een binding van scenario 2 met een ambitieniveau van 70% lijkt ons erg hoog. Zeker gezien de structuur rondom. Hoe denken jullie hierover? En wat zou het betekenen voor de behoefte?
- P. 33/34: Ik mis een beetje duiding en nuance bij de effecten op bestaande structuur. Want ik vermoed dat de effecten van de discounter lager uit zullen vallen, omdat dit momenteel een ontbrekend segment is, dus in grotere mate sprake zal zijn van marktverruiming. Kunnen jullie je daar in vinden?
- P. 36:
 - Voor ons gevoel krijgt scenario 2 bij eindoordeel economische haalbaarheid een positievere uitkomst ten opzichte van scenario 1 dan je uit de tekst opmaakt. Uit de tekst klinkt wel degelijk het gevaar van een niet economisch haalbaar scenario 2 door.
 - Scenario 3 krijgt nu overal het oordeel neutraal. Ik denk wel dat dit in de tabel duidelijker mag worden dat het heel erg afhankelijk is van de daadwerkelijke invulling en dat niet perse overal het oordeel neutraal is.
- Graag de effecten berekening en duiding uit hoofdstuk 4 terug laten komen in de samenvattingen.

We horen graag hoe jullie in bovenstaande punten staan. Mochten er vragen over zijn, horen we dit graag!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 10 mei 2021 20:34

Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | 5.1.2E
<5.1.2E@5.1.2E.nl>

CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1.2E

Dank voor alle aanpassingen. Ziet er strak uit! Om het helemaal glad te trekken een paar vragen / opmerkingen.

Pag. 8 (en pag. 39)

Bij scenario 1: 'met overlast tot gevolg' eruit en de laatste zin: 'ook zal de supermarkt dominant in beeld zijn'. (ff de waarde oordelen eruit).

Pag. 25

Moet het verzorgingsgebied voor Dagelijks niet hetzelfde zijn? Zo niet even toelichten want nu kan er verwarring ontstaan en bij het begrijpen van fig. 11 en fig. 12.

Pag. 26

Fig. 12: Kop: scenario 2 en 3 toevoegen (net als bij ondertitel) . Maar is het wel ook 3? In de inleidende tekst staat alleen 2 en bij de conclusie ook.

Pag. 28

Bij conclusie een derde bolletje opnemen met conclusie over 'niet dagelijks' (fig. 11 en fig. 12)

Pag. 30

In het blokje tekst :Toevoegen dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels / vergroot Nog toevoegen?

Pag. 34

2^e bolletje: Deze zijn toch kleiner omdat Lidl geen concurrent heeft en de kleinere veel meer?

Pag. 35

3^e bolletje: Dit is te lezen als 'geen concurrentie'. Hoe verhoudt dit zich tot het eerdere verhaal van verdringing / concurrentie? Of moet de invloed op het ondernemersklimaat anders worden gezien?

Pag. 37

- 'effect op bestaand aanbod' lijkt met juist (maar daarom de opmerkingen bij pag. 34 en 35)
- Eindoordeel wenselijk: kleur juist of '0' juist?

Pag. 40

Hier ook dat Jumboplaatje opnemen. Ziet er wat minder flitsend uit maar dat voorkomt het mogelijk verwijt van sturing geven.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

Verzonden: donderdag 6 mei 2021 10:04

Aan: 5.1.2E | 5.1.2E <5.1.2E@5.1.2E.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>

CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>; 5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Beste 5.1.2E Beste 5.1.2E

Bijgaand ontvangen jullie het definitieve rapport waarin we drie scenario's schetsen en afwegen voor wat betreft de invulling van de plint Huizingalaan/Jan van Galenstraat. Helaas wat later dan gepland, de aanpassingen kostte wat meer tijd dan voorzien.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1,2E

5.1,2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1,2E

5.1,2E MSc

5.1, 2E

5.1,2E 5.1,2E@stedplan.nl

5.1,2E


[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 25 May 2021 09:47:31 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse
Attachments: 2019.R.168 Behoeftte en effecten supermarkt Huizingalaan 041119def.pdf

5.1.2E en 5.1.2E

Ik heb 5.1.2E gevraagd om het schetsplaatje van het project uit het onderzoek te halen om gedoe in de buurt te voorkomen. Hierbij de versie.

Als we het rapport naar de kleine supermarkt hebben dan gaan beide de buurt in.

Naar aanleiding van de onzekerheid rond de kleine supermarkt en omdat de ontwikkelaar/beleger veel in maatschappelijk (gezondheid) doet wil hij ook dit scenario (+ wat winkels) verder verkennen. Hij laat ook hiervoor een onderzoek doen. Zodra het er is gaan we het bespreken. Intern moeten we onze gedachten vormen hoe we hier dan tegenover staan.

Mvg,

5.1.2E

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

Verzonden: vrijdag 21 mei 2021 18:00

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Hai 5.1.2E

Ja het is zeker jammer voor ons dat 5.1.2E is vertrokken, een getalenteerde en gezellige collega minder.

Bijgaand de door jou gevraagde rapportage uit 2019 waar we figuur 4 uit verwijderd hebben.

De opmerkingen van 5.1.2E (die wat later binnen kwamen dan gehoopt) wat betreft de huidige rapportage heb ik zo goed als verwerkt, ik ga er na het weekend graag nog met een frisse blik overheen zodat ik haar vragen ook juist kan beantwoorden.

Het definitieve rapport verstuur ik dinsdagochtend naar allemaal.

Fijn lang weekend gewenst voor nu!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

5.1.2E@stedplan.nl
5.1.2E
[Instagram](#)
[LinkedIn](#)
www.stedplan.nl
+31 (0)20 6254267

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 📷

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 09:53

Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1.2E

Lijkt me een mooie stap voor 5.1.2E maar jammer voor jullie.

Txs voor de update. Eind van de week zou prima zijn.

5.1.2E

Van: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 09:48

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Dag 5.1.2E

Ja excuus ik had je zelf willen melden dat 5.1.2E per 1 juni start als 5.1.2E. We (5.1.2E en ik) hebben jouw opmerkingen verwerkt maar ik wacht nu nog op reactie van 5.1.2E en 5.1.2E (5.1.2E gaf aan dat ze elkaar vanochtend spreken). Voor het einde van de week kan ik sowieso de definitieve versie delen, waarschijnlijk eerder.

Fijne dag,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E

5.1.2E
Senior consultant

5.1.2E @stedplan.nl

5.1.2E

[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 📷

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 19 mei 2021 09:40

Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1.2E

Ik had 5.1.2E gemaild maar kreeg een bericht dat ze sinds 12 mei niet meer werkzaam is bij jullie.

Heb je een korte update voor me wanneer we het (met onderstaande nabranders) aangepaste rapport kunnen ontvangen?

En wil je uit het eerdere onderzoek (naar de discounter) op pag. 13 die schets van het plan (figuur 4) eruit halen en die ook opsturen? (deze gaan we ook aan de buurt laten zien).

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E
Verzonden: maandag 10 mei 2021 20:34
Aan: '5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning' <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | 5.1,2E
<5.1,2E@5.1,2E.nl>
CC: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>;
5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1,2E

Dank voor alle aanpassingen. Ziet er strak uit! Om het helemaal glad te trekken een paar vragen / opmerkingen.

Pag. 8 (en pag. 39)

Bij scenario 1: 'met overlast tot gevolg' eruit en de laatste zin: 'ook zal de supermarkt dominant in beeld zijn'. (ff de waarde oordelen eruit).

Pag. 25

Moet het verzorgingsgebied voor Dagelijks niet hetzelfde zijn? Zo niet even toelichten want nu kan er verwarring ontstaan en bij het begrijpen van fig. 11 en fig. 12.

Pag. 26

Fig. 12: Kop: scenario 2 en 3 toevoegen (net als bij ondertitel) . Maar is het wel ook 3? In de inleidende tekst staat alleen 2 en bij de conclusie ook.

Pag. 28

Bij conclusie een derde bolletje opnemen met conclusie over 'niet dagelijks' (fig. 11 en fig. 12)

Pag. 30

In het blokje tekst :Toevoegen dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels / vergroot Nog toevoegen?

Pag. 34

2^e bolletje: Deze zijn toch kleiner omdat Lidl geen concurrent heeft en de kleinere veel meer?

Pag. 35

3^e bolletje: Dit is te lezen als 'geen concurrentie'. Hoe verhoudt dit zich tot het eerdere verhaal van verdringing / concurrentie? Of moet de invloed op het ondernemersklimaat anders worden gezien?

Pag. 37

- 'effect op bestaand aanbod' lijkt met juist (maar daarom de opmerkingen bij pag. 34 en 35)
- Eindoordeel wenselijk: kleur juist of '0' juist?

Pag. 40

Hier ook dat Jumboplaatje opnemen. Ziet er wat minder flitsend uit maar dat voorkomt het mogelijk verwijt van sturing geven.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>
Verzonden: donderdag 6 mei 2021 10:04
Aan: 5.1,2E | 5.1,2E <5.1,2E@5.1,2E.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>
CC: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning

<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl); 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted] [@utrecht.nl](mailto:[redacted]@utrecht.nl)>

Onderwerp: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Beste 5.1.2E [redacted] Beste 5.1.2E [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie het definitieve rapport waarin we drie scenario's schetsen en afwegen voor wat betreft de invulling van de plint Huizingalaan/Jan van Galenstraat. Helaas wat later dan gepland, de aanpassingen kostte wat meer tijd dan voorzien.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>



5.1.2E [redacted] MSc
5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted] [@stedplan.nl](mailto:[redacted]@stedplan.nl)

5.1.2E [redacted]

[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 📷

- P. 44: Een binding van scenario 2 met een ambitieniveau van 70% lijkt ons erg hoog. Zeker gezien de structuur rondom. Hoe denken jullie hierover? En wat zou het betekenen voor de behoefte? **Gaan we in mee. Huidige binding aangepast naar 60% met ambitieniveau in 2030 van 65%**
- P. 33/34: Ik mis een beetje duiding en nuance bij de effecten op bestaande structuur. Want ik vermoed dat de effecten van de discounter lager uit zullen vallen, omdat dit momenteel een ontbrekend segment is, dus in grotere mate sprake zal zijn van marktverruiming. Kunnen jullie je daar in vinden? **Hebben we genuanceerd. Het absolute omzeteffect is groter bij een discounter maar zal zich verspreiden over meerdere supermarkten in een groter gebied. Bij scenario 2 is de absolute omzetclaim kleiner maar afhankelijk van de formule (en overlap met Albert Heijn) zal deze wel grotendeels terecht komen in winkelcentrum De Gaard.**
- P. 36:
 - Voor ons gevoel krijgt scenario 2 bij eindoordeel economische haalbaarheid een positievere uitkomst ten opzichte van scenario 1 dan je uit de tekst opmaakt. Uit de tekst klinkt wel degelijk het gevaar van een niet economisch haalbaar scenario 2 door. **Verschil scenario's nu ook zichtbaar in tabel: scenario 1 scoort ++ op economische haalbaarheid, en scenario 2 scoort + op economische haalbaarheid**
 - Scenario 3 krijgt nu overal het oordeel neutraal. Ik denk wel dat dit in de tabel duidelijker mag worden dat het heel erg afhankelijk is van de daadwerkelijke invulling en dat niet perse overal het oordeel neutraal is. **Aangepast van neutraal naar Nader te bepalen (afhankelijk van werkelijke invulling)**
- **Graag de effecten berekening en duiding uit hoofdstuk 4 terug laten komen in de samenvattingen. Toegevoegd**

We horen graag hoe jullie in bovenstaande punten staan. Mochten er vragen over zijn, horen we dit graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E [utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Gemeente Utrecht

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 10 mei 2021 20:34

Aan: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning' <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | 5.1.2E
<5.1.2E@5.1.2E.nl>

CC: 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1.2E@stedplan.nl>; 5.1.2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>;
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1.2E

Dank voor alle aanpassingen. Ziet er strak uit! Om het helemaal glad te trekken een paar vragen / opmerkingen.

Pag. 8 (en pag. 39)

Bij scenario 1: 'met overlast tot gevolg' eruit en de laatste zin: 'ook zal de supermarkt dominant in beeld zijn'. (ff de waarde oordelen eruit).

Pag. 25

Moet het verzorgingsgebied voor Dagelijks niet hetzelfde zijn? Zo niet even toelichten want nu kan er verwarring ontstaan en bij het begrijpen van fig. 11 en fig. 12.

Pag. 26

Fig. 12: Kop: scenario 2 en 3 toevoegen (net als bij ondertitel) . Maar is het wel ook 3? In de inleidende tekst staat alleen 2 en bij de conclusie ook.

Pag. 28

Bij conclusie een derde bolletje opnemen met conclusie over 'niet dagelijks' (fig. 11 en fig. 12)

Pag. 30

In het blokje tekst :Toevoegen dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels / vergroot Nog toevoegen?

Pag. 34

2^e bolletje: Deze zijn toch kleiner omdat Lidl geen concurrent heeft en de kleinere veel meer?

Pag. 35

3^e bolletje: Dit is te lezen als 'geen concurrentie'. Hoe verhoudt dit zich tot het eerdere verhaal van verdringing / concurrentie? Of moet de invloed op het ondernemersklimaat anders worden gezien?

Pag. 37

- 'effect op bestaand aanbod' lijkt met juist (maar daarom de opmerkingen bij pag. 34 en 35)
- Eindoordeel wenselijk: kleur juist of '0' juist?

Pag. 40

Hier ook dat Jumboplaatje opnemen. Ziet er wat minder flitsend uit maar dat voorkomt het mogelijk verwijt van sturing geven.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>

Verzonden: donderdag 6 mei 2021 10:04

Aan: 5.1,2E | 5.1,2E <5.1,2E@5.1,2E.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

CC: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning

<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Beste 5.1,2E Beste 5.1,2E

Bijgaand ontvangen jullie het definitieve rapport waarin we drie scenario's schetsen en afwegen voor wat betreft de invulling van de plint Huizingalaan/Jan van Galenstraat. Helaas wat later dan gepland, de aanpassingen kostte wat meer tijd dan voorzien.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1,2E

5.1,2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1.2E


5.1.2E MSc
5.1, 2E

5.1.2E info@stedplan.nl

[Instagram](#)
[LinkedIn](#)

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

www.stedplan.nl
+31 (0)20 6254267

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 

Goedemorgen 5.1,2E

Excuses voor de vertraging, maar 5.1,2E en ik hebben gisteren de tijd gevonden om nog even samen naar het stuk te kijken en hebben nog een aantal vragen /opmerkingen.

- P. 17: Recent werd bekend dat Ekoplaza opent in De Gaard. Graag toevoegen en ook doorrekenen wat dit betekent voor de overgebleven uitbreidingsruimte in dichthedenanalyses en DPO. We hebben geen persbericht of andere officiële aankondiging kunnen vinden van de toetreding van Ekoplaza in winkelcentrum de Gaard. De geluiden zijn er, maar vooralsnog is het speculatie. We hebben onder het kopje 'supermarktontwikkelingen' opgenomen dat naar verluidt Ekoplaza zich binnenkort zal vestigen, metrage ontbreekt. Hierdoor hebben we geen doorrekening gemaakt voor wat betreft de uitbreidingsruimte. Onze ervaring is wel dat Ekoplaza klanten vanuit een relatief groter gebied bedient (bereidheid om te reizen voor deze formule) waardoor de uitbreidingsruimte zal worden ingenomen van het gehele verzorgingsgebied (Utrecht Noordoost)
- P. 26 : Graag figuur 11 en 12 uniformen. Nu staat bij 11 wel dat het voor scenario 1 geldt, maar in figuur 12 staat dit alleen in de ondertitel. Graag verduidelijking, of titels in figuur weglaten. Aangepast, ook de cijfers n.a.v. koopstromen
- P. 44: Een binding van scenario 2 met een ambitieniveau van 70% lijkt ons erg hoog. Zeker gezien de structuur rondom. Hoe denken jullie hierover? En wat zou het betekenen voor de behoefte? Gaan we in mee. Huidige binding aangepast naar 60% met ambitieniveau in 2030 van 65%
- P. 33/34: Ik mis een beetje duiding en nuance bij de effecten op bestaande structuur. Want ik vermoed dat de effecten van de discounter lager uit zullen vallen, omdat dit momenteel een ontbrekend segment is, dus in grotere mate sprake zal zijn van marktverruiming. Kunnen jullie je daar in vinden? Hebben we genuanceerd. Het absolute omzeteffect is groter bij een discounter maar zal zich verspreiden over meerdere supermarkten in een groter gebied. Bij scenario 2 is de absolute omzetclaim kleiner maar afhankelijk van de formule (en overlap met Albert Heijn) zal deze wel grotendeels terecht komen in winkelcentrum De Gaard.
- P. 36:
 - Voor ons gevoel krijgt scenario 2 bij eindoordeel economische haalbaarheid een positievere uitkomst ten opzichte van scenario 1 dan je uit de tekst opmaakt. Uit de tekst klinkt wel degelijk het gevaar van een niet economisch haalbaar scenario 2 door. Verschil scenario's nu ook zichtbaar in tabel: scenario 1 scoort ++ op economische haalbaarheid, en scenario 2 scoort + op economische haalbaarheid
 - Scenario 3 krijgt nu overal het oordeel neutraal. Ik denk wel dat dit in de tabel duidelijker mag worden dat het heel erg afhankelijk is van de daadwerkelijke invulling en dat niet perse overal het oordeel neutraal is. Aangepast van neutraal naar Nader te bepalen (afhankelijk van werkelijke invulling)
- Graag de effecten berekening en duiding uit hoofdstuk 4 terug laten komen in de samenvattingen. Toegevoegd

We horen graag hoe jullie in bovenstaande punten staan. Mochten er vragen over zijn, horen we dit graag!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E [utrecht.nl](http://www.utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 10 mei 2021 20:34

Aan: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | 5.1,2E
<5.1,2E@5.1,2E.nl>

CC: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>;
5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Ha 5.1,2E

Dank voor alle aanpassingen. Ziet er strak uit! Om het helemaal glad te trekken een paar vragen / opmerkingen.

Pag. 8 (en pag. 39)

Bij scenario 1: 'met overlast tot gevolg' eruit en de laatste zin: 'ook zal de supermarkt dominant in beeld zijn'. (ff de waarde oordelen eruit).

Pag. 25

Moet het verzorgingsgebied voor Dagelijks niet hetzelfde zijn? Zo niet even toelichten want nu kan er verwarring ontstaan en bij het begrijpen van fig. 11 en fig. 12.

Pag. 26

Fig. 12: Kop: scenario 2 en 3 toevoegen (net als bij ondertitel) . Maar is het wel ook 3? In de inleidende tekst staat alleen 2 en bij de conclusie ook.

Pag. 28

Bij conclusie een derde bolletje opnemen met conclusie over 'niet dagelijks' (fig. 11 en fig. 12)

Pag. 30

In het blokje tekst :Toevoegen dagelijks aanbod in de vorm van een supermarkt en of dagwinkels / vergroot Nog toevoegen?

Pag. 34

2^e bolletje: Deze zijn toch kleiner omdat Lidl geen concurrent heeft en de kleinere veel meer?

Pag. 35

3^e bolletje: Dit is te lezen als 'geen concurrentie'. Hoe verhoudt dit zich tot het eerdere verhaal van verdringing / concurrentie? Of moet de invloed op het ondernemersklimaat anders worden gezien?

Pag. 37

- 'effect op bestaand aanbod' lijkt met juist (maar daarom de opmerkingen bij pag. 34 en 35)
- Eindoordeel wenselijk: kleur juist of '0' juist?

Pag. 40

Hier ook dat Jumboplaatje opnemen. Ziet er wat minder flitsend uit maar dat voorkomt het mogelijk verwijt van sturing geven.

Mvg,

5.1,2E

Van: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>

Verzonden: donderdag 6 mei 2021 10:04

Aan: 5.1,2E | 5.1,2E <5.1,2E@5.1,2E.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>

CC: 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning <5.1,2E@stedplan.nl>; 5.1,2E | Bureau Stedelijke Planning
<amsterdam@stedplan.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>; 5.1,2E @utrecht.nl>

Onderwerp: 20210094 Utrecht Huizingalaan scenario analyse

Beste 5.1,2E Beste 5.1,2E

Bijgaand ontvangen jullie het definitieve rapport waarin we drie scenario's schetsen en afwegen voor wat betreft de invulling van de plint Huizingalaan/Jan van Galenstraat. Helaas wat later dan gepland, de aanpassingen kostte wat meer tijd dan voorzien.

Mochten er nog vragen zijn over de aanpassingen in het rapport, horen wij het graag.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E

BUREAU STEDELIJKE PLANNING >>>

5.1,2E

5.1,2E MSc

5.1, 2E

5.1,2E [@stedplan.nl](mailto:5.1,2E@stedplan.nl)

5.1,2E


[Instagram](#)

[LinkedIn](#)

www.stedplan.nl

+31 (0)20 6254267

Bureau Stedelijke Planning BV
Silodam 1^E, 1013AL Amsterdam

Volg ons nu ook op [Instagram](#) 

Annotatie Commissie S&R – SPvE Jan van Galenstraat / Huizingalaan d.d. 14 oktober 2021

Geagendeerd door: B. Isik (PvdA) en J. Zwinkels (CDA)

De fracties van PvdA en CDA willen graag samen met de wethouder en de andere fracties het volgende bediscussiëren:

- A. Samen met de bewoners zetten wij onze vraagtekens bij de sloop-nieuwbouw van bepaalde woningen. Zijn er hiervoor alternatieven te ontwikkelen?
- B. Wij zijn bang dat door de komst van de onnodig grote supermarkt extra parkeerruimte nodig is. Meer parkeerruimte is ook nodig omdat er meer woningen komen. Een grotere supermarkt betekent ook meer overlast door het laden- en lossen rondom de deur. Op welke wijze is met het huidige plan een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen?
- C. Het huidige participatieproces leidt tot ontevredenheid bij bewoners en de buurtvereniging. Wij zouden graag van het college horen hoe hierin verbetering is te bewerkstelligen.

Context

Participatie – zorgen van de buurt

Uit de eerste participatie ronde kwamen belangrijkste zorgpunten van de buurt naar voren: nut en noodzaak van de herontwikkeling, vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een (grote) supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Hiernaast is er zorg over de positie van de huidige huurders, hoe het autoverkeer kan worden beperkt en hoe de nieuwe parkeersituatie eruit gaat zien. De buurt ziet het liefst renovatie van de huidige gebouwen. Indien er toch verdicht gaat worden ziet zij in de winkelstrip liefst een kleine buurtsupermarkt (400 m2 bvo – 700 m2 bvo) in het speciaal segment.

SV 2021, nr. 61

In maart 2021 hebben de raadsleden Isik (PvdA), Zwinkels (CDA) en Heijne (GroenLinks) op aangeven van de buurtvereniging vragen gesteld over nieuwbouwplannen Jan van Galenstraat. De raadsleden hebben met de betrokken buurtvereniging Ezelsdijk de antwoorden besproken.

Aanvullende vragen

De raads vragen zijn volgens de buurtvereniging niet altijd volledig beantwoord en daarnaast roepen sommige antwoorden weer nieuwe vragen op. De buurtvereniging heeft daarom aanvullende vragen gesteld. De beantwoording van de aanvullende vragen wordt ambtelijk afgedaan en is nog in behandeling.

Raad in de Wijk

Naar aanleiding van de aanvullende vragen van de buurtvereniging hebben raadsleden zich op 5 oktober 2021 tijdens de 'Raad in de Wijk' bijeenkomst in Noord Oost laten informeren over de plannen en participatie door bewoners en ambtenaren.

Commissie Stad & Ruimte

De raadsleden Isik (PvdA) en Zwinkels (CDA) hebben in vervolg op het bezoek van 5 oktober aan de buurt een commissie vergadering geagendeerd op 14 oktober 2021.

Ad A - Noodzaak sloop nieuwbouw / huidige huurders

Politiek punt:

- Verdichting. Met name de PvdA vindt dat er genoeg is verdicht in de stad en zet in op behoud van het bestaande.
- Zittende huurders. Met name de PvdA vindt dat zorgvuldig met het belang van de zittende huurders moet worden omgegaan en dat de gemeente hierin een actieve rol moet spelen.

Over de noodzaak tot sloop

Renovatie van het woonblok aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan is geen optie. De panden, gebouwd in 1964, zijn verouderd en toe aan vervanging. De eigenaar van de woningen aan de Jan van Galenstraat/Van Ginnekenlaan/Huizingalaan heeft twee scenario's onderzocht: een grondige renovatie en sloop/nieuwbouw. Bij het vergelijkbare woonblok aan de Zeemanlaan is toentertijd de keus gemaakt voor renovatie. Dit blok was in betere staat en een belangrijk verschil is dat daar ruimte was voor het plaatsen van noodzakelijke individuele CV-installaties. Deze ruimte is er bij het woonblok aan de Jan van

Galenstraat/Van Ginnikenlaan niet. In het onderzoek kwam tevens naar voren dat de kelders onder de Jan Van Galenstraat door zettingen in slechte staat verkeren met o.a. lekkages als gevolg. Omdat de kelder de fundering van het erboven gelegen pand vormt vertonen de gebouwen ook zettingsschade. Dit probleem doet zich al meer dan 30 jaar voor. Om de problemen te verhelpen is meerdere malen geïnjecteerd met mortels. Helaas bleek maar tijdelijk de problemen te verhelpen. De eerdere pogingen om de problemen te verhelpen hebben niet gewerkt. Hieruit concluderen we dat sloop/nieuwbouw de beste mogelijkheid biedt voor het structureel oplossen van de problemen. Wat ook belangrijke overwegingen zijn geweest voor de eigenaar om nu te kiezen voor sloop/nieuwbouw is het levensloopgeschikt (liften) kunnen maken van de nieuwbouwwoningen en dat de woningen kunnen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen.

Sociaal plan

Woningcorporaties zijn bij sloop en renovatie wettelijk verplicht een sociaal plan op te stellen. Voor een particuliere initiatiefnemer geldt deze wettelijke plicht niet. In het intentiedocument is hier expliciet aandacht voor gevraagd aan de initiatiefnemer en daarom gaan we de afspraak om een eigenstandig sociaal plan op te stellen vastleggen in de anterieure overeenkomst. Het Algemeen Sociaal Plan dat door de Utrechtse woningcorporaties wordt gehanteerd kan hiervoor als voorbeeld dienen. In het door de initiatiefnemer nog op te stellen plan komen de spelregels te staan voor de huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de huurder niet wordt benadeeld door de sloop/nieuwbouw. Bij terugkeer geldt de inkomensgrens uit de Huisvestingsverordening, wat betekent dat de huishoudens met een inkomen tot € 48.655 (peildatum 1 januari 2019) naar een sociale huurwoning terug kunnen keren. Voor de huurders met een gereguleerd sociaal huurcontract is de Huisvestingsverordening van toepassing. Dit houdt in dat zij urgentie krijgen voor vervangende huisvesting en (onder voorwaarden) met voorrang kunnen terugkeren. De huurders van de woningen krijgen op basis van het sociaal plan van de initiatiefnemer een zogenaamd 'redelijk schriftelijk voorstel ten aanzien van vervangende woonruimte en terugkeer'. In dat plan dat wettelijk is verplicht, moet rekening worden gehouden met de belangen van de huurder en de geldende wet- en regelgeving, zoals een bijdrage in de verhuiskosten.

Communicatie met de huurders

In de week van 1 juni 2021 heeft initiatiefnemer een brief gestuurd aan de huurders met een vast contract en aan de huurders van de winkelruimtes. De huurders met een tijdelijk contract zijn reeds eerder al geïnformeerd. In de brief wordt informatie gegeven over de stand van zaken voor wat betreft de planvorming, urgentieverlening, verhuiskostenvergoeding, terugkeergarantie en de mogelijkheid om een onderhoudsinspectie uit te laten voeren. De verhuurder zal tot aan de sloop de noodzakelijke reparaties laten uitvoeren. Eén bewoner heeft een onderhoudsinspectie aangevraagd.

Ad B - Supermarkt

Politiek punt:

- Verdichting. Zowel PvdA als CDA vinden dat de leefbaarheid onder druk komt te staan vanwege alle verdichtingsopgaven. Met name de toename van verkeer en het aantal bewoners en bezoekers in de buurten stellen zij ter discussie.

Waarom een supermarkt?

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur (RSU 2040) is in het Idoc voor het richtinggevend programma een supermarkt van 1.800 m² bvo (bruto vloeroppervlak) in het discount segment opgenomen. Voor de supermarkt is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien.

Aanvullend marktonderzoek en participatie

Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt is aanvullend markt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een supermarkt van kleinere omvang, een buurtsuper. Ook is er aanvullend verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, o.a. naar een ontsluiting voor de logistiek en parkeergarage aan de Kardinaal de Jongweg zoals de buurt wenst.

De marktonderzoeken naar een grote- en een kleinere supermarkt en de verkeersonderzoeken zijn met de werkgroep van de buurtvereniging gedeeld. Dit is gedaan om een open en transparant proces te creëren en een basis van vertrouwen. De werkgroep bekijkt de onderzoeken op volledigheid, begrijpelijkheid en omissies.

~~Uit het marktonderzoek naar een kleinere supermarkt komt naar voren dat ook met een kleinere supermarkt voldoende loop in het winkelcentrum kan worden gecreëerd om de strip te behouden voor de~~

hoofdwinkelstructuur in de stad. Een kleinere supermarkt moet echter minimaal een omvang van ca. 800 m² wvo (winkelvloer oppervlak) hebben en een opmaat naar 1.000 m² wvo om toekomstbestendig te zijn. Ook moet een nieuwe toetreders (biologisch / luxe) zich in het pand vestigen om de winkelstrip onderscheidend te laten zijn van winkelcentrum De Gaard.

In haar reactie is de buurtvereniging zeer kritisch. Bijna alles wordt ter discussie gesteld. De achterliggende boodschap is dat de buurt eigenlijk geen supermarkt wil.

Waarom een supermarkt?

Voor het behoud van vitale winkelgebieden en een fijnmazig niveau van voorzieningen in een groeiende stad is in het RSU 2040 de hoofdwinkelstructuur vastgesteld. Als winkelstrip met een aantrekkingskracht op wijk- en buurtniveau maakt de Jan van Galenstraat - met de verwachting dat er zich een supermarkt vestigt - deel uit van deze hoofdwinkelstructuur.

De komst van een supermarkt is enerzijds een randvoorwaarde om de winkelstrip Jan van Galenstraat voor de toekomst te kunnen behouden. Zonder supermarkt ontbreekt een grote trekker van dagelijks bezoek en is er voor winkels aan deze strip onvoldoende economisch perspectief.

Daarnaast komt uit marktonderzoek naar voren dat in het totale verzorgingsgebied van de Jan van Galenstraat (primaire + secundaire) de supermarkt-dichtheid per inwoner laag is. Waar het gemiddelde ligt op 0.27 m² per inwoner is de dichtheid in dit verzorgingsgebied 0.15 m² per inwoner. Het toevoegen van een supermarkt in dit gebied is om deze reden zeer wenselijk voor een fijnmazig voorzieningenniveau. De herontwikkeling van de winkelstrip Jan van Galenstraat biedt nu de mogelijkheid een supermarkt in het gebied toe te voegen.

Waarom een discounter?

Uit marktonderzoek blijkt dat er ruimte is voor een supermarkt in het bijzonder segment om aanvullend te kunnen zijn op het aanbod van supermarkten in dit deel van de stad. Dit is belangrijk voor de economische vitaliteit van de andere winkelgebieden. Bijzonder segment kan zijn een discounter of bijvoorbeeld een biologische supermarkt. Een discount-formule is aan de oostkant van Utrecht niet aanwezig en is aanvullend op het profiel en aanbod in De Gaard. Wij achten de kans reëel dat zich op deze plek een discounter wil vestigen. Voor een biologische supermarkt wordt deze locatie niet als aantrekkelijk/kansrijk gezien; deze vestigen zich doorgaans op drukke locaties met aanbod en traffic.

Een discount-formule als de Lidl vestigt zich graag op een locatie met voldoende m². Niet met zekerheid is te zeggen of de Lidl alleen interesse voor de Jan van Galenstraat heeft bij een wvo van 1.200-1.400 m². Het zou kunnen dat wanneer max 1.000 m² wvo beschikbaar is, de Lidl alsnog besluit om zich hier te vestigen. *Nb. Als gemeente kunnen we geen invloed uitoefenen op welke formule zich op een plek vestigt. Dit is aan de marktpartijen zelf.*

Grote of middelgrote supermarkt?

Uit het aanvullend marktonderzoek blijkt dat het toekomstperspectief van de winkelstrip met de komst van een supermarkt met 1.200-1.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) goed is. Met een kleinere supermarkt met 600-900 m² wvo is het perspectief minder groot. Ze bieden net te weinig om te kunnen concurreren met het overige aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar. Het door de architect uitgewerkte plan met een supermarkt van 1.000 m² zit er net een beetje tussen. Een supermarkt van 1.000 m² wvo is onvoldoende onderscheidend is t.o.v. omliggende winkelgebieden. Daarmee trekt het onvoldoende bezoekers waardoor met name de dagwinkels het mogelijk niet zullen redden. De kans bestaat dat de supermarkt zijn bedrijfsvoering wil gaan optimaliseren door omliggende units te betrekken. De gewenste mix van supermarkt met aantrekkelijk overig aanbod komt in dit scenario dan onder druk te staan. Het is nu nog te vroeg om een uitspraak te doen over de economische potentie voor de winkelstrip met een supermarkt van deze omvang dit scenario.

Toekomst zonder supermarkt?

Met een scenario zonder supermarkt is de verwachting dat er op termijn geen toekomst is voor de winkelstrip en deze dus niet langer deel zal uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. Het dagelijks aanbod in dit deel van de stad is heel laag, per hoofd van de bevolking aanzienlijk lager dan landelijk gemiddelde. We streven echter naar een fijnmazig, economisch haalbaar dagelijks aanbod in de nabijheid van de inwoners. Dat komt in dit deel van de stad dan verder onder druk te staan. Met een scenario zonder supermarkt is de verwachting dat er op termijn geen toekomst is voor de winkelstrip en deze dus niet langer deel zal uitmaken van de hoofdwinkelstructuur. In het scenario zonder supermarkt Er zal dan in de huidige planvorming naar een alternatieve invulling van de plinten moeten worden gekeken, waarbij ruimte voor werkgelegenheid hoge prioriteit heeft (RSU 2040).

Verkeerskundige onderzoeken en participatie

Naar aanleiding van de geuite zorgen in de buurt is er ook verkeerskundig onderzoek uitgevoerd door RHDHV. Er is onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking van een grote en een kleine supermarkt, of dit inpasbaar is, de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage en het benodigd aantal parkeerplekken voor bewoners en bezoekers van de winkels. Uit het onderzoek komt naar voren dat zowel de grote als de kleine supermarkt qua verkeer inpasbaar zijn en dat de meest geschikte plek voor de ontsluiting voor de logistiek en de parkeergarage de Huizingalaan is en niet de Kardinaal de Jongweg zoals de buurt graag zou zien.

Ook de verkeersonderzoeken zijn aan buurtvereniging ter beschikking gesteld. Er is nog geen reactie ontvangen. Naar verwachting zal deze ook zeer kritisch zijn.

Ad C - Participatie

Politiek punt:

- Participatie. De buurt is hier ontevreden over. PvdA en CDA willen hierover in gesprek en vragen naar het vervolg.

Participatie breed/algemeen

Het initiatief om samen met de gemeente en belanghebbenden het participatietraject op te starten om tot een uitgewerkt plan te komen, ligt conform de afspraken uit het intentiedocument bij de initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft zich eerst gericht op de financiële haalbaarheid van het plan en het marktonderzoek naar de mogelijkheden van het realiseren van een discounter met een omvang van 1.800 m2 bvo. De volgende stap was voor de initiatiefnemer om breed op te halen wat er leeft in de buurt aan wensen en zorgen. De bedoeling was om dat middels meerder gesprekken met buurtbewoners te doen op locatie. Alle verzamelde informatie wordt vervolgens verwerkt in een eerste opzet van het plan. Deze opzet wordt daarna voorgelegd aan de buurt voor reactie in een brede bijeenkomst.

Het bepalen van de financiële haalbaarheid heeft meer tijd genomen dan voorzien was in augustus 2019. Dit heeft ertoe geleid dat de open gesprekken (in de vorm van 10-minuten gesprekken) in november/december 2020 hebben plaatsgevonden. In 30 individuele gesprekken en 3 groeps gesprekken hebben ruim 50 mensen hun reacties gegeven. De belangrijkste punten zijn: vrees voor de verkeersaantrekkende werking van een supermarkt, de omvang ervan, de typologie (discounter), de verkeersveiligheid en het volume van het aantal woningen. Alle opgehaalde informatie dient als input voor de verdere uitwerking van het SPvE en de plannen.

Naast de tien minuten gesprekken wordt op diverse andere manieren ingezet op het informeren en betrekken van de buurt bij de plannen. Sinds dit voorjaar is een projectwebsite door de initiatiefnemer opgericht en worden regelmatig (om de paar maanden) digitale nieuwsbrieven verstuurd met updates over het project. Deze nieuwsbrief gaat inmiddels naar 70 belangstellenden. De buurt is via andere bestaande nieuwsbrieven (wijkkrant, kranten van Nieuw Bleyenburg) gewezen op de projectwebsite en de mogelijkheid om de hoogte gehouden te worden. Aanvullend wordt sinds eind vorig jaar, maandelijks ambtelijk uitgewisseld over de stand van zaken met een vertegenwoordiging van de buurtvereniging. Sinds het voorjaar is daar een communicatie adviseur namens de initiatiefnemer bij aangesloten.

Tijdens een aantal van de eerste 10 minuten gesprekken waarbij in totaal ruim 50 mensen reactie hebben gegeven is per abuis de omvang van de supermarkt niet genoemd of te klein voorgesteld. De buurtvereniging heeft de initiatiefnemer en de gemeente op deze tekortkoming gewezen. In de latere gesprekken is de omvang van de supermarkt wel duidelijk naar voren gebracht. In de terugkoppeling van de gesprekken, die naar alle betrokkenen is verstuurd, is dit punt benoemd. Ook is vervolgens op de site (van zowel de gemeente) als die van de initiatiefnemer is de omvang van de supermarkt duidelijk vermeld. Ook is informatie door zowel de initiatiefnemer als de gemeente over de omvang van de supermarkt aan de buurtvereniging verstrekt zodat zij de buurt konden informeren. Dat er een fout is gemaakt valt te betreuren evenals het ontstane beeld dat de initiatiefnemer niet afdoende heeft gedaan voor de participatie en dat er sprake zou zijn van bewuste misleiding. Dit is uiteraard op geen enkele wijze de intentie geweest. In het vervolg zal het communicatieteam nauwkeurig worden gebriefd

Overleg met de buurtvereniging Ezelsdijk

In februari 2020 heeft de buurtvereniging Ezelsdijk bij de gemeente aangegeven zich zorgen te maken over de plannen en gevraagd om zo spoedig mogelijk bij de plannen te worden betrokken. We hebben aangegeven dat de uitwerking van de plannen nog niet zodanig was dat de initiatiefnemer met de

buurt in gesprek kon gaan maar dat dit naar verwachting rond de zomer 2020 kon. In juni 2020 is er wederom contact geweest tussen de gemeente en de buurtvereniging waarin is aangegeven dat de initiatiefnemer nog geen financieel haalbaar plan had. Begin november 2020 heeft de buurtvereniging aangegeven haar visie op de herontwikkeling met de gemeente te willen delen, zodat dat meegenomen kon worden in het plan. Vanaf medio november 2020 zijn er maandelijks gesprekken gevoerd met de buurtvereniging. De uitkomsten van de enquête die is gehouden door de buurtvereniging (140 keer ingevuld) worden dan ook meegenomen bij de uitwerking van het plan en SPvE. Sinds januari 2021 organiseert en begeleidt, in opdracht van de initiatiefnemer en in samenspraak met de gemeente, een communicatiebureau het participatieproces en verzorgt het diens communicatie met de buurt.

Vervolg participatie

Eind november/ begin december 2021 willen we samen met de initiatiefnemer twee scenario's en de voorkeursvariant aan de buurt presenteren. **Zie Bijlage.**

Ook worden dan de marktonderzoeken en het verkeerskundig onderzoek breed met de buurt gedeeld.

De bedoeling is om voor beide scenario's reacties op te halen en deze Q1 2022 bestuurlijk voor te leggen om richting te bepalen en de raad hierover te informeren.

Planning

Eind 2021	Presenteren verschillende mogelijkheden invulling begane grond en plan
Begin 2022	Richting bepalen en Raad informeren
Begin 2022	Maken en afronden plan en SPvE
Begin 2022	Consulteren SPvE
Zomer 2022	Besluit raad SPvE
Zomer 2022	Maken nieuw Bestemmingsplan
Eind 2022	Zienswijzenperiode Bestemmingsplan
Zomer 2023	Besluit raad Bestemmingsplan

**Bijlage bij Annotatie Commissie S&R – SPvE Jan van Galenstraat / Huizingalaan
d.d. 14 oktober 2021**

Planconcept en voorkeurscenario herontwikkeling Jan van Galenstraat

Planconcept

De architect heeft op basis van alle verzamelde informatie en de input van de buurt, een planconcept met twee scenario's ontwikkeld. Beide scenario's kennen elk drie varianten die variëren in hoogteopbouw en aantal woningen.

Het programma van scenario 1 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een half verdiepte garage voor fietsen, een supermarkt van 1.522 m² bvo, zes dagwinkels (710 m² bvo) en variërend met de hoogte 87 tot 103 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Het programma van scenario 2 omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo, zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en variërend met de hoogte 83 tot 95 woningen, waarvan 40 in het sociale segment.

Voorkeurscenario

Het voorkeurscenario is 2B. het programma omvat een ondergrondse parkeergarage met 65 plekken, een ondergrondse garage voor fietsen, een supermarkt van 1.270 m² bvo, zes dagwinkels (710 m² bvo), een gezondheidscentrum (773 m² bvo) en 83 woningen, waarvan 40 sociaal.

Stedenbouwkundig is het voorkeursmodel goed denkbaar. Het model sluit qua volume en massa goed aan bij de omliggende omgeving. Het gebouw ligt op diverse plekken enigszins terug waardoor openbare ruimte rondom het gebouw goede en prettige afmetingen kan hebben. Er is een bijna geheel alzijdige plint rondom aanwezig met een breed programma van winkels, supermarkt, gezondheidscentrum en woningen in één bouwblok. De entrees van de woningen zorgen aan de Kardinaal de Jongweg voor levendigheid, terwijl de van Ginnekenlaan kan worden opgeheven en de speeltuin flink kan worden vergroend. Hierbij draagt het initiatief naast de woningbouwopgave ook bij aan het vergroenen en klimaatadaptief maken van de buurt zoals is beschreven in de RSU2040.

Supermarkt

Om de winkelstrip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur is in het Idoc een supermarkt van 1.800 m² bvo in het discount segment opgenomen. Hiervoor is de Lidl in beeld. Aan de oostkant van de stad zijn er relatief weinig discounters en een discounter wordt door de gemeente en initiatiefnemer als waardevolle toevoeging gezien.

Uit aanvullend marktonderzoek komt naar voren dat het perspectief voor de kleine supermarkten minder groot is. Ze bieden net te weinig om te concurreren met het bestaande aanbod en zijn over het algemeen kwetsbaar. Daarmee is de economische toekomst van de winkelstrip met een kleinere supermarkt niet zeker en van verschillende factoren afhankelijk. De supermarktformule moet bijvoorbeeld een toetredersdrempel in noordoost zijn, voor de kleine winkelunits is een lage huurprijs belangrijk en het aanbod dagwinkels moet anders zijn dan in De Gaard, bij voorkeur gericht op biologisch en luxe. Echter zal dit segment winkels hier minder snel toetreden omdat de Jan van Galenstraat geen high-traffic locatie is.

Het is in dit stadium te vroeg om uitspraken te kunnen doen over het economisch perspectief van een winkelstrip met een supermarkt van 1.000m². komt naar voren dat ook met een kleinere supermarkt voldoende loop in het winkelcentrum kan worden gecreëerd om de strip te behouden voor de hoofdwinkelstructuur in de stad. Een kleinere supermarkt moet echter minimaal een omvang van ca. 800 m² wvo (winkelvloer oppervlak) hebben en een opmaat naar 1.000 m² wvo om toekomstbestendig te zijn. Ook moet een nieuwe toetredersdrempel (biologisch / luxe) zich in het pand vestigen om de winkelstrip onderscheidend te laten zijn van winkelcentrum De Gaard.

Gezondheidscentrum

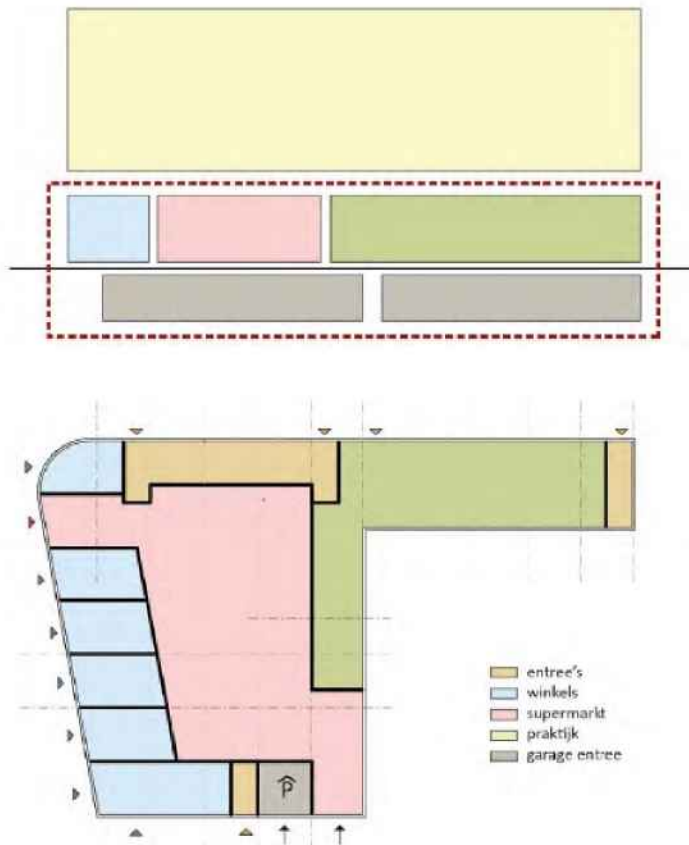
In de gesprekken met de buurtvereniging is het idee ontstaan een gezondheidscentrum op te nemen in de plannen. Het verrijkt het voorzieningen niveau in de buurt en sluit goed aan bij het tegenoverliggende verzorgingshuis. Een gezondheidscentrum kent samen met een kleine supermarkt

een lagere verkeersaantrekkende werking dan een grote (discount) supermarkt. De initiatiefnemer staat hier positief in. Hij heeft als belegger meer van dergelijke centra in portefeuille. Vanuit de gemeente zijn er geen bezwaren tegen een gezondheidscentrum.

Vogelvlucht aanzicht voorkeurscenario



Aanzicht en plattegrond begane vloer voorkeurscenario



Programma voorkeurscenario

- underground parking (auto)_ n. 65
- underground bike parking
- supermarket _ m² 1.270
- shops _ m² 710
- praktijk _ m² 773
- total number houses _ 83

Landschap en groene structuur



open corner

groene buffer en park

groene verbinding
residential entrances

groene dek

groene pocket park en speelplaats

inner green facade

stedelijk front
winkels front and openbare structuur