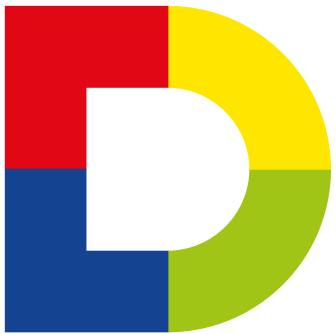


Consument, locatie en leefstijlen analyse van het winkelgebied Amsterdamsestraatweg in Utrecht



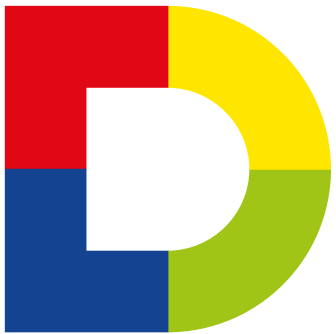
Een analyse van DISCvision
in opdracht van
de Gemeente Utrecht

Definitieve Rapportage
Woerden, april - 2019

Inleiding

- In opdracht van de gemeente Utrecht heeft DISCvision een analyse gemaakt van het winkelgebied Amsterdamsestraatweg. Hierbij is gekeken naar de volgende aspecten:
 - ✓ Het verzorgingsgebied (afbakening en beschrijving van het leefstijl en demografisch profiel van de huishoudens)
 - ✓ Het aanbod (Locatus indeling, retail, horeca en dienstverlening)
 - ✓ De woningbouw ontwikkeling is de komende jaren en de effecten daarvan op het aantal inwoners en hun bestedingen in het marktgebied .
- De beschrijving van het verzorgingsgebied is gebaseerd op gegevens van het CBS (wijk en buurtstatistieken 2018) en de geografische leefstijlen database van DISCvision. In deze database zijn de DISC leefstijlverhoudingen op 6 positie postcode beschikbaar. Voor het in kaart brengen van de bezoekersstromen en de kwalitatieve beoordeling van de drie deelgebieden is gebruik gemaakt van de cijfers uit het Koopstromenonderzoek randstad 2016 (KSO2016). Van alle respondenten uit dit onderzoek is ook de DISC leefstijl bekend.
- Bij het in kaart brengen van het aanbod is gebruik gemaakt van de Locatus databases 2017 en 2018. De Locatus opname is tijdens het onderzoek geactualiseerd naar de situatie in November/ december 2018 en later naar de situatie van april 2019. Daarmee werd ook een beeld verkregen van de dynamiek van het afgelopen jaar.
- De nieuwbouw en binnenstedelijke herontwikkeling is in kaart gebracht aan de hand van 28 (deel) projecten die in de meerjarenprojectie stedelijke ontwikkeling van de gemeente Utrecht zijn genoemd voor de wijk Utrecht Noordwest en de Cartesius driehoek.
- De dpo prognose voor de uitbreidingsruimte is gebaseerd op de kengetallen en rekenmethode voor Ruimtelijk Economisch Onderzoek 2017 die INretail en Panteia hebben opgesteld.
- Meer informatie over de achtergronden van de analyses zijn opgenomen in de bijlagen.





Deel 1

Het verzorgingsgebied en de inwoners



Het verzorgingsgebied van de winkels aan de Amsterdamsestraatweg

Het primaire verzorgingsgebied

De Amsterdamsestraatweg heeft een centrale ligging in de wijk Utrecht Noordwest. Deze wijk heeft voor een belangrijk deel een natuurlijke afbakening, met aan de westzijde het Amsterdam Rijn kanaal en aan de oostzijde de rivier De Vecht. Ook de inwoners uit de Schepenbuurt in Utrecht West maken relatief vaak gebruik van de winkels in de Amsterdamsestraatweg (KSO2016). Dit gebied vormt hiermee het primaire verzorgingsgebied voor de winkels aan de Amsterdamsestraatweg.

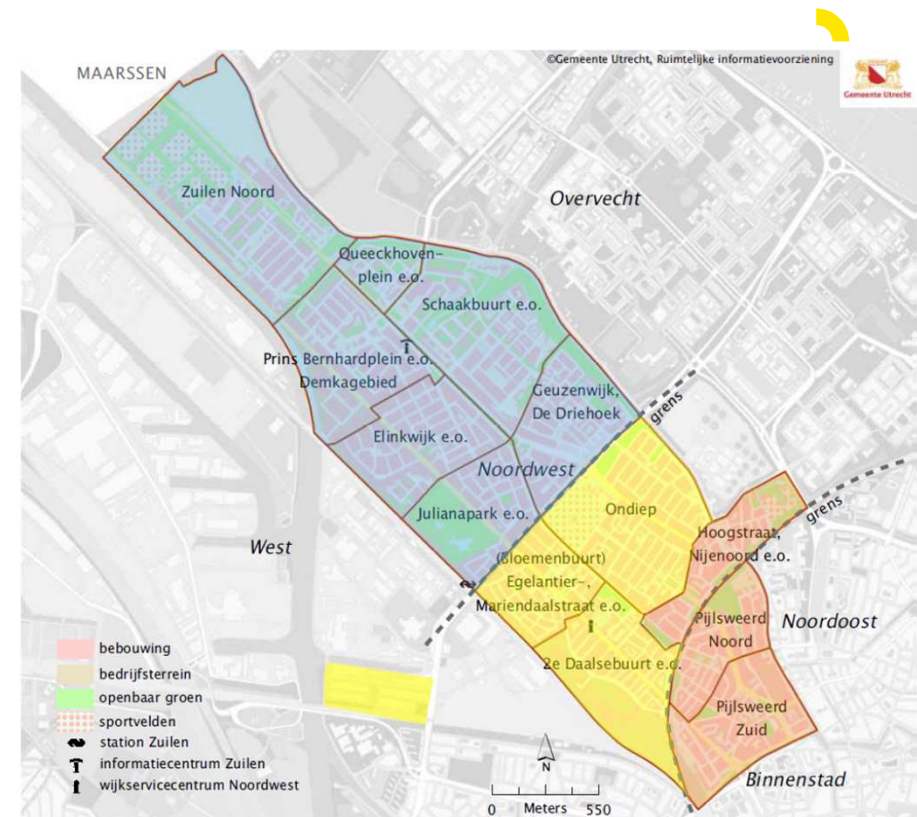
De totale winkelvloeroppervlakte van de drie deelgebieden die Locatus aan de Amsterdamsestraatweg onderscheid, vormt 75% van de wvo in dit gebied. Vanaf O Café aan de weersingel WZ 8 tot de Praxis op nr. 700 meet de Amsterdamsestraatweg ruim 3 km.

Per deelgebied zijn op de kaart hiernaast direct omliggende buurten weergegeven

- Noord (blauw)
- Midden (geel)
- Zuid (oranje)

Uit het KSO2016 komt naar voren dat de inwoners uit deze buurten ook regelmatig de winkels in de andere deelgebieden aan de Amsterdamsestraatweg bezoeken.

Zuilen-Noord
Queeekhovenplein en omgeving
Schaakbuurt en omgeving
Geuzenwijk
Prins Bernhardplein en omgeving
Elinkwijk en omgeving
Julianapark en omgeving
Egelantierstraat, Mariëndaalstraat e.o.
2e Daalsebuurt en omgeving
Ondiep
Schepenbuurt bedrijfsgebied Cartesiusweg
Nijenoord. Hoogstraat en omgeving
Pijlsweerd-Noord
Pijlsweerd-Zuid



Het profiel van de inwoners in het verzorgingsgebied

- **Leeftijd en gezinssamenstelling**
In het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg is de groep eenpersoonshuishoudens en huishoudens zonder kinderen relatief sterk aanwezig. Samen vormen deze twee groepen 78% van de inwoners van dit gebied, terwijl deze groepen in de hele stad Utrecht 74% van de huishoudens vormen. De inwoners zijn relatief jonger. 57% van de inwoners in dit verzorgingsgebied heeft een leeftijd tussen 15 en 45 jaar. (Utrecht: 52%)
- **Welstand**
Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt in het verzorgingsgebied iets lager. Voor de stad Utrecht ligt het gemiddelde inkomen op € 25.700, voor de inwoners in het verzorgingsgebied ligt dit op € 22,200 (index 87) Ook het aantal personen met een uitkering ligt met 20,7% iets boven het gemiddelde in Utrecht (18,6%) In dit verzorgingsgebied wonen staan relatief meer huurwoningen (57%) dan gemiddeld in Utrecht (53%) De WOZ waarde (€ 186.000) is met een index 79 ook duidelijk lager dan gemiddeld in Utrecht (€ 235.000)
- **Land van herkomst.**
35% van de inwoners van Utrecht hebben een niet-Nederlandse komaf. Voor de inwoners in het verzorgingsgebied rond de Amsterdamsestraatweg geldt dit voor 36%. Marokko (8,3%) Turkije (5,1%) zijn hierbij de belangrijkste herkomstlanden.
- **Leefstijl**
De inwoners van Utrecht Noordwest en de Schepenbuurt hebben in vergelijking met alle inwoners in de gemeente Utrecht relatief vaker een extraverte en groepsgerichte leefstijl. Met name de leefstijlgroepen Lime, Geel en Oranje zijn met een index 120, 117 en resp. 113 oververtegenwoordigd. De Paarse leefstijlgroep is met een index 86 minder sterk vertegenwoordigd in dit verzorgingsgebied, maar vormt met een aandeel van 17,9% nog wel de grootste doelgroep in dit gebied. Op pagina 11 en volgende wordt hier verder op ingegaan.

Leefstijl en demografisch profiel van de inwoners

Het primaire verzorgingsgebied (totaal: Utrecht Noordwest en de Schepenbuurt)

DISC leefstijl	ASW			Geslacht en leeftijd	ASW			Gezinssituatie	ASW		
	Utrecht	totaal	Index		Utrecht	totaal	Index		Utrecht	totaal	Index
Rood	8,3	8,7	106	Aantal inwoners	347.483	45.115		Aantal huishoudens	178.186	24.850	
Oranje	10,8	12,2	113	Mannen	48,9%	48,8%	100	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,90	1,81	95
Geel	8,5	10,0	117	Vrouwen	51,1%	51,2%	100	Eenpersoonshuishoudens	52%	54%	104
Lime	13,4	16,0	120	0 tot 15 jaar	17%	14%	81	Huishoudens zonder kinderen	22%	24%	110
groen	13,6	14,4	106	15 tot 25 jaar	16%	16%	100	Huishoudens met kinderen	26%	22%	84
Aqua	15,5	13,1	84	25 tot 45 jaar	36%	41%	115	Ongehuwd	64%	67%	104
Blauw	9,2	7,7	84	45 tot 65 jaar	21%	19%	91	Gehuwd	27%	24%	89
Paars	20,7	17,9	86	65 jaar of ouder	10%	10%	97	Gescheiden	5,9%	6,1%	103
								Verweduwd	2,8%	3,0%	107

Land van herkomst	ASW			Woonomgeving	ASW			Welstand	ASW		
	Utrecht	totaal	Index		Utrecht	totaal	Index		Utrecht	totaal	Index
Autochtoon	65%	66%	101	Percentage eengezinswoning	43%	49%	114	Gemiddeld inkomen per inwoner (E. x 1000)	25,7	22,2	87
				Percentage meergezinswoning	57%	51%	89	Actieven 15-75 jaar	61%	59%	97
Westers totaal	12%	12%	100	Percentage bewoond	95%	95%	100	40% huishoudens met laagste inkomen	50%	57%	115
Niet-westers totaal	23%	22%	97	Percentage onbewoond	5,0%	4,9%	99	20% huishoudens met hoogste inkomen	20%	12%	61
				WOZ (E. x 1000)	235	186	79	Huishoudens met een laag inkomen	10%	12%	116
Marokko	8,8%	8,3%	94	Koopwoningen	45%	41%	92	Huishoudens onder of rond sociaal minimum	9%	11%	120
Ned. Antillen en Aruba	0,8%	0,8%	104	Huurwoningen totaal	53%	57%	107				
Suriname	2,3%	2,1%	94	Eigendom onbekend	2,0%	2,0%	99	Personen per soort uitkering; Bijstand	3,3%	4,3%	129
Turkije	4,0%	5,1%	127	Bouwjaar voor 2000	77%	86%	112	Personen per soort uitkering; AO	3,9%	5,0%	127
Overig niet-westers	7,1%	5,9%	83	Bouwjaar vanaf 2000	23%	14%	59	Personen per soort uitkering; WW	1,8%	2,0%	109
				Personenautos per huishouden	0,70	0,51	73	Personen per soort uitkering; AOW	9,6%	9,4%	99

In deze tabel is de vergelijking gemaakt van het profiel van “alle 45.115 inwoners in het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg*” en “alle inwoners van de gemeente Utrecht”. De index geeft het verschil tussen het verzorgingsgebied en Utrecht totaal weer.

In rood: significant lager dan totaal Utrecht; groen; significant hoger dan totaal Utrecht.

* inwoners van de wijk Utrecht Noord west en de Schepenbuurt/ bedrijvengebied Cartesiusweg

Leefstijl en demografisch profiel van de inwoners verzorgingsgebied **Amsterdamse straatweg Noord***

DISC leefstijl	Utrecht	Noord	Index	Geslacht en leeftijd	Utrecht	Noord	Index	Gezinssituatie	Utrecht	Noord	Index
Rood	8,3	8,3	100	Aantal inwoners	347.483	23.920		Aantal huishoudens	178.186	12.560	
Oranje	10,8	12,7	118	Mannen	48,9%	48,6%	99	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,90	1,92	101
Geel	8,5	10,4	122	Vrouwen	51,1%	51,4%	101	Eenpersoonshuishoudens	52%	51%	98
Lime	13,4	16,9	126	0 tot 15 jaar	17%	16%	92	Huishoudens zonder kinderen	22%	23%	105
groen	13,6	15,3	112	15 tot 25 jaar	16%	14%	93	Huishoudens met kinderen	26%	26%	99
Aqua	15,5	13,8	89	25 tot 45 jaar	36%	39%	109	Ongehuwd	64%	64%	100
Blauw	9,2	7,3	80	45 tot 65 jaar	21%	20%	97	Gehuwd	27%	26%	96
Paars	20,7	15,3	74	65 jaar of ouder	10%	10%	98	Gescheiden	5,9%	6,6%	112
								Verweduwd	2,8%	3,1%	113
Land van herkomst	Utrecht	Noord	Index	Woonomgeving	Utrecht	Noord	Index	Welstand	Utrecht	Noord	Index
Autochtoon	65%	64%	98	Percentage eengezinswoning	43%	47%	110	Gemiddeld inkomen per inwoner (E. x 1000)	25,7	21,7	84
				Percentage meergezinswoning	57%	53%	92	Actieven 15-75 jaar	61%	58%	96
Westers totaal	12%	11%	96	Percentage bewoond	95%	96%	101	40% huishoudens met laagste inkomen	50%	55%	111
Niet-westers totaal	23%	25%	107	Percentage onbewoond	5,0%	3,6%	72	20% huishoudens met hoogste inkomen	20%	12%	64
				WOZ (E. x 1000)	235	181	77	Huishoudens met een laag inkomen	10%	13%	127
Marokko	8,8%	10,1%	115	Koopwoningen	45%	43%	96	Huishoudens onder of rond sociaal minimum	9%	11%	124
Ned. Antillen en Aruba	0,8%	0,9%	119	Huurwoningen totaal	53%	56%	106	Personen per soort uitkering; Bijstand	3,3%	4,9%	148
Suriname	2,3%	2,4%	105	Eigendom onbekend	2,0%	1,1%	54	Personen per soort uitkering; AO	3,9%	5,1%	130
Turkije	4,0%	5,1%	126	Bouwjaar voor 2000	77%	83%	108	Personen per soort uitkering; WW	1,8%	2,0%	112
Overig niet-westers	7,1%	6,2%	87	Bouwjaar vanaf 2000	23%	17%	72	Personen per soort uitkering; AOW	9,6%	9,5%	99
				Personenautos per huishouden	0,70	0,61	88				

In deze tabel is de vergelijking gemaakt van het profiel van “alle 23.920 inwoners in het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg Noord” en “alle inwoners van de gemeente Utrecht”. De index geeft het verschil tussen de buurten in dit verzorgingsgebied en Utrecht totaal weer. In rood: significant lager dan totaal Utrecht; groen; significant hoger dan totaal Utrecht.

* inwoners van de buurten Zuilen Noord, Queeckhovenplein en omgeving, Schaakbuurt e. o. Geuzenwijk, P. Bernhardplein e.o. Elinkwijk e.o. en Julianapark e.o.

Leefstijl en demografisch profiel van de inwoners verzorgingsgebied **Amsterdamse Straatweg midden***

DISC leefstijl	Utrecht	Midden	Index	Geslacht en leeftijd	Utrecht	Midden	Index	Gezinsituatie	Utrecht	Midden	Index
Rood	8,3	8,1	98	Aantal inwoners	347.483	12.960		Aantal huishoudens	178.186	7.255	
Oranje	10,8	12,7	118	Mannen	48,9%	48,6%	99	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,90	1,81	95
Geel	8,5	10,8	127	Vrouwen	51,1%	51,4%	101	Eenpersoonshuishoudens	52%	53%	102
Lime	13,4	16,9	126	0 tot 15 jaar	17%	13%	76	Huishoudens zonder kinderen	22%	25%	116
groen	13,6	14,6	107	15 tot 25 jaar	16%	17%	110	Huishoudens met kinderen	26%	22%	82
Aqua	15,5	12,5	80	25 tot 45 jaar	36%	41%	114	Ongehuwd	64%	67%	104
Blauw	9,2	7,5	82	45 tot 65 jaar	21%	18%	87	Gehuwd	27%	24%	88
Paars	20,7	16,9	82	65 jaar of ouder	10%	11%	104	Gescheiden	5,9%	5,9%	100
								Verweduwd	2,8%	3,4%	122
Land van herkomst	Utrecht	Midden	Index	Woonomgeving	Utrecht	Midden	Index	Welstand	Utrecht	Midden	Index
Autochtoon	65%	69%	106	Percentage eengezinswoning	43%	60%	140	Gemiddeld inkomen per inwoner (E. x 1000)	25,7	22,1	86
				Percentage meergezinswoning	57%	40%	70	Actieven 15-75 jaar	61%	58%	96
Westers totaal	12%	12%	101	Percentage bewoond	95%	94%	99	40% huishoudens met laagste inkomen	50%	58%	117
Niet-westers totaal	23%	19%	82	Percentage onbewoond	5,0%	6,1%	122	20% huishoudens met hoogste inkomen	20%	12%	60
				WOZ (E. x 1000)	235	193	82	Huishoudens met een laag inkomen	10%	10%	99
Marokko	8,8%	6,1%	69	Koopwoningen	45%	42%	92	Huishoudens onder of rond sociaal minimum	9%	10%	113
Ned. Antillen en Aruba	0,8%	0,6%	73	Huurwoningen totaal	53%	56%	106	Personen per soort uitkering; Bijstand	3,3%	3,3%	100
Suriname	2,3%	2,0%	89	Eigendom onbekend	2,0%	2,3%	114	Personen per soort uitkering; AO	3,9%	4,9%	126
Turkije	4,0%	5,4%	134	Bouwjaar voor 2000	77%	90%	117	Personen per soort uitkering; WW	1,8%	1,9%	104
Overig niet-westers	7,1%	5,0%	70	Bouwjaar vanaf 2000	23%	10%	44	Personen per soort uitkering; AOW	9,6%	10,2%	106
				Personenautos per huishouden	0,70	0,55	79				

In deze tabel is de vergelijking gemaakt van het profiel van “alle 12.960 inwoners in het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg Midden*” en “alle inwoners van de gemeente Utrecht”. De index geeft het verschil tussen dit verzorgingsgebied en Utrecht totaal weer. In rood: significant lager dan totaal Utrecht; groen; significant hoger dan totaal Utrecht.

* inwoners van de buurten Egelantiersstraat, Mariëndaalstraat e.o. 2^e Daalsebuurt e.o. Ondiep, Schepenbuurt en bedrijvengebied Cartesiusweg.

Leefstijl en demografisch profiel van de inwoners verzorgingsgebied **Amsterdamse Straatweg Zuid***

DISC leefstijl	Utrecht	Zuid	Index	Geslacht en leeftijd	Utrecht	Zuid	Index	Gezinssituatie	Utrecht	Zuid	Index
Rood	8,3	10,8	130	Aantal inwoners	347.483	8.215		Aantal huishoudens	178.186	5.025	
Oranje	10,8	10,1	94	Mannen	48,9%	49,5%	101	Gemiddelde huishoudensgrootte	1,90	1,62	85
Geel	8,5	7,6	89	Vrouwen	51,1%	50,5%	99	Eenpersoonshuishoudens	52%	59%	114
Lime	13,4	12,8	95	0 tot 15 jaar	17%	10%	58	Huishoudens zonder kinderen	22%	24%	113
groen	13,6	12,0	88	15 tot 25 jaar	16%	16%	104	Huishoudens met kinderen	26%	16%	62
Aqua	15,5	12,4	80	25 tot 45 jaar	36%	48%	135	Ongehuwd	64%	74%	114
Blauw	9,2	8,7	95	45 tot 65 jaar	21%	17%	81	Gehuwd	27%	19%	71
Paars	20,7	25,7	124	65 jaar of ouder	10%	8%	82	Gescheiden	5,9%	5,2%	87
								Verweduwd	2,8%	2,2%	79

Land van herkomst	Utrecht	Zuid	Index	Woonomgeving	Utrecht	Zuid	Index	Welstand	Utrecht	Zuid	Index
Autochtoon	65%	67%	102	Percentage eengezinswoning	43%	36%	85	Gemiddeld inkomen per inwoner (E. x 1000)	25,7	24,6	96
				Percentage meergezinswoning	57%	64%	111	Actieven 15-75 jaar	61%	61%	100
Westers totaal	12%	13%	108	Percentage bewoond	95%	95%	99	40% huishoudens met laagste inkomen	50%	58%	117
Niet-westers totaal	23%	21%	91	Percentage onbewoond	5,0%	5,5%	110	20% huishoudens met hoogste inkomen	20%	11%	57
				WOZ (E. x 1000)	235	191	81	Huishoudens met een laag inkomen	10%	12%	119
Marokko	8,8%	6,8%	77	Koopwoningen	45%	34%	75	Huishoudens onder of rond sociaal minimum	9%	11%	125
Ned. Antillen en Aruba	0,8%	0,9%	115	Huurwoningen totaal	53%	63%	118	Personen per soort uitkering; Bijstand	3,3%	4,1%	125
Suriname	2,3%	1,8%	81	Eigendom onbekend	2,0%	4,8%	240**	Personen per soort uitkering; AO	3,9%	4,7%	121
Turkije	4,0%	5,0%	124	Bouwjaar voor 2000	77%	88%	115	Personen per soort uitkering; WW	1,8%	1,9%	109
Overig niet-westers	7,1%	6,6%	92	Bouwjaar vanaf 2000	23%	12%	50	Personen per soort uitkering; AOW	9,6%	8,0%	84
				Personenautos per huishouden	0,70	0,45	64				

In deze tabel is de vergelijking gemaakt van het profiel van “alle 8.215 inwoners in het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg Zuid*” en “alle inwoners van de gemeente Utrecht”. De index geeft het verschil tussen dit verzorgingsgebied en Utrecht totaal weer.

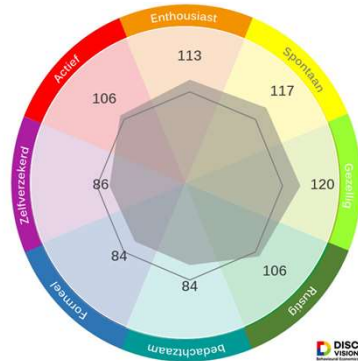
In rood: significant lager dan totaal Utrecht; groen; significant hoger dan totaal Utrecht.

* inwoners van de buurten Nijenoord, Hoogstraat e.o. Pijlsweerd Noord en Pijlsweerd Zuid.

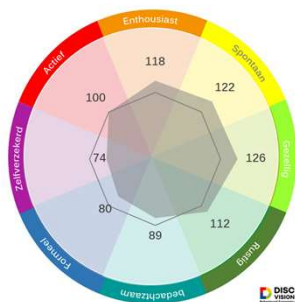
**Woningen waarvan het eigendom niet afgeleid kon worden op basis van diverse registraties zoals het WOZ-register, Personenregister en het woningbestand Kadaster.

De DISC leefstijlen in het verzorgingsgebied van de Amsterdamse Straatweg

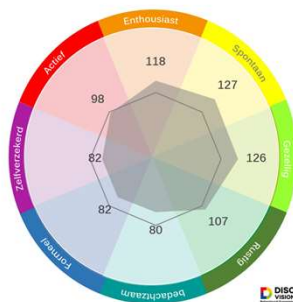
Verzorgingsgebied
Amsterdamsestraatweg totaal



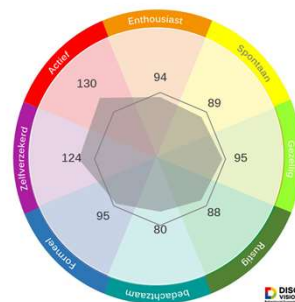
ASW Noord



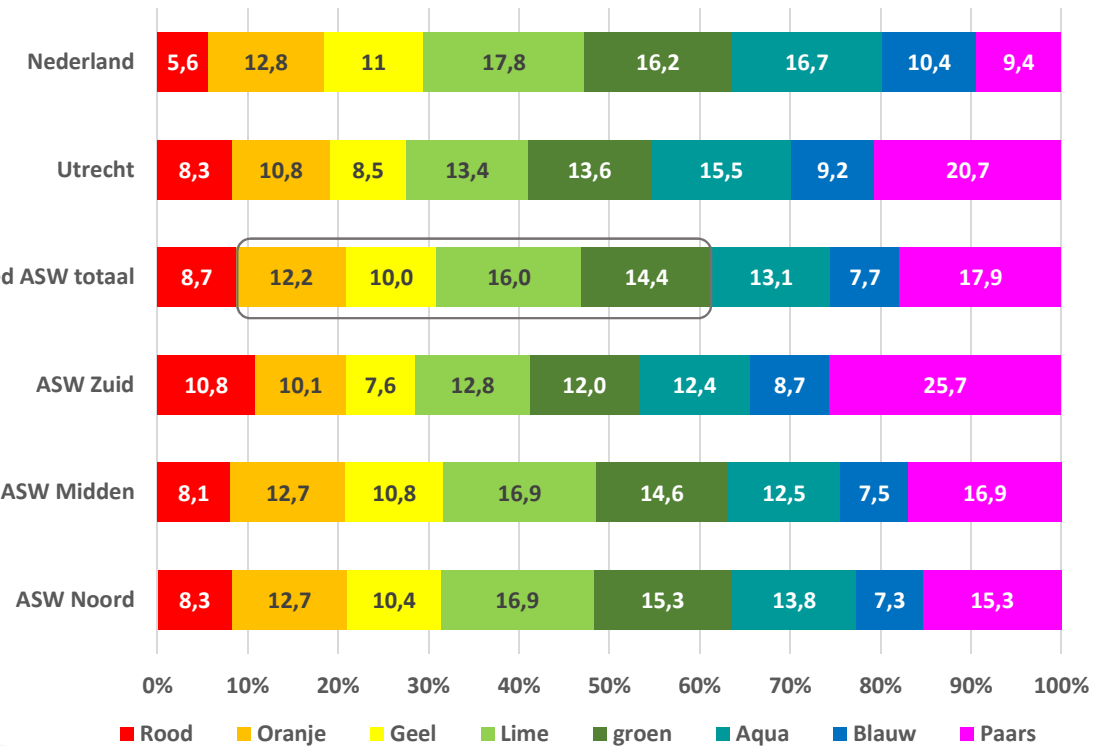
ASW Midden



ASW Zuid



verzorgingsgebied ASW totaal



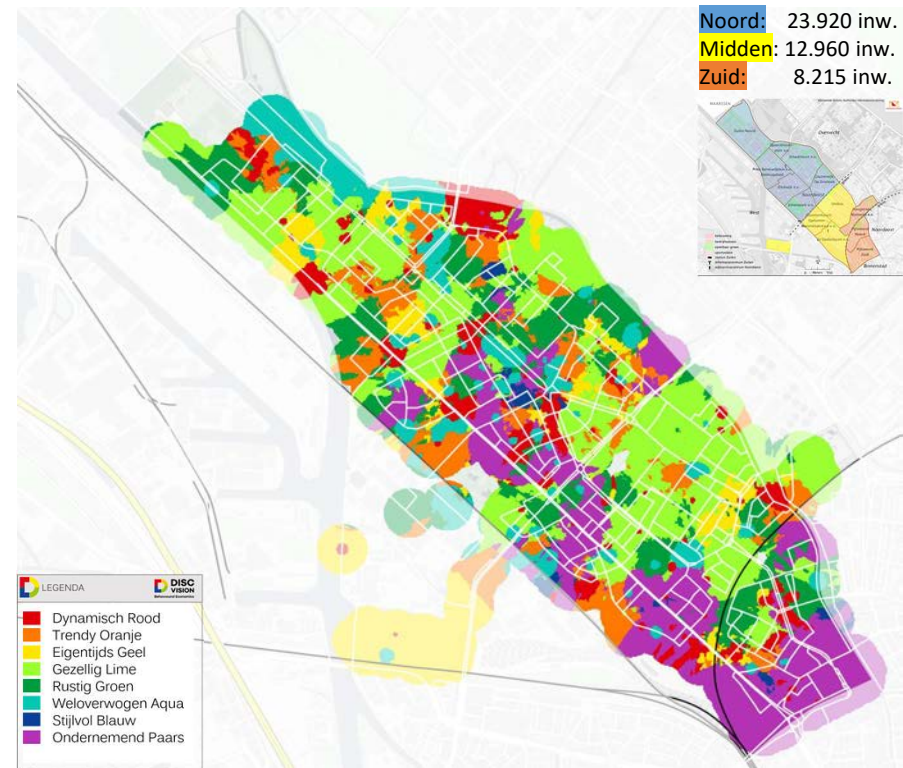
In de cirkeldiagrammen wordt met het grijze vlak en de indexcijfers het verschil van de doelgroepen in het verzorgingsgebied ten opzichte van alle inwoners uit de gemeente Utrecht weergegeven. (De lijn = index 100.) Dit geeft in één oogopslag de doelgroep oriëntatie weer. In de rechter grafiek zijn de verhoudingen per leefstijlgroep weergegeven, met de gemeente Utrecht en Nederland totaal als referentie. Het verzorgingsgebied rond de Amsterdamsestraatweg Zuid kent een duidelijk ander profiel dan de andere twee gebieden. De Rode en Paarse doelgroepen zijn in dit gebied, net als bijvoorbeeld in het centrum van Utrecht, duidelijk sterker aanwezig.

De leefstijlkaart van het verzorgingsgebied



De leefstijlkaart van Utrecht Noordwest laat zien dat het verzorgingsgebied veel variatie kent. Aan de zuidzijde zijn de leefstijlen Paars en Rood sterk vertegenwoordigd. Trendy consumenten die graag in de nabijheid van het centrum en de daar aanwezige voorzieningen wonen. Consumenten uit deze Paarse of Rode groep hebben een dynamische en ondernemende leefstijl en zijn daarom ook vaak buiten de deur. De voorzieningen in de directe omgeving vinden zij van belang voor het ontmoeten van hun vrienden en buurtgenoten. Een koffiebar of lunchroom waar je als ZP-er een paar uur kan werken of met opdrachtgevers kan afspreken spreekt hun erg aan. Ook in het middendeel van het verzorgingsgebied zijn deze doelgroepen, aangevuld met de oranje leefstijl, duidelijk terug te zien in de Bloemenbuurt en de 2^e Daalsebuurt. Dit typeert de transformatie die in Utrecht Noordwest gaande is.

De buurt Ondiep laat zien dat ook de Lime doelgroep in het verzorgingsgebied rond de Amsterdamsestraatweg nog volop aanwezig zijn. Deze doelgroep is vaker wat ouder en traditioneler dan de nieuwe stedelingen uit de Rode en Paarse doelgroep. In de Lime doelgroep is het aantal huishoudens met een uitkering, lager inkomen of niet-Nederlandse afkomst ook relatief hoger. Het zijn vaak huishoudens die al jaren op dezelfde plek wonen en daar sterk mee verankerd zijn. In het Noordelijk deel zijn de leefstijlgroepen Lime Groen en Aqua wat sterker aanwezig. Deze inwoners zijn over het algemeen rustig, weloverwogen en bescheiden van aard. Zij zijn gehecht aan hun woonomgeving en hebben meer tijd nodig om aan veranderingen te wennen.



De acht doelgroepen in het DISC marketing model



Doener
 eigenwijs
 uitdaging
 dynamisch
 avontuurlijk
 zelfverzekerd
 trendsettend
 actief
 innovatief



Trendy
 sportief
 vernieuwend
 vlot
 optimistisch
 creatief
 energiek



Informeel
 enthousiast
 actief
 eigentijds
 impulsief
 genieten
 gezellig
 spontaan



Ondernemend
 zelfbewust
 succes
 assertief
 ambitieus
 besluitvaardig

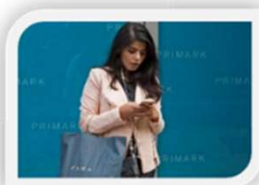


Vriendelijk
 zorgzaam
 gezellig
 hulpvaardig
 vriendelijk
 hartelijk
 gemoedelijk



Correct
 pragmatisch
 analytisch
 Conscientieus
 praktisch
 diplomatiek
 precies
 nauwkeurig
 Comfortabel
 verzorgd

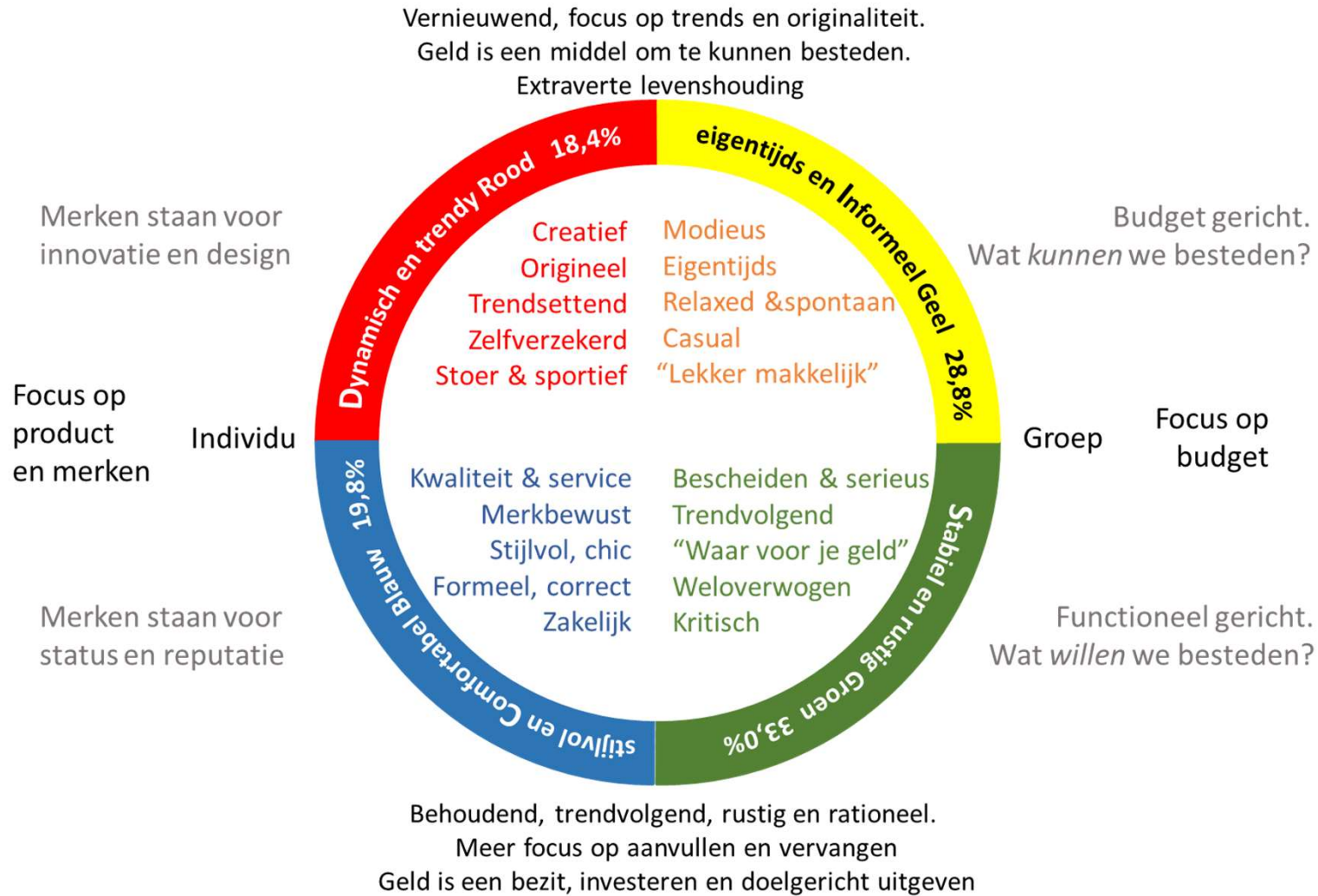
Weloverwogen
 maatschappelijk-betrokken
 vertrouwd
 respectvol
 ruimdenkend
 evenwichtig



Stabiel
 rustig
 harmonieus
 keurig
 serieus
 sociaal
 voorzichtige
 kalm
 loyaal



De vier hoofdgroepen



Sfeerimpressie van de Amsterdamsestraatweg



Trends in de grote steden



Oude en nieuwe bewoners van de levendige stadswijk



Multi cultureel modeaanbod



De koopjeshal naast Royal wedding design



Local Heros

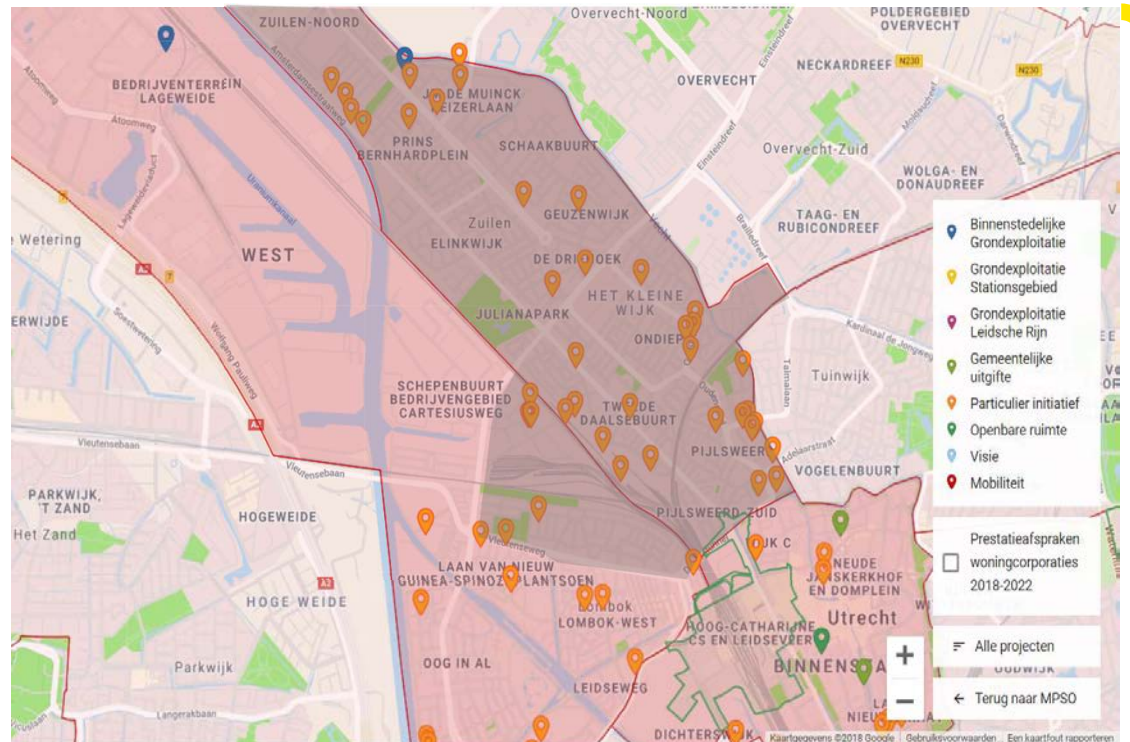
De woningbouwprojecten in het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg.

Op basis van de Meerjaren Projectie Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht blijkt dat het aantal inwoners in het verzorgingsgebied van de winkels aan de Amsterdamsestraatweg de komende jaren duidelijk zal toenemen. In het kader van deze analyse is gekeken naar 28 (deel) projecten die in de MPSO zijn genoemd.

Voor het verzorgingsgebied van de Amsterdamsestraatweg is uitgegaan van de wijk Utrecht Noordwest, en de Schepenbuurt – bedrijfengebied Cartesiusweg uit de wijk Utrecht West. Deze buurt heeft via de St. Josephlaan een directe aansluiting op de Amsterdamsestraatweg.

Bij de genoemde bouwprojecten en binnenstedelijke herontwikkeling gaat het in totaal om een uitbreiding met ca. 4.780 woningen, van 24.840 naar 29.618. (+19%) Daarmee groeit het inwoneraantal van dit gebied met ruim 9.400 inwoners, van 45.115 naar 54.517. (+21%)

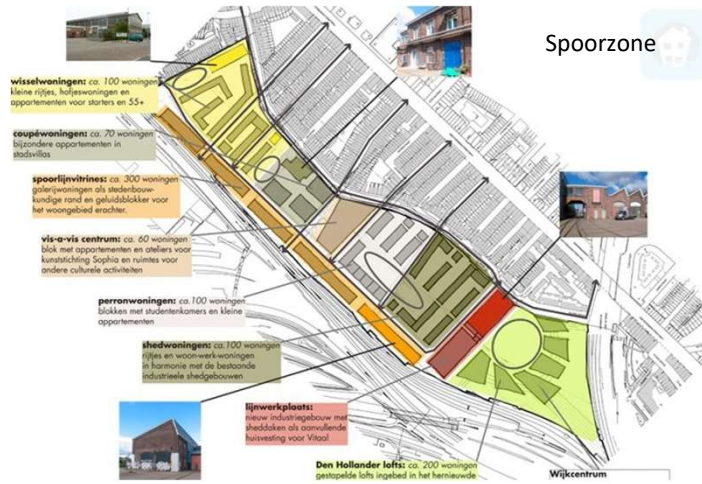
Op basis van de bouwplannen is een analyse gemaakt van de leefstijlgroepen, die passen bij de woonconcepten die in dit gebied gerealiseerd worden*. Daardoor kan een prognose gemaakt worden voor de verhoudingen tussen de verschillende doelgroepen in 2030, zodat daar met de commerciële voorzieningen rekening mee kan worden gehouden.



Bron MPSO kaart gemeente Utrecht, wijken Noordwest en West. Voor deze analyse zijn alleen de projecten in het geformuleerde verzorgingsgebied (donkere vlak) meegenomen

* DISCvision doet in samenwerking met Springco Urban Analytics veel onderzoek naar de woonsituatie van de verschillende leefstijlgroepen. (meest recent: DGOT Zuid Holland met 50.000 respondenten) Op basis van deze onderzoeken is informatie over de woonvoorkeuren van de leefstijlgroepen bekend, zoals grootte en type woning, gewenste woonomgeving, koop, huur en bestedingsniveaus, gewenste buurt en voorzieningen enz. Bij de extrapolatie van woningen naar inwonersaantallen is gebruik gemaakt van het aantal personen per huishouden en per leefstijlgroep in de grote steden.

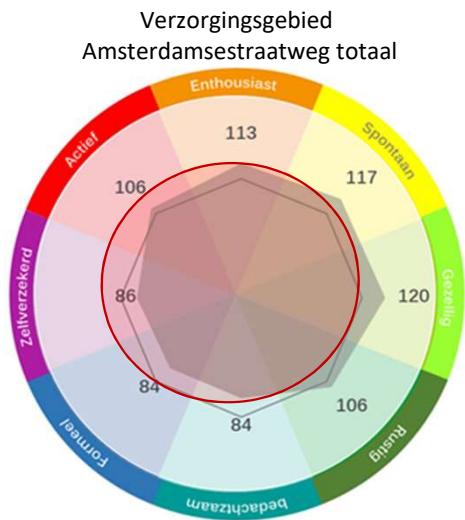
De plannen in meer detail



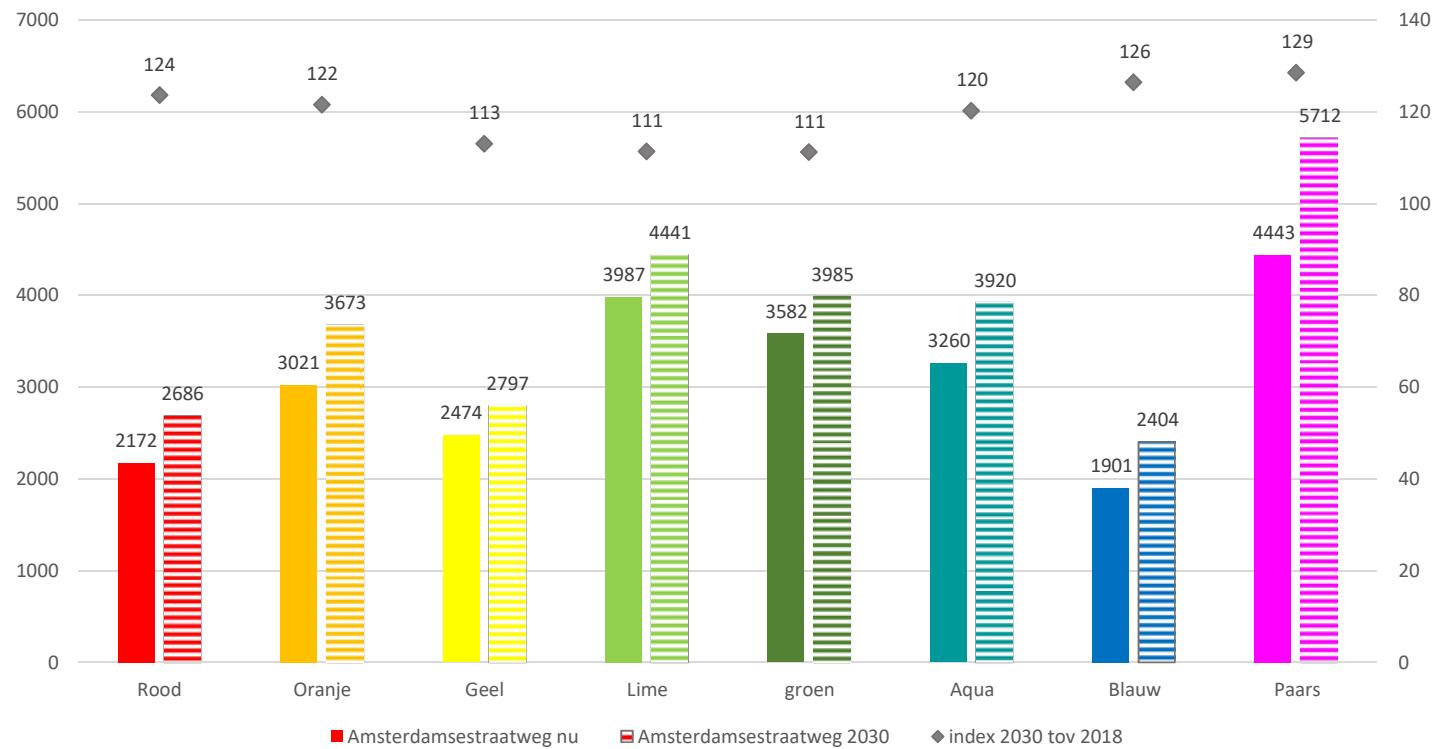
Woningbouwproject	buurt	aantal woningen
Cartesius driehoek	Schepenbuurt	2474
2e Daalse Dijk	2e Daalse buurt	931
Nijenoord 1	Ondiep	200
Omloop Laan v Chartoise	Ondiep	167
Omloop Nijenoord	Ondiep	80
Fruitbuurt noord	Ondiep	62
Geuzenwijk fase 2	Geuzenbuurt	58
Helmichstraat	Elinkwijk	21
Utrechtse Poort	Zuilen Noord	56
ASW / Talmalaan	Zuilen Noord	30
Rand Queeckhovenplein	Queeckhovenplein	24
Bethelkerk	Queeckhovenplein	9
Warmoestraat	Pijlsweerd Noord	35
Kaatstraat 1	Pijlsweerd Noord	83
Zijdebalen	Pijlsweerd Noord	548
totaal		4778



De leefstijlen in het verzorgingsgebied in 2030

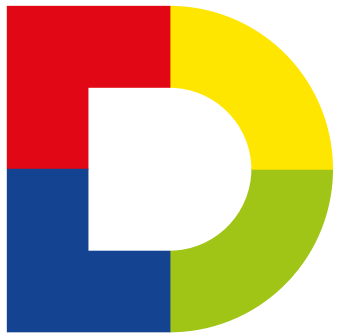


Het grijze vlak geeft de verhoudingen voor de leefstijlen in het verzorgingsgebied weer in vergelijking met alle inwoners in Utrecht (grijze lijn, index 100)
De rode cirkel geeft een indruk van de verschuivingen tussen 2018 en 2030 op basis van de woningbouwplannen.



In de periode tot 2030 neemt het aantal woningen toe met ruim 19%.

De leefstijlgroepen Paars, Rood, Oranje en Blauw nemen meer dan gemiddeld toe. De leefstijlgroepen Geel, Lime en Groen blijven goed vertegenwoordigd, maar stijgen minder hard. Deze ontwikkeling geeft het verzorgingsgebied een trendy en eigentijds karakter, met de levendige dynamiek van een moderne stadswijk. Met name de groei van Aqua, Blauw en Paars brengt ook meer economische vitaliteit in het gebied. Deze consumenten hebben een vrij besteedbaar inkomen dat hoger ligt dan gemiddeld.

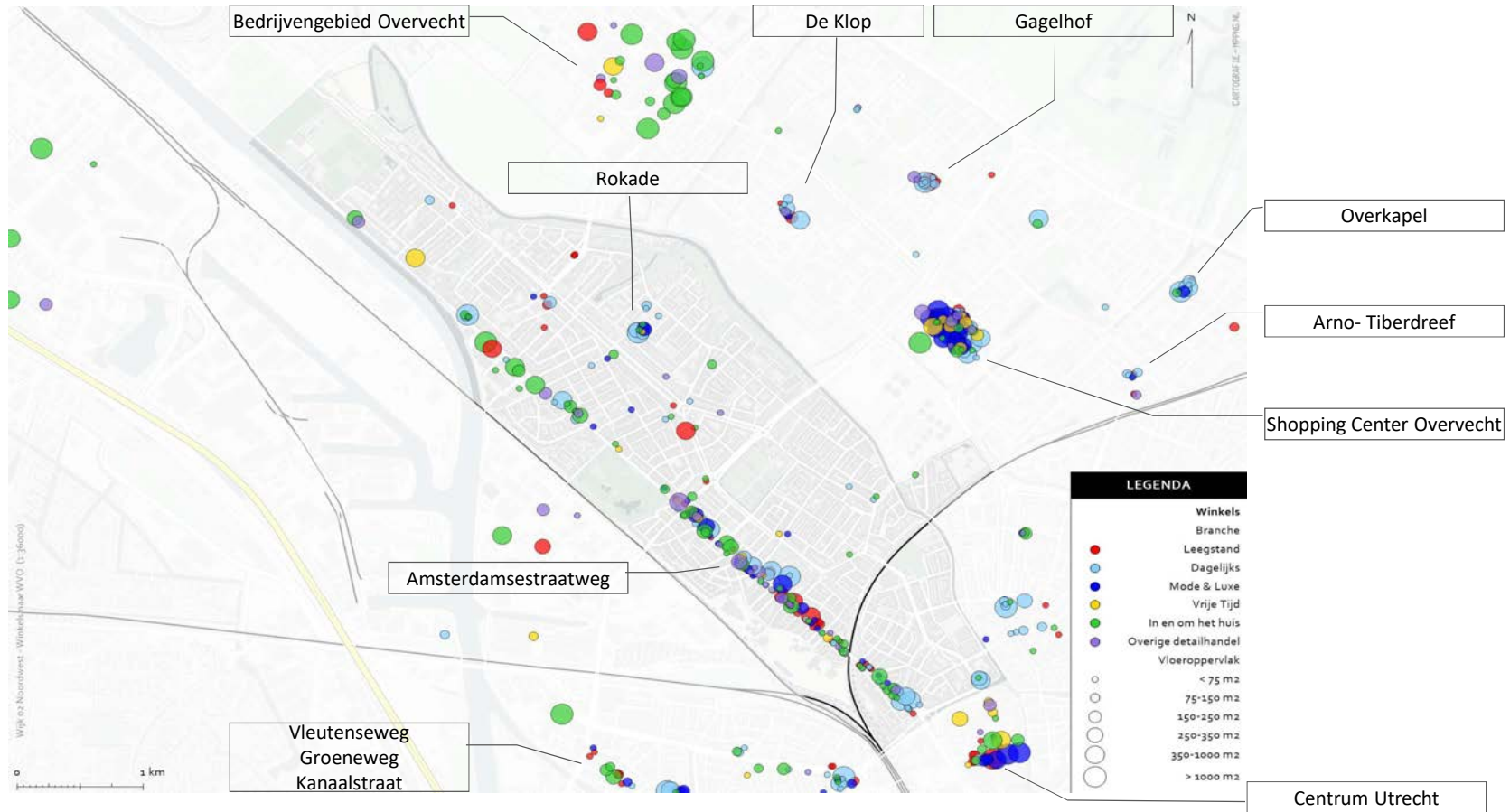


Deel 2

De commerciële voorzieningen in het verzorgingsgebied



De winkelgebieden



De kaart geeft een impressie van de winkelgebieden en verspreide bewinkeling in de omgeving van de Amsterdamsestraatweg. Dit geeft een indruk van het concurrentieveld en de winkelgebieden die voor de afvloeiing eventueel van belang zijn. (Bron: Locatus, bewerking DISCvision)

De branches in het winkelgebied Amsterdamsestraatweg.

	aantal	wvo totaal 31.633	Zuid 4.900	Midden 15.800	Noord 11.000		aantal	wvo totaal	Zuid	Midden	Noord
1 speciaalzaken Food	9	320	120	135	65	5 Café, koffiehuis	8	545	110	360	75
mini supermarkt	4	170	25	145	0	lunchroom / café rest.	10	555	70	330	155
supermarkt	10	6.973	1.985	3.115	1.873	restaurant	13	1.621	186	415	1.020
slijterij	4	135	30	15	90	Coffeeshop	2	65	25	0	40
tabak/ Lectuur	8	444	42	307	95	fastfood grill shoarma	13	521	57	389	75
apotheek	3	205	100	60	45	bezorg / afhaal rest.	11	365	130	160	75
drogist/ parfumerie	4	708	234	474	0	6 haarproducten	2	180	150	0	30
2 warenhuis	1	301	0	301	0	kapper	28	1.989	427	1.189	373
kleding	9	804	30	714	60	Schoonheid spec./ zonnebank	11	824	302	492	30
schoenen/ schoenrep.	4	197	30	127	40	tatoe/ piercing	2	204	98	106	0
optiek/juwelier	3	150	0	100	50	7 massagesalon	8	215	115	100	0
3 huish. Art	5	1.203	0	1.203	0	erotica	3	1.120	0	120	1.000
in en om het huis	5	407	0	322	85	8 garage/ autoverhuur	2	142	0	0	142
bloemen planten dieren	7	468	115	296	57	kleding rep/ stomerij	8	360	118	159	83
RTV compu/ rep.	8	489	75	220	194	financiële diensten	11	65	30	35	0
vervoer (auto (brom)fiets)	9	1.394	390	731	273	makelaar	4	50	0	50	0
DHZ	1	297	0	297	0	telecom internet & bellen	8	250	60	190	0
Woninginrichting	10	1.533	135	878	520	ov diensten	21	1.118	388	601	129
4 2e hands antiek partijgoed.	13	1.453	101	1.192	160	9 Grootschalig ASW 600 – 700 even nrs					
Non food ov.	3	282	0	60	222	apotheek	1	60			60
						DHZ bouwmarkt deur & kozijn	4	4442			4442
						zonwering sanitair					
						automotive	3	827			827
						diensten	1	400			400

Voor het winkelgebied Amsterdamsestraatweg is de hoofdingeling van Locatus op basis van de eigen schouw in het gebied verder verfijnd.

Daarbij is ook een inschatting gemaakt van de ontbrekende wvo gegevens om het beeld zo compleet mogelijk compleet te maken.

De tabel geeft hiermee een impressie van de verschillende branches met de omvang in aantal winkels en winkelvloeroppervlakte.

Uitgangspunt voor de indeling van het winkelgebied is de begrenzing die in Locatus wordt aangehouden, deze is ook in de onderzoek verantwoording opgenomen.

In de tabel zijn de ondernemingen aan de Amsterdamsestraatweg 600 – 700 (even nrs.) apart weergegeven. Deze ondernemingen hebben veelal een wijk overstijgende functie en worden vooral doelgericht bezocht.

De branches aan de Amsterdamsestraatweg in vergelijking met andere ondersteunende winkelstraten in Utrecht

branche	Amsterdamse straatweg	Biltstraat	Lombok	Nachtegalstr-Burg Reigerstr.
aantal zaken	310	67	129	129
Leegstand	9%	6%	5%	3%
Retail dagelijks	15%	18%	30%	21%
Retail mode en luxe	7%	1%	16%	16%
Retail in en om het huis	20%	12%	12%	22%
Horeca	15%	34%	19%	16%
Cultuur en ontspanning	2%	9%	2%	1%
Ambacht en diensten	29%	18%	19%	17%

In het Locatus bestand van de gemeente Utrecht zijn vier – min of meer – vergelijkbare ondersteunende winkelstraten opgenomen. Van deze straten is een vergelijking van het aantal winkels gemaakt, om een verdere duiding van de branchering aan de Amsterdamsestraatweg te geven. In vergelijking met deze andere winkelstraten heeft de Amsterdamsestraatweg meer leegstand en minder retail in food, mode & luxe. Het horeca aanbod is in vergelijking met de andere winkelstraten niet opvallend hoog, maar is in absolute zin met meer dan 50 zaken duidelijk aanwezig. De sector ambacht en dienstverlening is het aanbod breed, met 28 kappers en 11 schoonheidsspecialisten (incl. nagelstudio's en zonnebanken). Ook retail in en om het huis (vrije tijd en woninginrichting) is relatief sterk aanwezig.

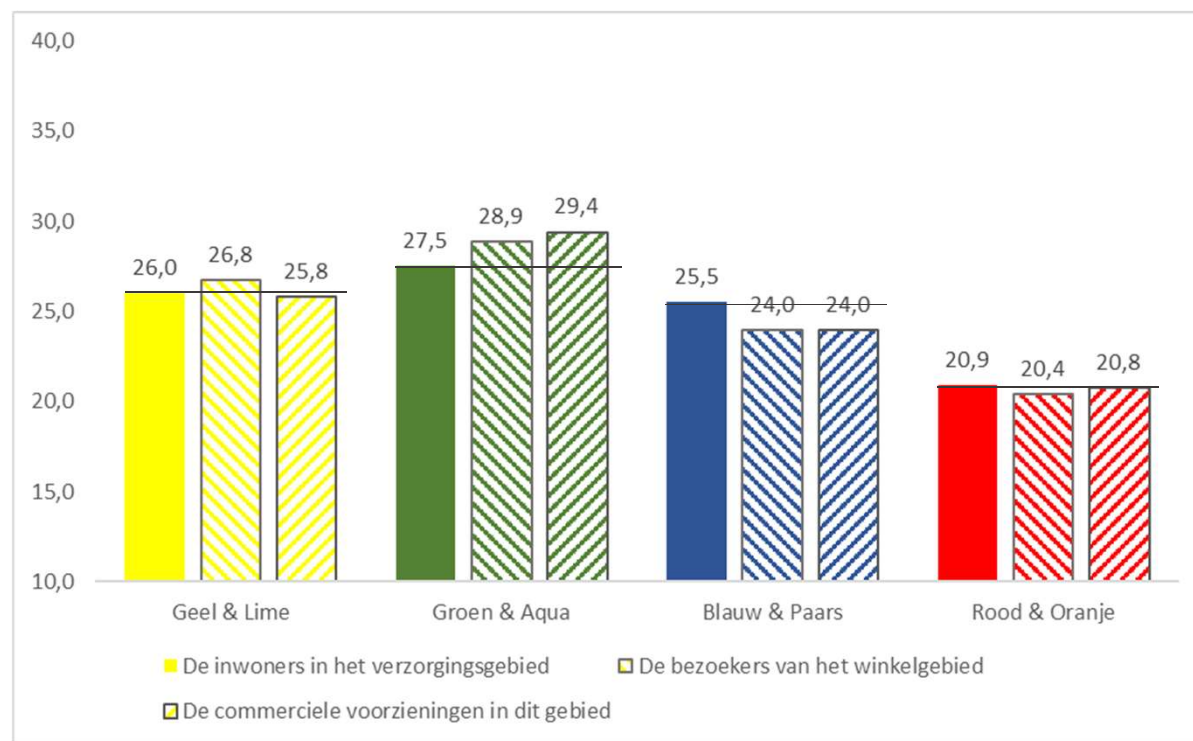
Het aanbod en de aansluiting bij de bezoekers en inwoners van het verzorgingsgebied

De transformatie van oud naar nieuw is goed zichtbaar in de commerciële voorzieningen in het gebied.

In vergelijkbare studies die DISCvision heeft uitgevoerd zien we dat het aanbod voor de Gele, Lime en Groene doelgroep vaak groter is dan de omvang van deze doelgroepen in het verzorgingsgebied.

Voor de Rode, Paarse en Blauwe doelgroep is het aanbod (in m² wvo*) vaak minder groot.

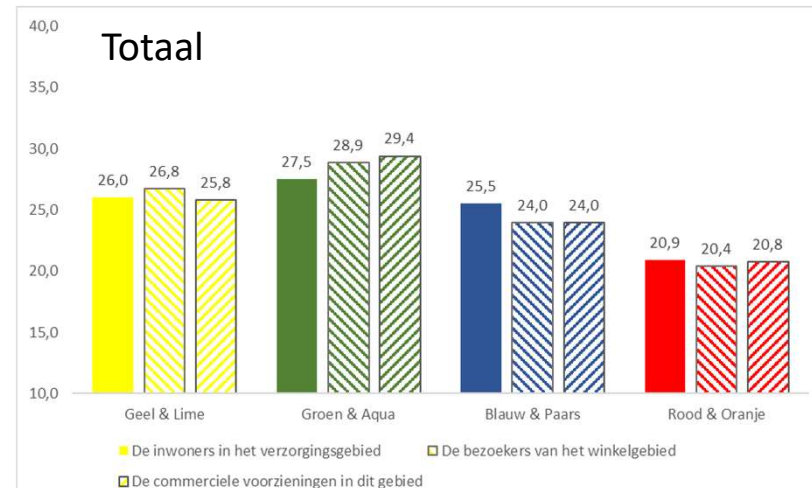
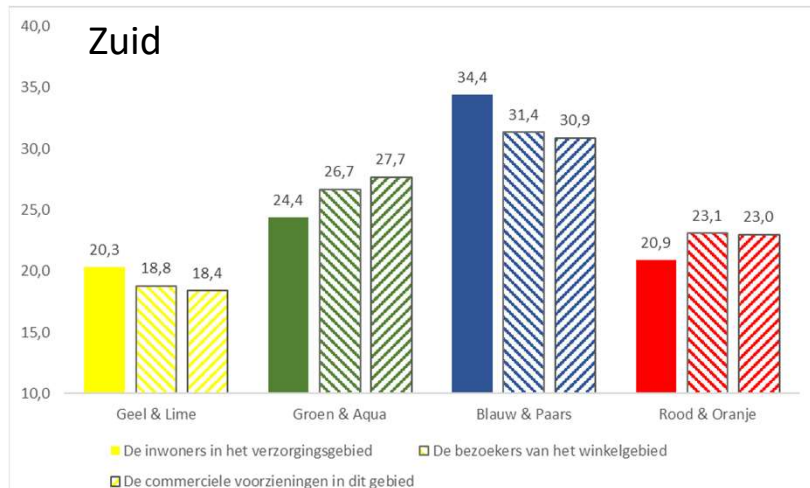
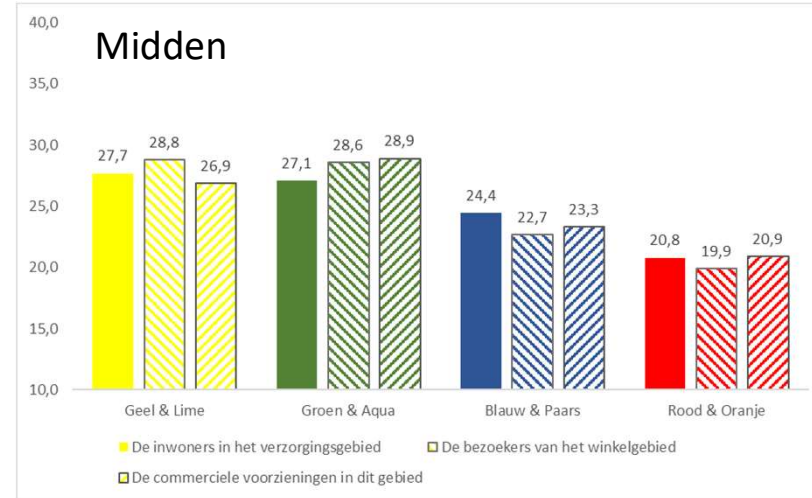
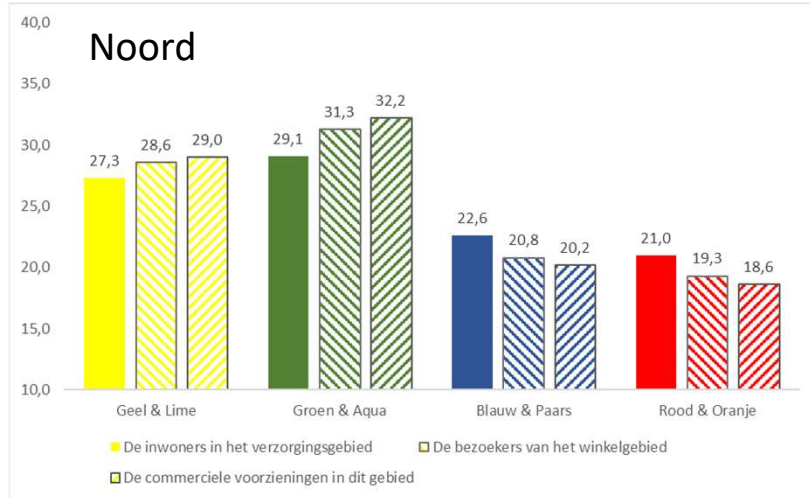
In het winkelgebied van de Amsterdamsestraatweg is het aanbod voor de Groen/ Aqua doelgroep met 29,4% ruimer dan de omvang van deze leefstijlgroepen. (27,5%) dit is daarmee vergelijkbaar met het beeld uit andere studies. Voor de Rood/ Oranje doelgroep heeft de Amsterdamsestraatweg een aanbod dat matcht met de omvang van deze doelgroepen in dit gebied. (20,8 vs. 20,9) Dat is in vergelijkbare studies meestal niet het geval, en ligt het aanbod 2 – 4 procentpunten lager. Dit toont de vitaliteit van het gebied. Er is relatief veel aanbod in trendy en creatieve branches. Het aanbod voor de Blauwe en Paarse doelgroep ligt met 24% lager dan de omvang van deze twee doelgroepen. Dit komt in andere studies ook vaker naar voren.



* In de onderzoek verantwoording wordt een verdere uitleg van de analyse van vraag en aanbod op basis van de DISC retail verkenner gegeven.

De situatie per deelgebied

De leefstijl van de inwoners, de bezoekers van de winkelgebieden en de klant oriëntatie van het aanbod



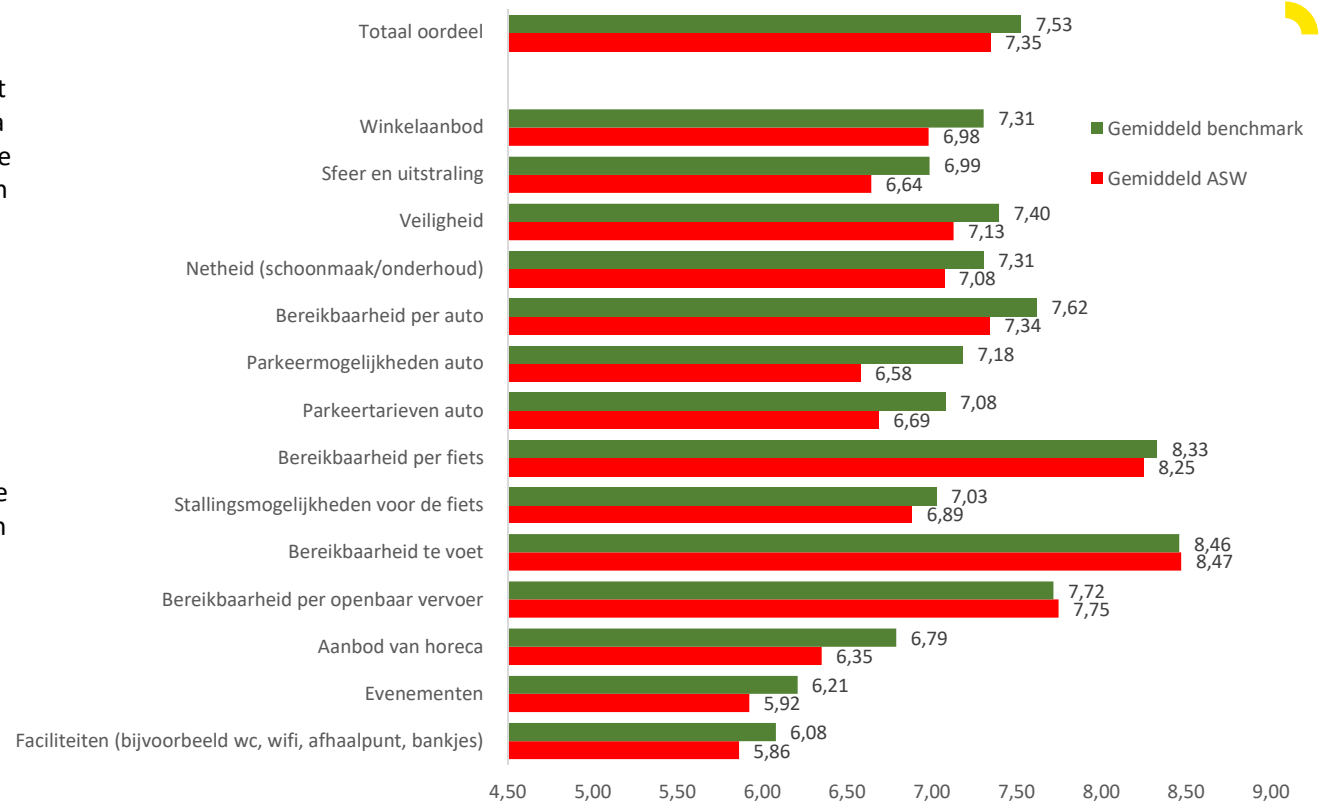
De grafieken voor de drie deelgebieden laten zien, dat de doelgroep oriëntatie per deelgebied duidelijk anders is. Zo is in deelgebied Zuid bijna 31% van het aanbod gericht op de Blauw/ Paarse doelgroep, terwijl dit in Noord “maar” 20,2% is. Deze verschillen leiden er ook toe, dat consumenten in het verzorgingsgebied van de ASW regelmatig meerdere deelgebieden bezoeken, om daar specifieke winkels van hun voorkeur te bezoeken.

Kwalitatieve beoordeling van de Amsterdamsestraatweg door de bezoekers.

Oordeel t.o.v. benchmark ondersteunende centra.

In het KSO2016 worden de winkelgebieden door de bezoekers beoordeeld op 14 aspecten. Daarnaast geven de consumenten een “totaaloordeel” voor het winkelgebied. De beoordeling van de drie deelcentra in het winkelgebied Amsterdamsestraatweg zijn in de grafiek weergegeven. Deze cijfers worden vergeleken met een benchmark. Hiervoor is uit het KSO de benchmark per deelgebied genomen, gebaseerd op de wvo voor winkelgebieden van vergelijkbare omvang. Op de volgende slide wordt dit in detail weergegeven. De vergelijking met de benchmark maakt het mogelijk om een indruk te krijgen op welke aspecten de Amsterdamsestraatweg het relatief goed doet, en op welke punten de achterstand relatief groot is. Zo is het verschil met de benchmark op het gebied van parkeermogelijkheden en – tarieven relatief groot, maar is de bereikbaarheid per fiets of met het ov op een vergelijkbaar niveau met andere ondersteunende centra.

Opm. deze waardering is gegeven in Q4 – 2016. effecten van maatregelen die sindsdien zijn geïmplementeerd, zijn daarmee nog niet in deze cijfers zichtbaar.



De beoordeling door de bezoekers per deelgebied

Het totaaloordeel voor de drie deelgebieden aan de Amsterdamsestraatweg ligt onder de benchmark voor deze typen gebieden.

- Belangrijke aspecten als winkelaanbod, sfeer en uitstraling van het winkelgebied en de veiligheid worden significant lager beoordeeld.
- Het middendeel (incl. de Plantage) heeft de meeste winkels en voorzieningen, en krijgt daardoor een iets hoger totaaloordeel. Uit de analyse van binding, toe- en afvloeiing blijkt echter ook, dat consumenten voor niet dagelijkse aankopen maar zeer beperkt naar de Amsterdamsestraatweg komen.
- Naar het centrum toe nemen de parkeermogelijkheden af, dit is goed te zien in de score voor de parkeertarieven.
- Voor ASW Noord geldt (deels) een blauwe zone, dit kan een hogere score verklaren voor de parkeertarieven.



	Utrecht, Amsterdamse straatweg Noord (11.000 m2)	Utrecht, Amsterdamse straatweg Midden (incl. De Plantage) (15.800 m2)	Ondersteunende centrale 10 - 20.000 m2	Utrecht, Amsterdamse straatweg Zuid (4.900 m2)	Ondersteunende centrale 5 - 10.000 mtr
Totaal oordeel	7,32	7,39	7,6	7,28	7,6
Winkelaanbod	7,0	7,0	7,5	6,8	7,3
Sfeer en uitstraling	6,8	6,6	7,2	6,5	7,1
Veiligheid	7,1	7,2	7,5	6,9	7,5
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,1	7,1	7,4	6,9	7,4
Bereikbaarheid per auto	7,7	7,3	7,7	6,8	8,1
Parkeermogelijkheden auto	7,0	6,6	7,4	5,8	7,8
Parkeertarieven auto	7,7	6,2	7,3	6,0	8,2
Bereikbaarheid per fiets	8,4	8,2	8,4	8,3	8,5
Stallingsmogelijkheden voor de fiets	6,9	6,9	7,0	6,6	7,3
Bereikbaarheid te voet	8,6	8,4	8,5	8,5	8,5
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	7,8	7,8	7,7	7,6	7,7
Aanbod van horeca	6,3	6,4	7,1	6,3	6,6
Evenementen	6,0	6,0	6,4	5,7	6,1
Faciliteiten (wc, wifi, afhaalpunt, bankjes)	5,7	5,9	6,2	6,1	6,1

Het bezoek aan de winkels in de Amsterdamsestraatweg

40% van de bezoekers wonen niet in het primaire verzorgingsgebied.
19% woont zelfs niet in de gemeente Utrecht

Waar komen de bezoekers vandaan?

403 waarnemingen

• ASW bezocht en woont in het verzorgingsgebied (binding)	60%
Toevloeiing:	
• Woont elders in Utrecht	21%
• Stichtse Vecht (Maarsen)	9%
• De Bilt (Bilthoven, Maartensdijk, Westbroek, Hollandsche Rading en Groenekan)	4%
• Overige gemeenten	6%

Waar winkelen de inwoners uit dit gebied?

636 waarnemingen

• Op de ASW* (binding)	37%
Afvloeiing naar:	
• Centrum Utrecht	27%
• Shopping Center Overvecht	13%
• Rokade	4%
• Elders in Utrecht	5%
• Winkelgebieden buiten Utrecht	6%
• Online	8%
* Binding ASW voor dagelijkse producten	68%
Binding niet-dagelijks (mode & luxe; in & om het huis)	10%



Als we kijken naar alle inwoners van Utrecht Noordwest en de Schepenbuurt/ bedrijvengebied Cartesiusweg, dan zien we dat gemiddeld 37% van de bestedingen van deze inwoners bij de winkels aan de Amsterdamsestraatweg worden gedaan. Daarbij bestaat een duidelijk verschil voor de dagelijkse en niet-dagelijkse aankopen. 68% van de dagelijkse boodschappen en 10% van de niet-dagelijkse aankopen worden in dit winkelgebied gedaan. De inwoners van dit verzorgingsgebied besteden iets meer dan een kwart van hun budget (27%) in het centrumgebied van Utrecht, en 13% in shopping center Overvecht. Voor dagelijkse producten is er daarmee sprake van een redelijk goede binding. De inwoners doen hun aankopen vaker in meerdere deelgebieden, afhankelijk van hun specifieke wensen (Albert Heijn, Boni, Aldi, Tanger, een minisupermarkt of de speciaalzaken).

Kijken we naar de groep bezoekers van de winkels aan de Amsterdamsestraatweg, dan zien we dat 60% van de bezoekers ook uit het geformuleerde verzorgingsgebied afkomstig zijn. 40% van de bezoekers wonen niet in Utrecht Noordwest of de Schepenbuurt/ bedrijvengebied Cartesiusweg. 19% van de bezoekers woont buiten Utrecht.

Economisch gebruik van de ruimte en branchering

- De totale winkelvloeroppervlakte (wvo) aan de Amsterdamsestraatweg is op basis van het Locatus bestand 31.558 m2. (Basis: Locatus bestand 2018; gegevens zijn tijdens het veldwerk gecontroleerd en waar nodig geactualiseerd.)

De verdeling naar branches is hierin als volgt:

Branche	wvo	branche	wvo*
00-Leegstand	2.713	45-Transp&Brandstof	0
11-Dagelijks	9.303	59-Leisure	3.616
22-Mode & Luxe	2.729	65-Diensten	2.721
35-Vrije Tijd	407		
37-In/Om Huis	8.041		
38-Detailh Overig	2.103		

- Aan de hand van de kengetallen en rekenmethode voor Ruimtelijk Economisch Onderzoek 2017 die INretail en Panteia hebben opgesteld, is een berekening gemaakt van de benodigde wvo in relatie tot de omvang van het verzorgingsgebied. De exacte berekening en toelichting is opgenomen in bijlage 2 en 3. De berekeningen zijn gebaseerd op de wvo in de branches dagelijks, mode & luxe, Vrije tijd en In/om het huis. Voor het totale winkelgebied aan de Amsterdamsestraatweg komt hierbij een totale marktruimte van **-/-306 m2** wvo naar voren. Voor dagelijkse producten bedraagt de ruimte 1.605 m2; voor niet dagelijkse producten **-/-1.911 m2**.
- Ook voor 2030 is de marktruimte berekend, met als uitgangspunt dat de bouwplannen dan gerealiseerd zijn. De totale marktruimte bedraagt dan 4.819 m2. Voor dagelijkse producten is de ruimte 5.313 m2 en voor niet dagelijkse producten **-/-494 m2**.
- Indien rekening wordt gehouden met de huidige leegstand, dan bedraagt de netto uitbreidingsruimte voor retail voorzieningen 2106 m2 wvo. voor het totale verzorgingsgebied, Utrecht Noordwest incl.. de Schepenbuurt en de nieuwbouwlocatie aan de Cartesiusweg. Deze berekening is gebaseerd op de retail branches en de nu geldende koopstroomcijfers. In leisure en diensten is daarnaast nog enige mogelijkheid voor uitbreiding van de wvo.

* In de Locatus bestanden is van de branches 45; 59 en 65 de vloeroppervlakte niet altijd bekend.

Management summary

- Een binnenstedelijke winkelstraat met veel dynamiek, zo kan de Amsterdamsestraatweg het beste worden omschreven. De inwoners in het verzorgingsgebied vormen een levendige en multiculturele mix van studenten, startende gezinnen, senioren die al jaren in de omliggende buurten wonen en families met een vooral Turkse of Marokkaanse achtergrond. Het winkelbestand verandert in een behoorlijk tempo, waarbij oude “local heros” als Hagdorn na bijna 70 jaar verdwijnen, maar ook vele interessante nieuwkomers een plek in het winkelgebied kunnen vinden.
- Met renovatie projecten en binnenstedelijke herontwikkeling zijn de afgelopen jaren in Utrecht noordwest al een behoorlijk aantal vernieuwingen doorgevoerd en dit zal ook de komende jaren met de vele nieuwbouwplannen zo blijven. Een goed moment derhalve om een analyse te maken van de huidige situatie aan de Amsterdamsestraatweg, om zo de gedachten te kunnen bepalen voor de verdere ontwikkeling.
- In deze analyses staan de inwoners van de wijk Utrecht Noordwest en de Cartesius driehoek met de Schepenbuurt centraal. Hoe staan zij in het leven en welke voorzieningen aan de Amsterdamsestraatweg sluiten daar het beste bij aan. De analyses zijn niet alleen op sociodemografische kengetallen gebaseerd. Met behulp van het DISC leefstijlen model is een analyse gemaakt van de vraag vanuit de consument en het aanbod aan de Amsterdamsestraatweg. Dit geeft zicht op de wensen en interesses van de inwoners van dit verzorgingsgebied, zodat hier met passende commerciële voorzieningen op ingespeeld kan worden en dit de retail structuur van de Amsterdamsestraatweg verder kan versterken.
- Tot slot is ook gekeken naar de verschillende bouwprojecten in het gebied. De komende vijf tot tien jaar zal het aantal inwoners in dit verzorgingsgebied met ruim 20% groeien. Op basis van de bouwplannen kan ook een prognose worden gemaakt van samenstelling van de leefstijlgroepen in de komende jaren, zodat daar met de commerciële voorzieningen rekening mee kan worden gehouden.



Management summary - De inwoners van het verzorgingsgebied

- Uit het KSO2016 blijkt dat de Amsterdamsestraatweg vooral bezocht wordt door de inwoners uit de wijk Utrecht Noordwest, en de Schepenbuurt uit de wijk Utrecht West. Het primaire verzorgingsgebied wordt daarmee gedefinieerd door deze 14 buurten.
- De inwoners in dit gebied kunnen getypeerd worden als voornamelijk jonge een en twee persoonshuishoudens met een iets lagere sociaal economische status dan gemiddeld in de gemeente Utrecht. Per deelgebied zijn er wel duidelijke verschillen. Vooral de inwoners uit het midden en noordelijk deel van het verzorgingsgebied behoren tot deze groep. De inwoners van het zuidelijk deel van het verzorgingsgebied (de buurten Pijlswaard en Hoogstraat – Nijenoord) hebben een duidelijk ander leefstijlprofiel, dat meer past bij de inwoners van het centrum van Utrecht.
- In grote lijnen kunnen drie groepen inwoners in dit verzorgingsgebied worden onderscheiden. Een jonge generatie met studenten en startende families, die aan het begin staan van hun maatschappelijke carrière en graag wonen in de levendige buurten vlak bij het centrum. Zij hebben vaker een Paars, Rood of Oranje leefstijlprofiel. De tweede groep bestaat uit de gemiddeld iets oudere inwoners, die vaak ook al lang in het gebied wonen. Deze inwoners hebben vaker een Lime, Groen of Aqua leefstijl profiel. Zij zijn gehecht en verankerd met hun buurt. De derde groep bestaat uit de inwoners met een migratie achtergrond. In dit verzorgingsgebied treffen we in deze groep vooral inwoners die uit Marokko of Turkije afkomstig zijn. In het straat- en winkelbeeld aan de Amsterdamsestraatweg is de aanwezigheid van deze groepen goed te zien.
- Deze bevolkingsopbouw resulteert in een levendige en multiculturele stadswijk met een grote diversiteit. De DISC leefstijlen samenstelling laat ook zien, dat er een goede balans is tussen de diverse groepen.
- De goede vertegenwoordiging van de leefstijlgroepen Paars, Rood en Oranje geeft het gebied een eigentijds en trendy karakter. Ook voor de commerciële voorzieningen is deze groep met “nieuwe stedelingen” interessant en van belang. Zij zijn “outgoing”, maar winkelen ook veel online. Voor een ondersteunend winkelgebied als de Amsterdamsestraatweg betekent dit dat de balans tussen retail – horeca en diensten meer in de richting van horeca en diensten moet liggen dan in de meer traditionele winkelgebieden.

Management summary - Het winkelgebied

- Het winkelgebied aan de Amsterdamsestraatweg kent veel dynamiek. In de periode tussen de laatste inventarisatie van Locatus in mei/juni 2017 en november 2018, zijn 15 – 20 ondernemers vertrokken, maar hebben ook een vergelijkbaar aantal hun deuren geopend. En hoewel de leegstand de afgelopen jaren met 28 winkels en 2.713 m² wvo op vrijwel hetzelfde niveau is gebleven, schetst dit wel de dynamiek en vitaliteit van dit gebied. Meer dan de helft van de nieuwe ondernemers richt zich ook op de nieuwe stedelingen, een eigentijdse consument die graag in deze levendige stadswijk woont.
- Wat verder opvalt bij de winkels aan de Amsterdamsestraatweg, is dat hier voor een belangrijk deel zelfstandigen actief zijn. Het aantal bekende en landelijke ketens is beperkt en voor het merendeel terug te vinden als supermarkt of warenhuis (Hema, Action). Onder de zelfstandigen zijn duidelijke “local heroes” die deze winkelstraat een eigen karakter geven, en ook aan de toevloeiing van consumenten van elders bijdragen. In totaal is 40% van de bezoekers van de winkels aan de Amsterdamsestraatweg niet afkomstig uit het primaire verzorgingsgebied. 19% van de bezoekers woont buiten Utrecht.
- Met ruim 300 winkelpanden heeft de Amsterdamsestraatweg duidelijk het karakter van een “winkelstraat”. Toch heeft de straat lang niet altijd en overal de beleving van een winkelgebied. Met name de verkeerssituatie zorgt voor deze onbalans. Naast een straat om te winkelen is de Amsterdamsestraatweg ook een belangrijke ontsluitingsweg van en naar het centrum. Extra aandacht voor de retail en leisure functie kan hier meer balans in brengen. Daarbij kan worden gedacht aan mogelijkheden die er toe leiden dat consumenten worden gestimuleerd om een “winkelrondje” te maken, bijvoorbeeld door de mogelijkheden om over te steken te verbeteren. De herinrichting en groen voorzieningen ter hoogte van nr. 113, is daarbij een interessante eerste stap. Verder kan een duidelijke entree aan de Noord en Zuidzijde het winkelgebied meer definiëren voor de gebruikers.
- De groei van het aantal inwoners in de komende jaren biedt de mogelijkheid om in dit verzorgingsgebied ruimte toe te voegen voor commerciële voorzieningen. De DPO berekening laat echter ook zien, dat deze ruimte beperkt is. Door de groei van online retailing zijn er minder winkelmeters nodig per inwoner, en daarnaast is er aan de Amsterdamsestraatweg nog ruim 2.700 m² beschikbaar. Een beperkte toevoeging van 1.500 – 2.000 meter lijkt wel verantwoord. Het ligt in de rede deze toevoeging in eerste instantie in de directe nabijheid van de nieuwbouwwontwikkelingen te situeren. Een verdere randvoorwaarde kan daarbij zijn dat de invulling van een dusdanige kwaliteit is, dat dit structuurversterkend werkt doordat deze nieuwkomers ook zelfstandig trekkracht realiseren (impact heeft op de toe en afvloeiingscijfers).



Bijlagen

Bijlage1: De winkelvloeroppervlakte (wvo) gegevens van Locatus

Locatus gegevens 2018 branchegroep	totaal Utrecht Noord West incl.. Schepenbuurt & Cartesius	Winkelgebied Rokade	Verspreide bewinkeling	ASW Zuid	ASW Midden incl.. Plantage	ASW Noord	totaal winkelgebied Amsterdamsestraatweg incl.. Plantage
totaal	42.856	2.891	8.407	4.887	15.776	10.970	31.558
00-Leegstand	3.556	-	928	320	1666	727	2.713
11-Dagelijks*	12.628	2.075	1.170	2669	4376	2258	9.303
22-Mode & Luxe*	3.319	466	104	30	2549	150	2.729
35-Vrije Tijd*	1.230	65	733		322	85	407
37-In/Om Huis*	10.268	105	2.212	624	2196	5221	8.041
38-Detailh Overig**	2.397	-	254	101	1363	639	2.103
45-Transp&Brandstof**	0	-	-	-	-	-	0
59-Leisure**	5.504	120	1.778	572	1.569	1475	3.616
65-Diensten**	3.954	60	1.228	571	1735	415	2.721

* : In de DPO berekeningen voor retail zijn deze branches opgenomen.

** : In deze branchegroepen is niet van alle vestigingen de wvo bekend in de Locatus bestanden

De Amsterdamsestraatweg vormt de belangrijkste winkelstraat in het voor deze rapportage gedefinieerde verzorgingsgebied.
(Wijk 02: Utrecht Noordwest incl.. de schepenbuurt en bedrijvengebied Cartesiusweg uit de wijk Utrecht West)

In deze tabel zijn de wvo totalen per branchegroep weergegeven, die als basis voor de DPO berekeningen zijn gebruikt.

De gegevens zijn afkomstig uit het Locatus bestand, dat in december 2018 beschikbaar is gekomen.

In de tabel zijn alle vestigingen in dit gebied meegenomen, onafhankelijk of deze een lokale dan wel een boven lokale functie hebben.

Bijlage2: De DPO berekening Amsterdamsestraatweg.

	Dagelijks		Mode & Luxe		In/om het huis & Vrije tijd		Totalen Retail	
	Huidige situatie	Situatie 2030	Huidige situatie	Situatie 2030	Huidige situatie	Situatie 2030	Huidige situatie	Situatie 2030
Inwoners (CBS Statline)	45.115	54.517	45.115	54.517	45.115	54.517	45.115	54.517
Bestedingen per hoofd in € (Detailhandel.info o.b.v. CBS)	€ 2.525	€ 2.778	€ 861	€ 811	€ 1.122	€ 1.209		
Bestedingspotentieel in € x 1 mln.	€ 114	€ 151	€ 39	€ 44	€ 51	€ 66		
Bestedingspotentieel in € x 1 mln., na inkomenscorrectie	€ 110	€ 148	€ 36	€ 42	€ 47	€ 63	€ 194	€ 252
Koopkrachtbinding (KSO2016)	68%	68%	8%	8%	10%	10%		
Gebonden bestedingen in € x 1 mln.	€ 75	€ 100	€ 2,9	€ 3,4	€ 4,4	€ 5,8	€ 82	€ 110
Omzet door toevloeiing in € x 1 mln.	€ 8,3	€ 11,2	€ 0,5	€ 0,6	€ 0,8	€ 1,1	€ 10	€ 13
Totale bestedingen in € 1 mln.	€ 83,3	€ 111,6	€ 3,4	€ 4,0	€ 5,2	€ 6,9	€ 92	€ 122
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² vwo (Detailhandel.info)	€ 7.634	€ 7.634	€ 2.662	€ 2.662	€ 1.461	€ 1.453		
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 8.951	€ 11.994	€ 1.253	€ 1.448	€ 1.291	€ 1.725		
Haalbaar aanbod in m ² vwo	10.908	14.616	1.284	1.485	3.540	4.756	15.732	20.857
Gevestigd aanbod in m ² vwo (Locatus)	9.303	9.303	2.729	2.729	4.006	4.006	16.038	16.038
Marktruimte in m² vwo	1.605	5.313	-1.445	-1.244	-466	750	-306	4.819

Waarnemingen uit het KSO 2016 voor het bepalen van de binding, toe- en afvloeiing:

Bezoekers van het winkelgebied Amsterdamsestraatweg: 403 waarnemingen

Inwoners van de wijk Utrecht Noordwest incl.. de schepenbuurt en bedrijfengebied Cartesiusweg (uit de wijk Utrecht West): 636 waarnemingen.

Voor de DPO berekening is gebruik gemaakt van de rekenmethode die INretail in samenwerking met Detailhandel.info en Panteia heeft vastgesteld. De koopkrachtbinding is gebaseerd op gegevens uit het Koopstromenonderzoek Randstad. In dit onderzoek zijn de branches In en om het huis en de branche Vrije tijd samengevoegd. Het gevestigd aanbod is gebaseerd op het Locatus bestand 2018 en tijdens de schouw op pandniveau gecontroleerd en waar nodig aangepast. Dit heeft tot beperkte aanpassingen in de vwo geleid. In de groep in en om het huis zijn retailers met een wijk overstijgende functie niet meegenomen in de berekening. (in totaal 4442 m² vwo; pag. 20 categorie 9)

De prognose voor 2030 is een raming op basis van gegevens van het CBS, CPB, PBL en Detailhandel Nederland. Op basis van het woningbouwprogramma is 2030 als horizon gekozen. Voor retail is dit een relatief lange periode, de DPO raming "situatie 2030" moet vooral gezien worden als een eerste inschatting.

Bijlage 3: Achtergronden bij de WVO en DPO berekening

- F** Bij de interpretatie van de DPO berekeningen en de WVO opgave zijn de volgende kanttekeningen van belang.
- In de Locatus bestanden is voor de belangrijkste retail branches een nauwkeurige opgave van de winkelvloeroppervlakte (WVO in m²) beschikbaar. Dit is echter niet voor alle branches het geval. Daarom wordt voor de DPO berekeningen meestal gewerkt met de branches: 11-Dagelijkse producten; 22-Mode & Luxe producten; 35-producten voor de Vrije Tijd en 37-producten voor In en Om het Huis. Dit is vooral voor de Amsterdamsestraatweg van belang, omdat in deze winkelstraat ook veel aanbod in de overige branches beschikbaar is. De DPO berekeningen geven daarmee vooral een beeld van de match tussen vraag en aanbod van de retail voorzieningen. In de DPO berekeningen wordt de WVO van wijk overstijgende retailers niet meegenomen (bv sanitair speciaalzaken, zonwering, deur / kozijnaanbieders of bouwmarkten) Deze winkels hebben vaak een veel groter verzorgingsgebied, waardoor toewijzing aan een beperkter marktgebied de verhoudingen te ongunstig beïnvloedt.
 - In het KSO2016 ligt de focus ook vooral op de vier hierboven genoemde assortimentsgroepen. Daarbij zijn de categorieën 35 en 37 samengevoegd tot 1 categorie. Voor deze vier assortimentsgroepen is de situatie voor binding, toe- en afvloeiing bepaald. Uitgangspunt is daarbij ook het aanbod dat beschikbaar was voor de consument op het moment van uitvoering van het onderzoek. (dit is vooral voor non food bestedingen van belang, omdat de binding in deze categorieën beperkt is. Een uitbreiding met interessante retailers kan tot hogere binding of toevloeiing leiden)
 - Voor de DPO berekening is verder gebruik gemaakt van de gegevens die Detailhandel.info samenstelt. Daarbij is uitgegaan van de bestedingen in winkels, en niet van de totale consumenten bestedingen incl. online aankopen. Dit geeft een reëler beeld van de omzet die de ondernemers kunnen halen. Voor de extrapolatie naar 2030 is de welvaartsstijging en de koopkracht van nieuwe inwoners wel meegenomen maar de inflatie niet, omdat dit zowel in de consumentenbestedingen als in de omzet per meter wvo wordt meegenomen. De peildatum 2030 is gekozen op basis van het woningbouwprogramma. Voor retail is dit een relatief lange periode, de raming 2030 kan daardoor gezien worden als een eerste inschatting.
 - In de praktijk betekent dit dat in de huidige situatie er geen ruimte is voor uitbreiding van de wvo in de vier genoemde branches. De DPO berekening laat een totale ruimte van **-306** meter zien, terwijl er op basis van de Locatus opgave en inventarisatie ook nog een leegstand van 2.713 meter gevuld kan worden. (zie bijlage4)
De berekeningen geven een beeld van de vier benoemde retail branches en doen geen uitspraken over andere retailers en dienstverleners. Voor de situatie in 2030, als de geplande woning nieuwbouw is gerealiseerd, leidt de dpo berekening tot een marktruimte van 4.819 meter wvo. Op basis van de normomzetten die voor de verschillende branchegroepen gelden, ontstaat deze ruimte vooral in de categorie dagelijkse producten. (supermarkten en speciaalzaken)
Ook deze gegevens zijn van toepassing op de vier genoemde branches, en de huidige binding, toe en afvloeiingscijfers. Uit de Locatus cijfers 2017 en 2018 blijkt, dat ook aan de Amsterdamsestraatweg sprake is van transformatie van winkelpanden naar woningen (bv nrs 211 – 223) en winkelruimte die wordt opgevuld door horeca / dienstverleners. Deze invulling vermindert daarmee wel de leegstand, maar heeft verder geen invloed op de berekende marktruimte.

Bijlage 4:

De leegstand in het winkelgebied Amsterdamsestraatweg

De situatie tijdens het veldwerk van november – december 2018, geactualiseerd in april 2019

		NAAM	STRAAT	HUISNR HUISNR TOEV	WINKELGEBIED	WVO
		1 Saron kapsalon & Travel & shipping Surinam Airways	Amsterdamsestraatweg	38	Amsterdamsestrwg-Zuid	35
		2 Leegstand (was Ikook)	Amsterdamsestraatweg	100	Amsterdamsestrwg-Zuid	30
		3 Reni kapper / Havana Smartshop gesloten?	Amsterdamsestraatweg	106	Amsterdamsestrwg-Zuid	45
		4 Leegstand (was A&J Bakery)	Amsterdamsestraatweg	116	Amsterdamsestrwg-Zuid	35
		5 Leegstand (was bakker Hagdorn) woonfunctie	Amsterdamsestraatweg	144	Amsterdamsestrwg-Zuid	35
		6 1,2 Nails (2e vestiging, ook op 127)	Amsterdamsestraatweg	144 A	Amsterdamsestrwg-Zuid	75
Totaal	1782 mtr	7 Bladna horeca	Amsterdamsestraatweg	144 G	Amsterdamsestrwg-Zuid	45
Amsterdamsestrwg-Zuid	110 mtr	8 Leegstand (was Groshland)	Amsterdamsestraatweg	150	Amsterdamsestrwg-Midden	110
Amsterdamsestrwg-Midden	945 mtr	9 Leegstand (was Scooterking nu Scooter fietsen)	Amsterdamsestraatweg	183	Amsterdamsestrwg-Midden	45
Amsterdamsestrwg-Noord	727 mtr	10 Leegstand woonfunctie	Amsterdamsestraatweg	190-192	Amsterdamsestrwg-Midden	45
		11 Leegstand wordt verbouwd	Amsterdamsestraatweg	218	Amsterdamsestrwg-Midden	80
		12 Full Glamdutch	Amsterdamsestraatweg	248-250	Amsterdamsestrwg-Midden	146
		13 Leegstand (wibra pand)	Amsterdamsestraatweg	253	Amsterdamsestrwg-Midden	419
		14 Leegstand	Amsterdamsestraatweg	265	Amsterdamsestrwg-Midden	25
Groen: geen leegstand (meer)		15 Leegstand (was Chahrazad nu Deugniet, verplaatsing van 571)	Amsterdamsestraatweg	268	Amsterdamsestrwg-Midden	30
Oranje: leegstand/ binnenkort gevuld		16 Leegstand geen retail meer (dep. Huisartsenpraktijk watertoren)	Amsterdamsestraatweg	286	Amsterdamsestrwg-Midden	230
Rood: geen retail functie meer		17 Leegstand vergunning aanvraag loopt	Amsterdamsestraatweg	332	Amsterdamsestrwg-Midden	75
		18 Leegstand (was Casanova)	Amsterdamsestraatweg	394	Amsterdamsestrwg-Midden	56
		19 Leegstand (was Speelgoedhal Utrecht)	Amsterdamsestraatweg	409	Amsterdamsestrwg-Midden	225
		20 Leegstand (was De Kamil)	Amsterdamsestraatweg	524	Amsterdamsestrwg-Noord	105
		21 Leegstand (was Reflex verhuisd kaatstraat)	Amsterdamsestraatweg	539	Amsterdamsestrwg-Noord	250
		22 Leegstand (was Estatia)	Amsterdamsestraatweg	541	Amsterdamsestrwg-Noord	35
		23 Leegstand (was Thuiszorgwinkel Utrecht)	Amsterdamsestraatweg	580	Amsterdamsestrwg-Noord	222
		24 Leegstand (Asbas verplaatst)	Amsterdamsestraatweg	601	Amsterdamsestrwg-Noord	40
		25 Leegstand	Marnixlaan	2	Amsterdamsestrwg-Noord	35
		26 Leegstand (was Valrik)	Marnixlaan	8	Amsterdamsestrwg-Noord	40

In de tabel is de actuele leegstand opgenomen. De gegevens uit het Locatus bestand 2018 zijn geverifieerd en met experts doorgenomen.

Dit heeft tot verdere aanpassingen geleid doordat locaties weer in gebruik zijn genomen of een andere functie hebben gekregen.

De actuele leegstand kan op dit moment worden geraamd op 1.782 mtr. In de rapportage is nog gewerkt met de stand van eind 2018, toen bedroeg de leegstand 2.713 mtr vvo. In het bestand zijn 3 verplaatsbare kramen opgenomen met de nrs. 353 en 361. (Nuyen fastfood, Capaci en Flowers)

Bijlage 5: Onderzoek verantwoording

- Aan het KSO 2016 hebben 100.000 inwoners uit de provincies Noord- en Zuid Holland en Utrecht deelgenomen (incl. randgebieden). Naast de vragen over hun aankopen in retail, is aan al deze respondenten ook de DISC leefstijlenmodule voorgelegd. Hiermee beschikken we in deze analyses over nauwkeurige en betrouwbare gegevens van de inwoners van de verschillende verzorgingsgebieden, maar ook over de bezoekers van de winkelgebieden. Voor de analyses van het verzorgingsgebied Amsterdamsestraatweg zijn 403 waarnemingen van bezoekers van het winkelgebied Amsterdamsestraatweg, en 636 waarnemingen van inwoners van de wijk Utrecht Noordwest incl. de schepenbuurt en bedrijvengebied Cartesiusweg uit de wijk Utrecht West beschikbaar. Omdat de herkomst van de bezoekers in de gehele randstad is gepeild, is bijvoorbeeld ook een bezoek van een inwoners uit Amsterdam of Rotterdam aan de Amsterdamsestraatweg in Utrecht in deze cijfers opgenomen.
- Voor de indeling van de winkelgebieden is de Locatus indeling 2018 voor de Amsterdamsestraatweg Noord, Midden en Zuid aangehouden. ***In de conceptversie van het rapport is gebruik gemaakt van de Locatus cijfers 2017. In deze versie is gebruik gemaakt van de cijfers 2018, die in december van de gemeente Utrecht zijn ontvangen. Deze 2018 cijfers zijn waar nodig bijgesteld op basis van de bevindingen in de schouw.*** In deze indeling worden ook de winkels die op de kop van de zijstraten: Boorstraat, 1e Daalsedijk, Herenweg, Weerdsingel W.Z., Egelantierstraat, Geraniumstraat, Marnixlaan, Ondiep-Zuidzijde, St.-Josephlaan, Sweder Van Zuylenwegen Van Eimerenstraat meegenomen. De winkels aan de Plantage zijn door Locatus opgenomen bij het winkelgebied Amsterdamsestraatweg Midden.
- Voor het nauwkeurig in kaart brengen van de DISC leefstijlen in het verzorgingsgebied heeft DISCvision de beschikking over de geografische postcode database. In deze database is op 6 positie postcode het DISC leefstijl DNA van de inwoners bekend op basis van grootschalig consumenten onderzoek en data verrijking. De leefstijl profielen van de inwoners van de wijken en buurten in Utrecht zijn hierop gebaseerd.
- De match tussen vraag en aanbod, de DISC retail verkenner. In de DISC retail verkenner is voor de formule gebonden retailers het leefstijl profiel van de klanten op basis van marktonderzoek vastgesteld. Voor de zelfstandigen wordt een kwalitatieve beoordeling op basis van een gevalideerde lijst met 25 aspecten per winkel gemaakt. Op deze manier wordt voor alle winkels in een winkelgebied bepaald op welke leefstijlgroepen zij zich richten. (Wat is de leefstijl van hun klantgroepen) Voor het totaal per winkelgebied worden de winkelvloeroppervlaktes van Locatus als weging gebruikt.
- De benchmarkwaarden in de kwalitatieve beoordeling. Bij de kwalitatieve beoordeling op pagina 24 en 25 is gebruik gemaakt van de benchmark die door i&o in het KSO2016 is berekend. De omvang (m2wvo) en de functie (ondersteunend) vormen de criteria voor de selectie van deze benchmark. De benchmark is geen norm. Het is vooral een waarde die een vergelijking mogelijk maakt: welke rapportcijfers worden er zo gemiddeld gegeven aan dit type winkelgebieden. Het geeft hiermee alleen indien gewenst een referentiekader voor de lezer. De rapportcijfers zijn ook vanuit het consumenten oordeel te benaderen. (5= bijna voldoende, 6 = voldoende, 7 = ruim voldoende, 8 = goed.)



Bijlage 6

Interessante winkels en nieuwkomers

Winkelnaam	huisnr deelgebied	branche
Rose & Vanilla	13 Zuid	Levensmid Ov
Lekker Eten	48 Zuid	Restaurant
Loaded	54 Zuid	Restaurant
Wawollie	67 Zuid	2Eh Diversen
Gys	113 Zuid	Restaurant
Bladna Burgers & Grill	144 Zuid	Lunchroom
Burger Me online	188 Midden	Fastfood online
SOW (Hipraven)	212 Midden	Cadeau-Art
Cibari Mexican Grill	257 Midden	Restaurant
Comma conceptstore winkel vol winkeltjes & Meer	271 Midden	Cadeau-Art
Layla Bo feestkleding Oosters	275 Midden	Woondecorat
De Foodclub	296 Midden	Damesmode
Familie Van Rijk	378 Midden	Lunchroom
Veldkamp broodjes	379 Midden	Lunchroom
Local Heros		
Satriale's	(Plantage) 1 Midden	Café-Restaurant
Salon Maher	196 Midden	Kapper
Amazing Oriental	297 Midden	Supermarkt
Van Rumpt	353 Midden	IJzerw&Gereed
Snel Fietsen	414 Midden	Fietsen
Van Es	589 Noord	Slagerij
Trekkers voor specifieke doelgroepen		
EkoPlaza	15 Zuid	Supermarkt
Bagels & Beans	302 Midden	Lunchroom

De afgelopen jaren zijn er een aantal nieuwe winkels of horeca gelegenheden aan de Amsterdamsestraatweg gevestigd. Deze vernieuwing geeft een beeld van de revitalisatie van het winkelgebied. De nieuwkomers richten zich vaak ook op de nieuwe doelgroepen die in het verzorgingsgebied zijn komen wonen. (nieuwe stedelingen, pag. 29 punt 5)

Naast deze (soms relatieve) nieuwkomers zijn er aan de Amsterdamsestraatweg retailers met een sterke reputatie, de local heros die belangrijk zijn voor toevloeiing van buiten het eigen verzorgingsgebied of een “unieke functie” hebben. Voor EkoPlaza en Bagels & Beans geldt, dat deze formules vooral ook populair zijn bij specifieke leefstijlgroepen