

Datum 13 juni 2023
Ons kenmerk
Onderwerp Voorzieningenstudie Overvecht
Centrum

Resultaten Voorzieningenstudie (niet-wonenprogramma) Overvecht Centrum t.b.v. opstellen Masterplan Overvecht Centrum

Geachte lezer,

In het voorjaar van 2023 is in opdracht van de gemeente Utrecht een voorzieningenstudie voor Overvecht Centrum uitgevoerd. Deze studie naar het niet-wonenprogramma is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de economische ontwikkelingsmogelijkheden (hoeveelheid en type programma en de ruimtelijke vertaling) van het centrumgebied. Er is in deze studie antwoordt gegeven op een aantal hoofdvragen waaronder: Wat is een passende, haalbare en toekomstbestendige omvang van het commerciële programma? Denk aan: detailhandel, horeca, leisure en overige publieksgerichte commerciële dienstverlening. Welke functies (maatschappelijke voorzieningen en bedrijfs- en werkruimten) kunnen worden toegevoegd aan het winkelcentrum en hoe verhoudt dit aanbod zich tot het commerciële aanbod in het gebied?

De informatie uit dit onderzoek helpt om vanuit dezelfde basis met elkaar in het open planproces in gesprek te gaan over een toekomstbestendig centrumgebied in het op te stellen Masterplan Overvecht Centrum.

Noot m.b.t de getallen op pagina 33: Er is onduidelijkheid over de bestaande meters in het gebied. Hier is nader onderzoek voor nodig. Voorlopig nemen we de prognoses uit de voorzieningenstudie als uitgangspunt. Deze getallen geven richting in de ontwerpfase.

Heeft u vragen over de uitkomsten van het onderzoek of wilt u naar aanleiding van dit onderzoek met ons in gesprek? Neem dan contact op met het kernteam Overvecht Centrum via overvechtcentrum@utrecht.nl. Dan nemen wij contact met u op.

Met vriendelijke groet,

Heleen Wijtmans
Strategisch Projectmanager Overvecht Centrum



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Utrecht Overvecht
Voorzieningenstudie



colofon

projectnaam
Utrecht Overvecht

datum
13 juni 2023

projectnummer
P06223

opdrachtgever
Gemeente Utrecht

BRO
projectleider
DGo

projectteam
SJo, JVo, TvG

bron kافت
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Verzorgingsgebied retail	6
2.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied	6
3	Consumentendraagvlak	8
4	Trends en ontwikkelingen en beleidskaders	10
5	Aanbodanalyse verzorgingsgebied	12
6	DPO-benaderingen winkelaanbod	14
6.1	Indicatief programma kwantitatief	14
7	Toekomstig programma commerciële voorzieningen	16
7.1	Uitgangspunten	16
7.2	Toekomst Overvecht Centrum i.r.t. woningbouw	17
7.3	Indicatief programma kwalitatief retail	18
8	Cultuur en ontspanning (leisure)	19
9	Bedrijvigheid en werken	21
10	Maatschappelijke (zorg)voorzieningen	25
11	Ruimtelijke uitgangspunten	27
12	Samenvatting en totaalprogramma	32

Bijlagen

Bijlage 1 - Begrippen
Bijlage 2 - KSO Gegevens
Bijlage 3 - Beleidskaders
Bijlage 4 - Aanbodanalyse 2018-2023
Bijlage 5 - DPO-benaderingen

1 Inleiding

Aanleiding en vraagstelling

In Overvecht neemt het Shopping center een belangrijke plaats in. Het winkelcentrum is na de binnenstad (samen met Leidsche Rijn Centrum) het belangrijkste stadsdeelcentrum in het winkelnetwerk van Utrecht. Het centrum trekt bezoekers uit de wijk, de rest van de stad en daarbuiten. Een deel van het winkelcentrum heeft ook in de toekomst voldoende perspectief, maar een deel mogelijk ook niet. Zo staat het niet-dagelijks winkelaanbod onder druk, is de functiemix vrij eenzijdig en zijn de uitstraling en de verblijfskwaliteit matig. In het bredere centrumgebied is het gebied rondom de voormalige NPD strook herontwikkeld met wonen en functies in de plinten. De rest van het centrumgebied is verouderd en een ruimtelijke samenhang ontbreekt.

De opgave is dat het Shopping center meerwaarde biedt voor de huidige en toekomstige bewoners van Overvecht en zich ontwikkelt tot een echt Hart voor de wijk, waar mensen wonen, werken, verblijven en elkaar ontmoeten. De gemeente Utrecht werkt daarom samen met inwoners, ondernemers en pand- en grondeigenaren aan een nieuw toekomstbeeld voor het centrumgebied van Overvecht in de vorm van een Masterplan. Dat gebeurt in 4 fasen: inventariseren, schetsen, ontwerpen en aanpassen. Momenteel is gemeente de ontwerpfase aan het voorbereiden, hierbij horen ook een aantal onderzoeken waaronder voorliggend onderzoek.

Voor de ontwerpfase is inzicht nodig in de economische ontwikkelingsmogelijkheden (hoeveelheid en type programma en de ruimtelijke vertaling) van het centrum. Doel is te komen tot een haalbaar en robuust economisch programma van voorzieningen en werkfuncties om het centrum toekomstbestendig te maken. Bovendien moet het centrum bijdragen aan extra werkgelegenheid voor Overvechters zodat de lokale arbeidsparticipatie

toeneemt. Gemeente Utrecht geeft BRO een aantal vragen mee (zie kader). Voorliggend ruimtelijk-functioneel onderzoek voorziet in de beantwoording van deze vragen en is een bouwsteen voor het Masterplan.

Vragen van Gemeente Utrecht:

- Wat is een passende, haalbare en toekomstbestendige omvang van het commerciële programma? Denk aan: detailhandel, horeca, leisure en overige publieksgerichte commerciële dienstverlening.
- Welke functies (maatschappelijke voorzieningen en bedrijfs- en werkruimten¹) kunnen worden toegevoegd aan het winkelcentrum en hoe verhoudt dit aanbod zich tot het commerciële aanbod in het gebied?
- Wat is een passende branchering voor het winkelgebied? Welke trekkers zijn haalbaar?
- Hoe verdelen de verschillende functies zich optimaal over het brede centrumgebied? Welke sfeergebieden onderscheiden we?
- Welke overige ruimtelijke en bebouwingsaspecten zijn van belang? Denk aan: voorwaarden voor aantrekkelijke plinten, situering van trekkers, zichtlijnen en looproutes, etc..

Aanpak

Het ontwikkelen van een toekomstig programma voor Overvecht Centrum is een belangrijke opgave die vraagt om het in kaart brengen van de huidige situatie én het schetsen van het perspectief. Zo is het niet alleen een programmatische opgave met de vraag hoeveel winkelaanbod en andere publieksfuncties in de toekomst passend is. Het gaat ook over het schetsen van omgevingskwaliteiten en mogelijkheden, wat hoofdzakelijk een

ruimtelijk vraagstuk is. Beide aspecten, functies en ruimte, en de confrontatie tussen de huidige situatie en de beleidsmatige en toekomstige ontwikkelingen maken het onderzoek van meerwaarde.

Ruimtelijk-functioneel onderzoek: programma

Om het toekomstige voorzieningenprogramma te bepalen doen we ruimtelijk-functioneel onderzoek naar de volgende functies:

- **Retail:** bestaande uit detailhandel (dagelijks, recreatief en doelgericht), horeca, dienstverlening en leegstand.
- **Cultuur en ontspanning:** bestaande uit culturele voorzieningen en 'leisure' voorzieningen.
- **Bedrijvigheid en werken:** We maken een analyse van het huidige aanbod aan bedrijvigheid in en rondom het gebied.
- **Maatschappelijke functies:** We analyseren daarbij in ieder geval onderwijs, zorg en cultuur.

Methodiek

De analyses zijn opgesteld op basis van diverse bronnen. De gehanteerde retailgegevens zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner, peildatum door Locatus juni 2022. Locatus rekent tot het Shopping center het kwadrant tussen de Dreven (dus bijv. ook Karwei). De gegevens voor bedrijvigheid en werken zijn o.a. afkomstig uit bestaand beleid en bijbehorende monitor-data zoals marktrapportages van bijv. NVM, gegevens van Fundainbusiness en de database Vastgoeddata. Ook is het winkelcentrum bezocht in maart 2023. De conceptresultaten zijn afgestemd met gemeente Utrecht en een vertegenwoordiging van de Vereniging van Eigenaren van het Shopping center (CVvE SC Overvecht).

¹ Werken vanuit de woning, kleinschalige maakbedrijven, ateliers, ruimte voor creatieve dienstverleners als ontwerpers, communicatie, architecten en overige werkruimten.

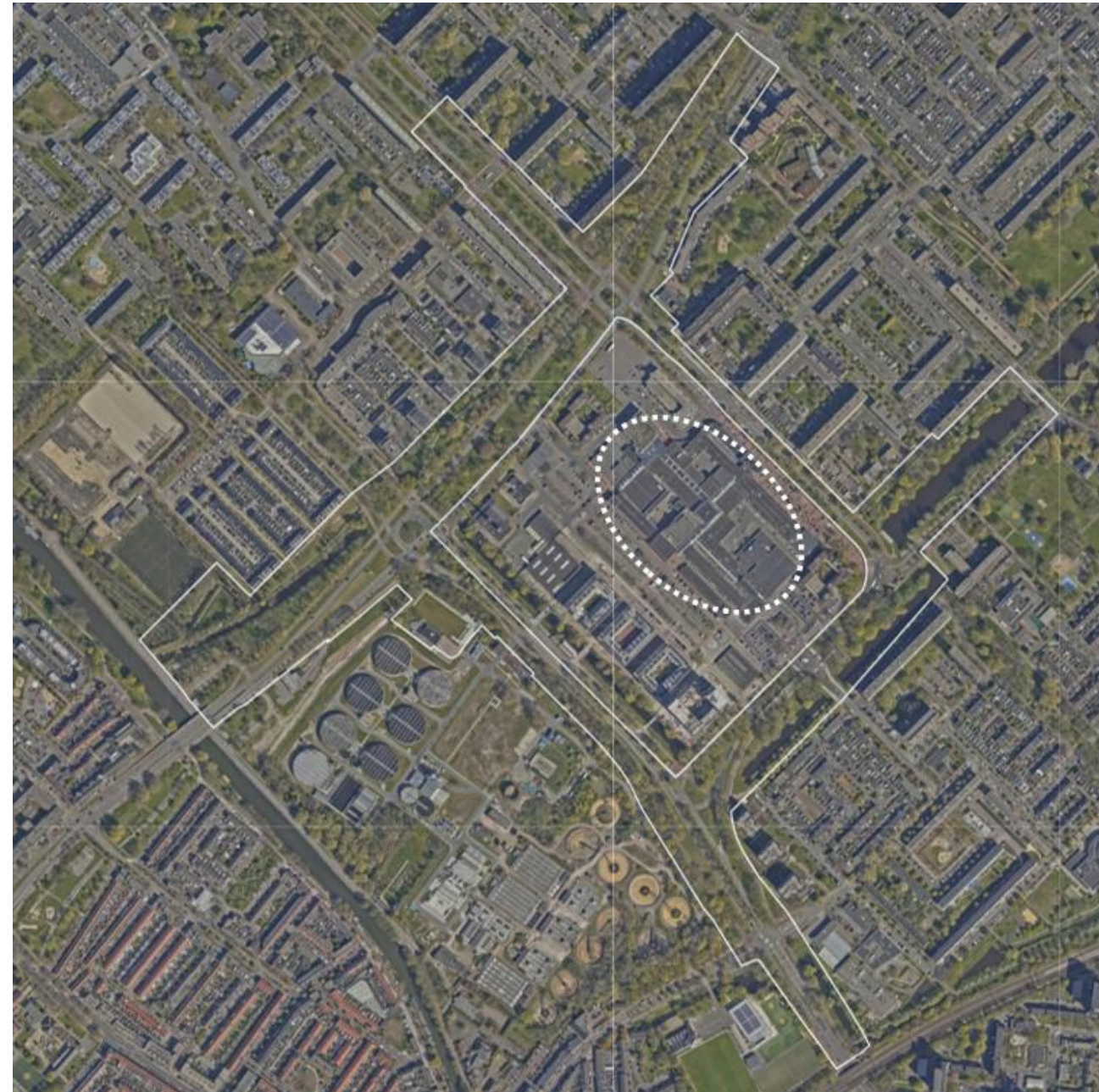
Onderzoeksgebied

We sluiten aan bij het onderzoeksgebied zoals dat is afgebakend in de gebiedsopgave Overvecht Centrum (zie figuur 1). We kijken dus breder dan enkel het Shopping center (aangegeven met de stippellijn). De ambitie is om van Overvecht Centrum een echt hart van de wijk te maken. Het gebied blijft een concentratiegebied voor winkels, horeca en diensten. Maar met de transformatie en verdichting met een substantieel woningbouwprogramma is er ook ruimte voor publieksfuncties en andere maatschappelijke voorzieningen en werkfuncties. Daarom spreken we in het vervolg van voorliggend stuk niet meer over Shopping Center maar over Overvecht Centrum.

Leeswijzer

We analyseren de functies in Overvecht. Dit is het relevante verzorgingsgebied. In de volgende hoofdstukken gaan we in op: het verzorgingsgebied, trends & ontwikkelingen, de vraag- en aanbodramingen en het haalbare programma per onderdeel. Het commerciële programma aan winkels, horeca en diensten staat in hoofdstuk 2 t/m 7. Vanwege de samenhang van deze retail-hoofdstukken zijn deelconclusies toegevoegd.

Daarna volgt de behoefteraming voor cultuur & ontspanning (hoofdstuk 8), werklocaties (hoofdstuk 9) en maatschappelijke voorzieningen (hoofdstuk 10). Hoofdstuk 11 gaat in op ruimtelijk uitgangspunten en overwegingen. Dat geeft handvatten voor de verdere gebiedsontwikkeling. Hoofdstuk 12 is de samenvatting met het totale huidige en nieuwe programma.



Figuur 1: Het plangebied en daarbinnen het exploitatiegebied voor het Masterplan, met stippellijn is indicatief Overvecht Centrum aangegeven. De wijk Overvecht is het studiegebied (bron: Gebiedsopgave Overvecht Centrum 2022).

2 Verzorgingsgebied retail

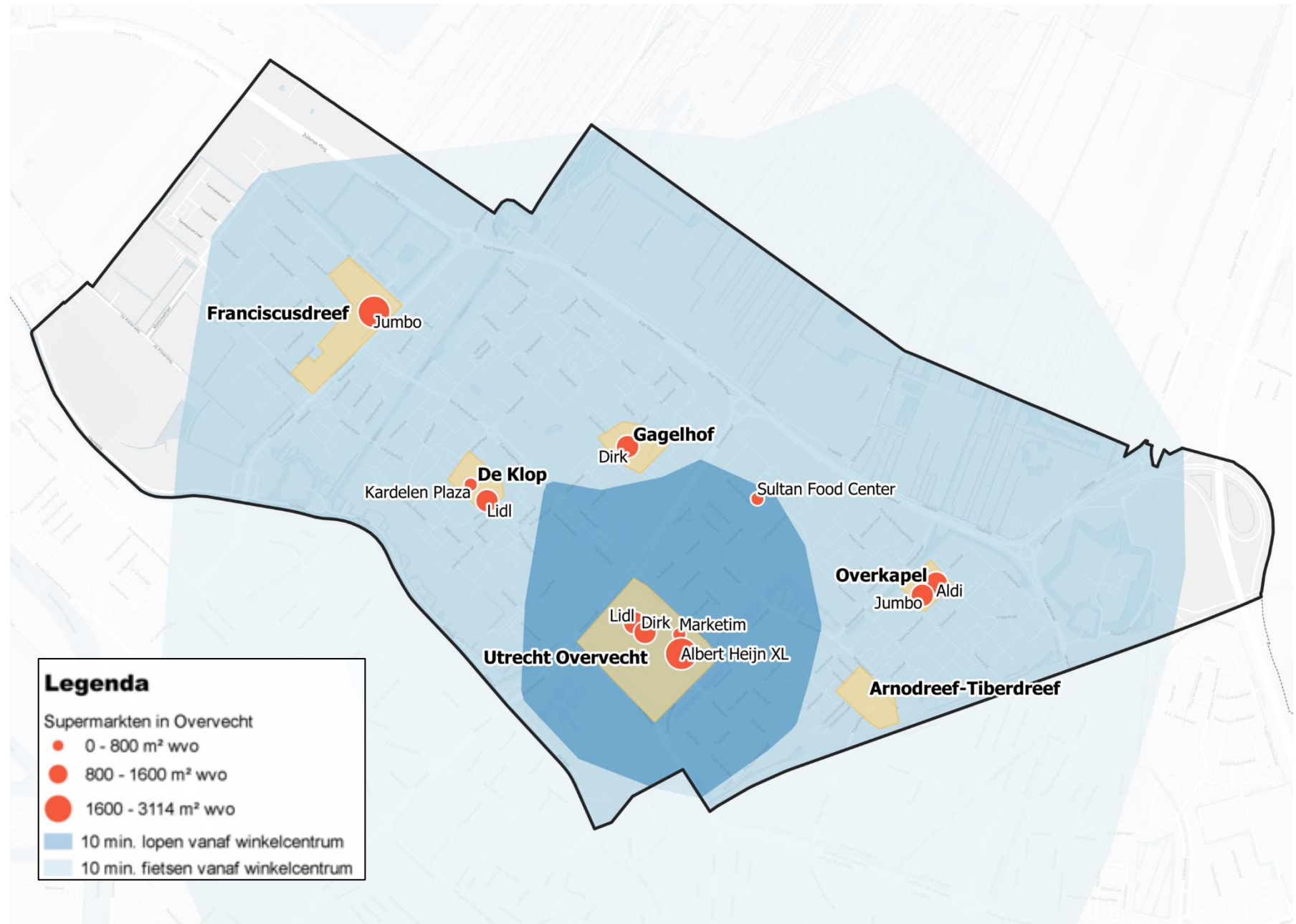
2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

Toelichting: ruimtelijk-functioneel onderzoek moet worden uitgevoerd voor het juiste ruimtelijke verzorgingsgebied. Het gebied waar de meeste bestedingen vandaan komen wordt doorgaans als verzorgingsgebied gehanteerd.

Overvecht Centrum is een stadsdeelcentrum en heeft in de eerste plaats een verzorgingsfunctie voor de wijk/stadsdeel Overvecht. Dat blijkt ook uit de gegevens van het Koopstromen Onderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 (hierna KSO 2021). De wijk is het primaire verzorgingsgebied in dit onderzoek. Daarvoor is ook gekozen om praktische redenen (beschikbaarheid van data etc.). Dat neemt niet weg dat er ook besteding van elders komt. Daarmee houden we rekening in het onderzoek. Figuur 2 toont Overvecht Centrum, de afbakening van de wijk en de reistijd in 10 minuten lopen en fietsen. Hieruit blijkt dat vanuit nagenoeg het hele stadsdeel Overvecht binnen 10 minuten fietsafstand te bereiken is, maar ook nog deels van buiten de wijk.

Uit figuur 2 blijkt ook dat er nog een aantal andere voorzieningencentra in de wijk Overvecht liggen. Gagelhof, De Klop en Overkapel zijn buurt- of wijkwinkelcentra en Franciscusdreef is een perifeer cluster op bedrijventerrein Nieuw Overvecht waar ook een supermarkt is gevestigd. Daarnaast zijn er nog kleinschalige buurtstrips: Arno Tiberdreef en Theemsdreef² waar geen reguliere supermarkt zit maar wel ander aanbod is.

² Zie Sultan Food Center in figuur 2.



Figuur 2: Bereikbaarheid Overvecht Centrum op 10 minuten lopen en fietsen. Zwarte lijn is stadsdeel Overvecht.

Koopstromen

De koopstromen geven inzicht waar mensen winkelen en zijn een belangrijke indicator voor het functioneren en het perspectief van winkelcentra. De koopstromen hebben ook een relatie met het mobiliteitsprofiel en –gedrag. Een ingreep in het mobiliteitsprofiel kan effect hebben op de koopstromen. De binding (%) geeft de mate aan in hoeverre de inwoners uit het verzorgingsgebied (stadsdeel Overvecht) op de eigen winkelcentra zijn georiënteerd. De toevloeiing is het omzetaandeel dat van buiten het eigen verzorgingsgebied komt. Tabel 1 toont de koopstromen voor het verzorgingsgebied en Overvecht Centrum voor de verschillende winkelgroepen (zie blauw kader). Hieruit blijkt het volgende:

- **Dagelijks:** het verzorgingsgebied (wijk Overvecht) haalt in de sector dagelijkse artikelen een koopkrachtbinding van circa 80%. Het merendeel van de besteding blijft dus in de wijk. Van die 80% gaat circa 48% naar Overvecht Centrum. Dat betekent dat dit stadsdeelcentrum het populairste boodschappencentrum is in Overvecht (ruim supermarktaanbod met AH XL).
- **Recreatief en doelgericht:** de inwoners van de wijk zijn voor recreatief winkelen voor circa 30% en qua doelgericht voor 8% gebonden aan Overvecht Centrum. Er is een aanzienlijke afvloeiing naar de Utrechtse binnenstad en naar online. Wel komt meer dan de helft van de omzet van buiten het verzorgingsgebied (toevloeiing).

In bijlage 2 is de factsheet van het KSO 2021 voor Shopping center opgenomen. Daarin zijn de koopstromen van het Shopping center vergeleken met die van andere stadsdeelcentra uit het KSO 2021³.

Deelconclusie: Overvecht Centrum voornaamste winkelgebied van stadsdeel Overvecht

Uit de koopstromen blijkt dat de besteding voor boodschappen vooral uit het eigen stadsdeel komt. Bij de andere winkelgroepen komt meer dan de helft van de omzet van buiten de wijk. Overvecht Centrum moet zowel aantrekkelijk zijn voor bezoekers uit de wijk (vaker gericht op dagelijkse artikelen) als bezoekers van buiten het eigen stadsdeel (vaker gericht op niet-dagelijks winkelaanbod).

Afbakening branches

- **Dagelijks:** zijn winkels waar we de dagelijkse boodschappen doen (supermarkten, verszaken en drogisten). Deze winkels worden functioneel, doelgericht en overwegend dicht bij huis bezocht.
- **Recreatief:** dit zijn de winkels waar we 'funshoppen' zoals winkels in mode, schoenen, sport en spel of media.
- **Doelgericht:** dit zijn de winkels met artikelen 'in en rond het huis' zoals elektronica, doe-het-zelf, woninginrichting en tuinartikelen. Deze zaken worden vaak doelgericht bezocht.

Tabel 1: Koopstromen in verzorgingsgebied en Overvecht Centrum

Groep	Verzorgingsgebied		Overvecht Centrum	
	Binding	Toevloeiing ⁴	Binding	Toevloeiing ⁵
Dagelijks	80%	26%	48%	31%
Recreatief	32%	28%	30%	58%
Doelgericht	28%	40%	8%	54%

³ Benchmark KSO 2021: Buitenmere Almere, Woensel Eindhoven, Boven t Y, Amsterdam. Amsterdam PC Hoofdstraat-van Baerlestraat, Schalkwijk Haarlem, Leidsche Rijn Utrecht, Zuidplein Rotterdam.

⁴ Als % van de totale besteding in Overvecht.

⁵ Als % van de totale besteding in Overvecht Centrum

3 Consumentendraagvlak

Demografie

- In zowel de gemeente Utrecht als Overvecht zal het aantal inwoners de komende jaren fors toenemen (zie tabel 2). Overvecht groeit vooral na 2030.
- Qua leeftijdsopbouw komt de bevolking van Overvecht tamelijk overeen met het Utrechts gemiddelde (zie figuur 3). Wel heeft Overvecht verhoudingsgewijs wat meer ouderen. Zij geven over het algemeen wat minder uit aan artikelen (winkels) en wat meer aan horeca en diensten. Ouderen zijn over het algemeen wat vaker georiënteerd op voorzieningen in de eigen wijk en hebben behoefte aan ontmoetingsplekken. Dat biedt kansen voor Overvecht Centrum.
- Overvecht heeft een verhoudingsgewijs groot aantal inwoners met een migratie-achtergrond (zie figuur 3). Dat biedt kans voor 'doelgroepvoorzieningen' zoals een Mediterrane minisupermarkt.
- Qua huishoudensamenstelling verschilt Overvecht niet wezenlijk van Utrecht. De gemiddelde huishoudensgrootte is met 2,0 iets groter dan gemiddeld in Utrecht (1,9).
- Volgens de laatste cijfers van het CBS (2021) ligt het gemiddelde inkomen per inwoner van stadsdeel Overvecht circa 26% onder het landelijk gemiddelde en 33% lager dan het gemiddelde van gemeente Utrecht.

Bezoekers en bezoekmotieven

De factsheet van het KSO geeft een aantal bezoekerskenmerken weer van Overvecht Centrum. De factsheet is in bijlage 2 opgenomen:

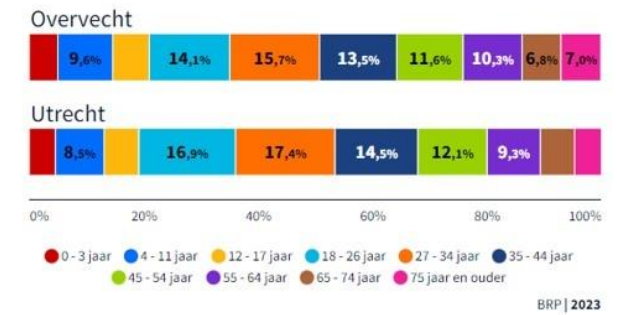
- **Waardering:** Overvecht Centrum scoort met een 7,1 een ruime voldoende, maar dit ligt lager dan de benchmark. Ook neemt de totaalwaardering af ten opzichte van 2018. Overvecht Centrum scoort goed op bereikbaarheidsaspecten en lager op sfeer, groen en horeca.

- **Bezoekmotief:** bezoekers komen vooral omdat Overvecht Centrum dichtbij huis is. Andere argumenten zijn 'bepaalde winkels' en de 'omvang van het winkelaanbod'.
- **Verblijfsduur:** circa 75% van de bezoekers verblijft maximaal een uur. In vergelijking met de benchmark verblijven bezoekers minder lang dan in de KSO-benchmarkcentra. Dat is een opgave, want er is een verband tussen bezoekduur en besteding. Overvecht Centrum wordt dus vooral functioneel kort bezocht, terwijl de ambitie is dat mensen er ook willen zijn en verblijven.
- **Vervoersmiddel:** meer dan de helft van de bezoekers komt te voet of op de fiets. Dat ligt hoger dan gemiddeld.

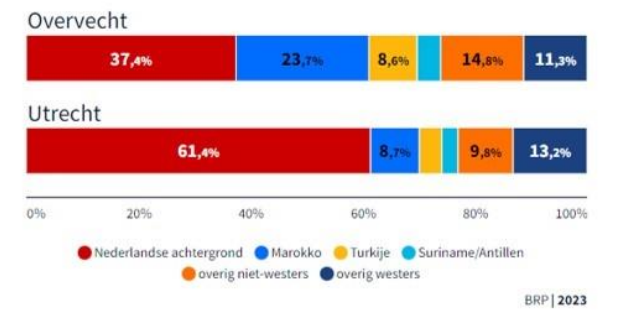
Tabel 2: Bevolkingsprognose (Gemeente Utrecht, 2022)

	2022	2025	2030	2040	Vershil %
Utrecht	361.742	374.393	409.452	470.989	+30,2%
Overvecht	34.559	34.332	36.015	44.379	+28,4%

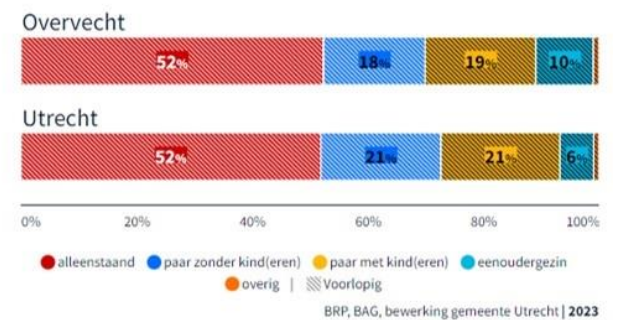
Bevolking naar leeftijd



Bevolking naar migratieachtergrond



Huishoudens naar samenstelling



Figuur 3: Demografie stadsdeel Overvecht (Utrecht in cijfers).

Leefstijlen

Leefstijlen geven inzicht in het type inwoners en hun voorkeuren voor verschillende voorzieningen. In Overvecht is segment A het meest voorkomend, gevolgd door leefstijl B (zie figuur 4).

Leefstijlsegment A

Leefstijlgroep A bestaat vooral uit huishoudens die het niet breed hebben en soms moeite hebben om rond te komen. Ze hebben vaak geen auto en doen vooral hun aankopen bij de goedkopere winkels (zoals Zeeman, Wibra en C&A). Ontspanning en vermaak zoeken zij vooral in de stad (zoals de kroeg, bioscoop of sauna).

Leefstijlsegment B

De relatief jonge huishoudens in leefstijlgroep B zitten in de laatste fase van hun studie of zijn net begonnen met werken. Zij wonen klein, betaalbaar en meestal in een stedelijke omgeving, dichtbij hun vrienden en de activiteiten die zij doen. Zij kopen enerzijds betaalbaar (o.a. H&M en Zara), maar anderzijds ook bewust (o.a. EkoPlaza).

Leefstijlsegment C

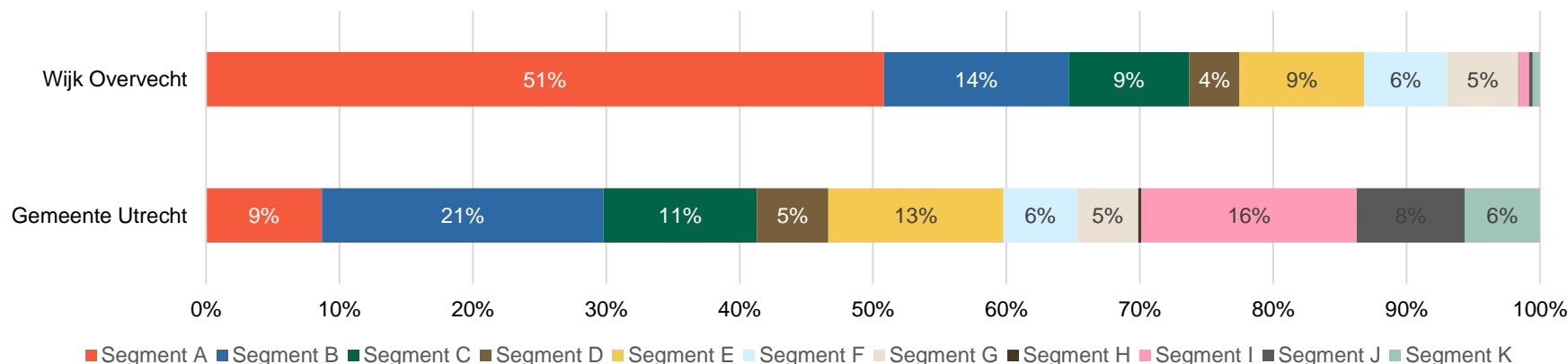
Segment C is een groep die veelal praktisch/praktijkgericht geschoold is, zonder kinderen of die het huis uit zijn. Vanwege hun lagere inkomen doen zij vooral aankopen bij winkels in het goedkope prijssegment. Op reis gaan ze niet, maar ze gaan (zo lang het budget het toelaat) graag op pad in de buurt (café, bowlen etc.).

Verwachte bevolkingsgroei

In heel de wijk worden circa 5.000 tot 7.000 woningen toegevoegd⁶.

In en rondom Overvecht Centrum worden circa 2.500 woningen toegevoegd vanaf 2027⁷.

Whize leefstijlen in de wijk Overvecht en gemeente Utrecht



Het woningbouwprogramma is nog niet uitgekristalliseerd qua woningtype, segment, doelgroep en leefstijlen. Dat biedt kans om woningbouwprogramma en voorzieningenprogramma op elkaar te laten aansluiten. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 7.

Deelconclusie: inzetten op perspectiefrijke doelgroep

Het huidige en toekomstige consumentendraagvlak voor Overvecht Centrum wordt grotendeels bepaald door de inwoners van de wijk Overvecht. Deze wijk heeft momenteel een vrij eenzijdige bevolkingssamenstelling. Het gemiddelde inkomen ligt lager dan gemiddeld in Utrecht.

Overvecht Centrum wordt momenteel functioneel, kort en vooral met de fiets en te voet bezocht. De groei van het inwonertal is positief voor het consumentendraagvlak voor Overvecht Centrum. De opgave is aantrekkelijker te zijn voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners, zodat het consumentendraagvlak toeneemt. Dan moet Overvecht Centrum wel aantrekkelijk zijn voor zowel bestaande als de nieuwe inwoners, elk eigen leefstijlen en behoeften. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 7.

⁶ Niet al deze plannen zijn echter al uitgekristalliseerd. Daarom is het ook nog niet duidelijk in hoeverre dit al in de bevolkingsprognose is verrekend.

⁷ Gemeente Utrecht. Ruimtelijke projecten Utrecht.

4 Trends en ontwikkelingen en beleidskaders

Trends en ontwikkelingen

Op de volgende pagina staat een infographic met relevante trends en ontwikkelingen, van invloed op het retailprogramma van Overvecht Centrum. Specifiek voor stadsdeelcentra is relevant dat er een nieuw evenwicht ontstaat. Aan de ene kant nam het niet-dagelijkse winkelaanbod de afgelopen jaren af door veranderd consumentengedrag (ook in Overvecht Centrum). Mogelijk neemt dit de komende jaren nog wat verder af. Aan de andere kant blijft het dagelijks winkelaanbod de kurk waar andere retailvoorzieningen op drijven. Dat betekent goede bereikbaarheid (te voet, fiets, OV en auto) en voldoende parkeergelegenheid. Als dat niet op orde is wijken consumenten voor de boodschappen uit naar de omliggende buurt- en wijkwinkelcentra. Ook komen er andere voorzieningen bij, zoals horeca, dienstverleners, maatschappelijke voorzieningen maar ook woningen (verdichtingsopgave). Er is sprake van 'blurring' van functies. Vooral horeca wordt meer en meer gemengd met bijvoorbeeld winkels of werkfuncties. Goede horeca op de juiste plek is het smeermiddel van levendige gebieden.

Beleidskaders

De relevante beleidskaders zijn opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste kaders voor het retailprogramma zijn:

- De omgevingsvisie van provincie Utrecht houdt vast aan de bestaande retailstructuur. Hierbinnen kunnen ontwikkelingen in de detailhandel plaatsvinden. Een duurzame retailstructuur is een essentiële voorwaarde voor het behoud van de leefkwaliteit van steden.

- De retailvisie van provincie Utrecht beschrijft een krimp van de niet-dagelijkse detailhandel in middelgrote centra zoals het stadsdeelcentrum van Overvecht. Tegelijkertijd is er in centrumgebieden een toenemende behoefte aan ontmoetingsruimte en vergroening. Ook is er steeds meer de behoefte om te wonen en werken in levendige en centrale gebieden, met voorzieningen nabij. Middelgrote centra (zoals Overvecht Centrum) kunnen tussen wal en schip vallen. Het aanbod is enerzijds te groot om enkel een lokale boodschappenfunctie en anderzijds te beperkt en weinig onderscheidend om voldoende consumenten te binden. Een helder profiel is nodig.
- De provinciale economische visie zet in op het versterken van het startup klimaat, met meer en sterke interactiemilieus tussen sectoren. Het stadsdeelcentrum van Overvecht kan hiervoor een kansrijk gebied zijn als het aankoop-, ontmoetings- en werkcentrum van de wijk.
- De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040⁸ stelt dat de groei in Utrecht wordt geconcentreerd op een aantal plekken, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Utrecht moet veranderen in een stad met meerdere centra en functioneren volgens het 10-minuten-principe. Op de nieuwe knooppunten komen straks veel stedelijke functies samen, waaronder detailhandel, werken en maatschappelijke voorzieningen. Een van deze nieuwe knooppunten is Overvecht Centrum. Verder noemt het beleidsstuk dat er in Overvecht behoefte is aan extra sportvoorzieningen, zorgwonen en een culturele broedplaats (dit biedt kans voor Overvecht Centrum). In het beleidsstuk is ook de hoofdwinkelstructuur bepaald. Deze is gebaseerd op enerzijds de omvang van een winkelcluster en anderzijds op het type aanbod. Deze twee elementen bepalen hoeveel publiek wordt aangetrokken en van hoe ver de aantrekkingskracht reikt.
 1. *Binnenstad/centrum*: internationale en landelijke aantrekkingskracht, het breedste winkel- en voorzieningenaanbod van de stad (detailhandel, horeca, cultuur etc.).

2. *Perifere winkelgebieden*: regionale aantrekkingskracht door ruim aanbod grootschalige goederen. Dit betreft de Woonboulevard, Franciscusdreef en The Wall.
 3. *Bovenwijkse centra*: regionale aantrekkingskracht met regulier bovenwijken aanbod. Dit betreft Shopping Center Overvecht, Nova en Leidsche Rijn Centrum.
 4. *Lokale centra*: stadstraten, wijk- en buurtwinkelcentra.
- De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040⁹ staat ook dat Utrecht het werken in de wijken wil versterken. Enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid en anderzijds het toevoegen van meer werkfuncties waar dat mogelijk is. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen.
 - Het Mobiliteitsplan 2040 geeft voorrang aan schone manieren van vervoer. In het kader van 'slim parkeren' komt er meer ruimte voor voetgangers, groen en speelplekken.
 - Het ontwikkelingskader Detailhandel 2012 benoemt het Shopping center als voornamelijk stadsdeelcentrum, dat gemoderniseerd zal worden om aan de vraag van consumenten te blijven voldoen. Enkele relevante ambities voor Overvecht Centrum zijn:
 1. Behoud fijnmazige winkelstructuur.
 2. Dynamiek in detailhandel faciliteren.
 3. Complementariteit en onderscheidend vermogen winkelstructuur behouden.
 4. Ruimtelijke concentratie van functies.

⁸ Onderdeel van de Omgevingsvisie.

⁹ Onderdeel van de Omgevingsvisie.

4 macrotrends



Demografische transitie

De bewoners van een gebied vormen het draagvlak voor diverse voorzieningen. Daarom zijn demografische transities relevant. We wonen vaker alleen (eenpersoonshuishoudens) en leven langer (vergrijzing). De diversiteit en verschillen in behoeften tussen mensen neemt toe. Veel steden blijven groeien, daar starten nieuwe ondernemingen en neemt in algemene zin de druk op de ruimte toe. Enkele andere gebieden krimpen, ondernemers stoppen, blijft bedrijfsopvolging soms uit. Gevolg is leegstand en negatieve sociaal-maatschappelijke effecten.



Economische transitie

De economie van Nederland, het koopgedrag, het consumentenvertrouwen en daarmee het economisch functioneren van voorzieningen hangt sterk samen met mondiale macro-economische ontwikkelingen. De voorspellingen voor de komende jaren zijn pessimistisch. De inflatie is hoog, de schuldenlast bij ondernemers is mede door corona hoog, de rente stijgt en de consument houdt de hand op de knip. Tegelijkertijd is sprake van een personeelstekort, zijn er problemen met toelieferingen en zijn er wereldwijd diverse geopolitieke conflicten die de economie afremmen. Toch zijn er ook positieve signalen. Er zijn nog steeds veel ondernemers die willen investeren en innoveren. Ook buitenlandse innovatieve spelers treden toe op de Nederlandse markt. Dit zorgt wel voor een shake-out van winkeliers die niet meer mee kunnen met de toekomst.



Digitale transitie

Technologische ontwikkelingen sturen het consumentengedrag en aanbod. Denk aan de invloed van sociale media op koopgedrag, artificiële intelligentie (AI), augment en virtual reality, blockchain technologie, metavers, web 3.0, nieuwe (smart) betaalmethoden, etc. De digitale en fysieke wereld raakt meer met elkaar verweven. De consument verwacht dit ook. Winkelgebieden moeten hierop inspelen, om de nieuwe generaties aan te trekken.



Postfossiele transitie

Het fossiele tijdperk komt ten einde. Elektrisch vervoer, circulariteit en duurzaamheid zijnde toekomst. Deze transitie heeft grote impact op ons consumptiegedrag en hoe de detailhandel is georganiseerd. Gebruik in plaats van bezit. Kwaliteit boven kwantiteit. Betalen van een realistische prijs. Slimmere en duurzamere distributie. Dit zal geleidelijk (moeten) leiden tot een bewuster consumentengedrag en duurzamer ruimtegebruik.

Veranderen de winkel als concept



Functie van fysieke winkel wordt breder

1

De fysieke winkel wordt steeds meer een hub, oftewel: een centrale rol in het netwerk. Klanten kunnen spullen in de winkel ophalen, maar ook daar laten bezorgen, proberen of terugsturen. De winkel is een plek waar beleving en service centraal staat. Maatwerk en dienstverlening zijn essentieel. Dit betekent voor veel retailers een andere ruimtebehoefte. Enkele voorbeelden:

- Winkels zoals IKEA en H&M die naast nieuwe producten ook tweedehandsproducten inkopen en verkopen. Dit speelt in op circulariteit en duurzaamheid.
- Flitsbezorging en andere dark stores zijn vaak pure online distributiecentra. Deze diensten verschuiven meer richting detailhandel, zodra ook de consument toegang heeft tot de winkel.
- Supermarkten zijn belangrijke publiekstrekkingen met steeds meer nevenfuncties. Denk aan de pakketservice (afhaalpunt) of het platform voor aanbieden van lokale diensten. Ook de sociale functie als ontmoetingsplek neemt steeds meer toe, zeker in dorpen.

De macht van de consument neemt verder toe. De traditionele waardeketen (producent-groothandel-retailer-klant) vervalt. De fysieke winkel is niet langer het enige verkoopkanaal. De consument koopt ook (online) direct bij het merk, de fabrikant, de distributeur of tweedehands. Meer keus leidt tot meer eisen, zoals kwaliteit, prijs en gemak.

2

Schaalwegroting en schaalverkleining

Sommige winkels hebben meer ruimte nodig (zoals supermarkten). Tegelijkertijd is ook sprake van schaalverkleining. Met name bij winkels die meer online verkopen en dus minder fysieke ruimte nodig hebben. Of winkels die inspelen op gemak en efficiëntie dichtbij de consument. Deze kunnen vaak ook solitair in een wijk functioneren.



3a. Verbreding functiemix binnensteden en middelgrote centra

De totale behoefte aan winkelruimte neemt in Nederland al jaren af. Dat is zichtbaar in binnensteden en hoofdcentra. De afgelopen jaren verdwenen veel boekhandels, schoenenwinkels, cd-winkels, electronicazaken en ook het modische winkelaanbod staat al jaren onder druk. Hiervoor in de plaats komen echter andere publieksfuncties, zoals horeca, leisure, diensten en winkelambachten. Ook neemt het belang van wonen in binnensteden toe. In algemene zin heeft dit de binnensteden diverser en weerbaarder gemaakt. Deze trend zet zich naar verwachting verder door.



3b. Ondersteunende centra: kracht van buurt-, wijk en stadsdeelcentra

Het winkelaanbod in de buurt-, wijk- en in beperktere mate ook de stadsdeelcentra bleef de afgelopen jaren op peil of nam zelfs toe. Vooral door de groei van het boodschappenaanbod (supermarkten). De focus op boodschappen doen houdt deze centra ook de komende jaren relevant, zeker met de groei van het draagvlak door forse woningbouw en bevolkingsgroei. Tegelijkertijd vervullen buurt- en wijkcentra een steeds belangrijke sociale hubfunctie voor de inwoners in de directe omgeving in het kader van de leefbaarheid. Ook hier neemt de diversiteit van voorzieningen al jaren toe. Denk aan zorg gerelateerde diensten, winkelambachten (kappers, schoonheidssalons, etc.) en sociaal-maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang, een bibliotheek of sportvoorzieningen.



3

Macrotrends veranderen winkelgebieden

Er zijn grote verschillen tussen groei- en krimpregio's. Daarom zijn er ook grote verschillen in de ontwikkeling van winkels en winkelgebieden. Bij visietrajecten is altijd maatwerk nodig. Ondanks die verschillen zien we een aantal dezelfde ontwikkelingen in hoofdcentra, ondersteunende centra en perifere centra. We beschrijven deze bondig.

Wat betekent dit voor gebiedstransformatie



Figuur 4: Trends en ontwikkelingen voor retail

5 Aanbodanalyse verzorgingsgebied

Voorzieningenmix ontwikkeling en benchmark

Figuur 5 toont de voorzieningenmix in Overvecht Centrum afgezet tegen het gemiddelde van de Locatus-benchmarkcentra¹⁰. De figuur toont zowel het totaal aantal m² wvo als de samenstelling van het aanbod (%). Dit geeft een indicatie of Overvecht Centrum verhoudingsgewijs veel of weinig aanbod heeft. Opgemerkt wordt dat de Locatus-benchmarkcentra veelal dezelfde opgaven hebben. De vergelijking gaat dus over de huidige situatie, maar is geen streefbeeld. Figuur 8 toont de aanbodontwikkeling in m² wvo in Overvecht Centrum¹¹. Toelichting op de analyse staat in bijlage 4. Uit de figuren blijkt het volgende:

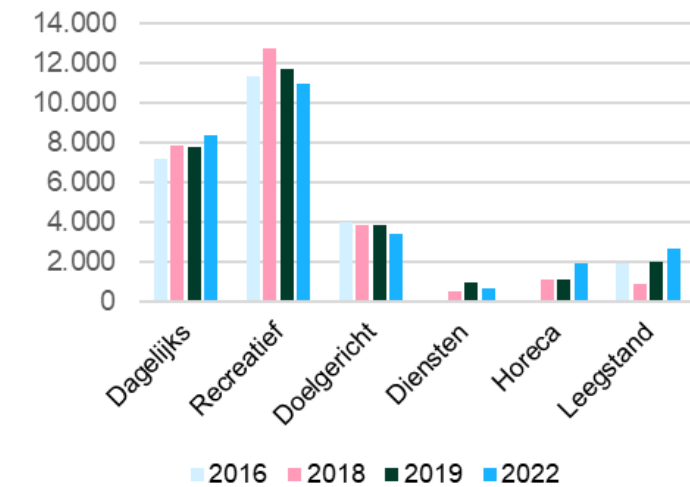
- **Het dagelijks winkelaanbod** neemt in totaliteit toe in Overvecht Centrum (schaalvergroting supermarkten) en is relatief groot in vergelijking met de benchmark. Wel is de versstraat de afgelopen jaren verdwenen, wat een aderlating is.
- **Het recreatief winkelaanbod** heeft het grootste aandeel en neemt al jaren af. Het aanbod ligt redelijk in lijn met de benchmark, maar is wel aan verschraling onderhevig.
- **Het doelgericht winkelaanbod** neemt eveneens af en is verhoudingsgewijs tamelijk groot. Dit komt vooral door de Karwei bouwmarkt¹².
- **De horeca** in Overvecht Centrum neemt de afgelopen jaren iets toe, maar is qua omvang en aandeel in de voorzieningenmix beperkt. Er liggen versterkingskansen, zo zijn er nauwelijks buitenterrassen.
- **Het aanbod commerciële diensten** is qua aantal tamelijk stabiel de afgelopen jaren en is zeer beperkt in Overvecht Centrum. De Nederlandse ontwikkeling is dat dit aanbod juist toeneemt.



Figuur 5: Samenstelling voorzieningenaanbod (in wvo boven en in % onder).



Figuur 6: Huidige functie-indeling Overvecht Centrum



Figuur 7: Ontwikkeling voorzieningenaanbod Overvecht Centrum

¹⁰ Locatus Benchmark. Overvecht Centrum is vergeleken met een aantal andere soortgelijke stadsdeelcentra. Deze centra zijn vergelijkbaar qua aanbod en qua aantal inwoners binnen 10 minuten autoreistijd. De Benchmark-stadsdeelcentra zijn: Leijweg Den Haag, Osdorp/plein Amsterdam, Buitenmere Almere, Schalkwijk Haarlem, Leidsche Rijn Utrecht, Kronenburg Arnhem, Gelderlandplein Amsterdam, Dukenburg Nijmegen.

¹¹ Cultuur en ontspanning wordt behandeld in hoofdstuk 8.

¹² Die zaak ligt niet in Overvecht Centrum, maar grenst wel aan het gebied en neemt Locatus wel mee.

Tabel 3: Retail Risk Index gemiddelde

	2018	2020	2022	2023
Overvecht Centrum	97	100	110	104
Gemiddelde gemeente Utrecht	98	98	106	100

- **De leegstand** neemt toe, maar is in totaliteit beperkt. Ook is de structurele leegstand beperkt. Dit is positief. De leegstand is een belangrijke indicator voor het functioneren van het centrum. Een kanttekening is wel dat nieuwe invullingen steevast laagwaardiger zijn dan de vertrokken voorgangers.

Omzetontwikkeling

Figuur 9 toont de geïndexeerde omzetontwikkeling en het marktaandeel dat Overvecht Centrum haalt in gemeente Utrecht. Hieruit blijkt dat Overvecht Centrum in alle winkelgroepen omzet en marktaandeel verliest. Dit betekent dat een steeds kleiner deel van de totale omzet in de gemeente Utrecht in stadsdeelcentrum Overvecht terecht komt. Men doet dus in toenemende mate elders in Utrecht of online hun aankopen.

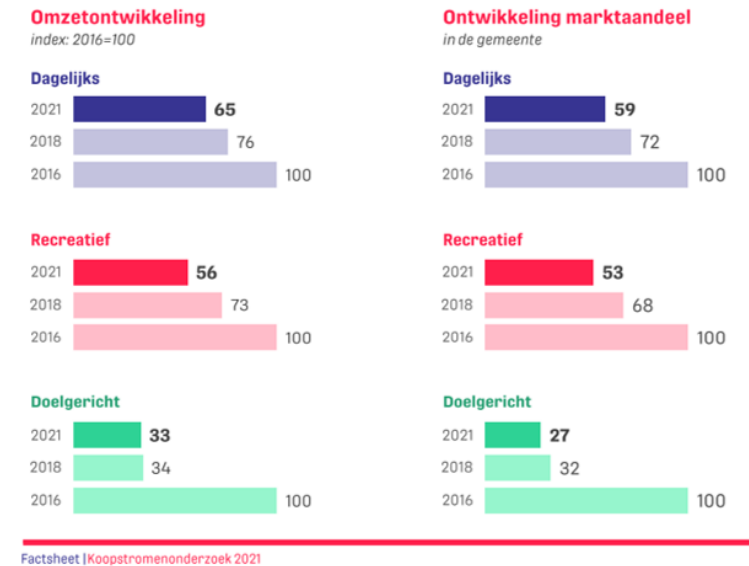
Retail Risk Index

De Retail Risk Index van Locatus brengt het risicoprofiel van winkels en winkelgebieden in Nederland in kaart. Dit gebeurt aan de hand van vier indicatoren: branche, pand, straat en vraag. Dat leidt tot een gemiddelde score en aan de hand daarvan een risicoprofiel (zie figuur 10).

Tabel 3 toont de ontwikkeling van de gemiddelde RRI in Overvecht Centrum afgezet tegenover Utrecht gemiddeld. Hieruit blijkt dat de RRI in Overvecht Centrum oploopt en hoger is dan Utrecht gemiddeld. Kortom: er is in Overvecht Centrum een hoger risico op stoppen van ondernemingen en het leegkomen van panden.

Deelconclusie: Matige Ausgangssituation Overvecht Centrum

Uit de aanbodontwikkeling blijkt niet direct dat Overvecht Centrum een grote opgave heeft. Dit blijkt echter wel uit de omzetontwikkeling en de RRI. Er sprake van een neerwaartse trend. Een gesprek met een marktpartij bevestigt dit beeld. In sommige gevallen, zijn huurverlagingen doorgevoerd, maar staan de omzetten en de rendementen alsnog onder druk. Grote nieuwe retailers zijn onvoldoende geïnteresseerd in vestiging in Overvecht Centrum.



Figuur 8: Omzetaandelen Overvecht Centrum



Figuur 9: Verkeerslicht RRI

6 DPO-benaderingen winkelaanbod

6.1 Indicatief programma kwantitatief

In figuur 10 staat de samenvatting van het distributie planologisch onderzoek (dpo), opgenomen in bijlage 5. Een dpo is een modelmatige benadering van vraag en aanbod. De figuur toont het huidige en haalbare programma voor de drie winkelgroepen (dagelijks, recreatief en doelgericht). De dagelijkse sector is met een redelijke 'zekerheid' te ramen, want iedereen heeft boodschappen nodig. Voor recreatief en doelgericht winkelaanbod is de dpo-benadering meer indicatief van aard. Van links naar rechts toont de figuur eerst het huidige winkelaanbod anno 2023. Dat is afgezet tegen het haalbare winkelaanbod anno 2023, als de Nederlandse gemiddelde vloerproductiviteit als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit geeft inzicht hoe het centrum momenteel functioneert en of er sprake is van theoretisch overaanbod of juist van versterkingskansen. Aanvullend is een scenario doorgerekend voor 2030 en 2040. Hiervoor is een bandbreedte aangehouden uitgaande van (1) het huidige eigen functioneren als norm en (2) het Nederlands gewogen gemiddelde als norm. Uit de figuur blijkt het volgende:

- **Dagelijks:** anno 2023 is het bestaande winkelaanbod groter dan verwacht wordt, uitgaande van Nederlandse gemiddelden. Dat betekent dat er *in theorie* sprake is van overaanbod. We verwachten echter niet dat de totale omvang van het dagelijks winkelaanbod zal krimpen. Richting 2030 neemt het consumentendraagvlak toe en daardoor ook het haalbare winkelprogramma. Er is sprake van een bandbreedte van 7.600 tot 8.500 m² wvo (ofwel 9.500 tot 10.625 m² bvo). Richting 2040 neemt in theorie het haalbare dagelijkse programma toe: 9.350-10.500 m² wvo.
- **Recreatief:** anno 2023 is het bestaande winkelaanbod aanzienlijk groter dan verwacht wordt, uitgaande van Nederlandse gemiddelden. Dat betekent dat er *in theorie* sprake is van overaanbod. Het is mogelijk



Figuur 10: Haalbaar programma detailhandel

dat er de komende paar jaar nog winkels zullen verdwijnen. Mede gelet op trends & ontwikkelingen en de signalen van marktpartijen. Richting 2030 neemt het consumentendraagvlak toe. Het haalbare programma ligt dan tussen 8.050 m² wvo en 10.150 m² wvo (ofwel 10.063-12.688 m² bvo). Met andere woorden: in 2030 ligt het haalbare programma, ondanks de bevolkingsgroei nog steeds onder het huidige programma. Dit komt omdat we verwachten dat er in de toekomst wat meer bestedingen naar internet afvloeien. Richting 2040 ligt het haalbare programma tussen 9.950-12.500 m² wvo.

- **Doelgericht winkelaanbod:** anno 2023 ligt het bestaande winkelaanbod op peil met de Nederlandse gemiddelden. Dat is *een signaal* dat dit winkelaanbod stabiel functioneert. We verwachten geen wezenlijke krimp. Richting 2030 neemt het consumentendraagvlak toe. Het haalbare programma ligt dan tussen 4.000 m² wvo en 4.150 m² wvo (ofwel 5.000 tot 5.188 m² bvo). Richting 2040 ligt het haalbare programma tussen 4.900-5.100 m² wvo.

Interpretatie van de dpo-benadering

De dpo-benadering geeft een indicatie voor een haalbaar programma, maar is niet maatgevend (zie ook blauw kader). Het is een cijfermatige benadering. Voor een volledig inzicht in een haalbaar programma is kwantitatieve duiding nodig (zie volgend hoofdstuk). Een theoretisch overaanbod betekent niet dat er ook daadwerkelijk winkels zullen verdwijnen. Andersom betekent een groter haalbaar programma richting 2030 en 2040 niet automatisch dat er een uitbreiding van het winkelareaal nodig is.

Deelconclusie: bevolkingsgroei zorgt voor meer bestedingen

Uit het dpo blijkt dat Overvecht Centrum nu een verhoudingsgewijs groot winkelaanbod heeft. Dat kan duiden op een krimp van het winkelaanbod op de korte termijn. Op de langere termijn richting 2030 neemt het consumentendraagvlak toe en daarmee ook het perspectief voor ondernemers en het haalbare winkelaanbod. Een dpo-benadering is indicatief en niet normatief. Wel is de voorzichtige conclusie dat het huidige programma aan winkels, ook richting 2030 en verder volstaat. Mogelijk zal er nog een kleine krimp plaatsvinden. We verwachten echter niet dat er een grote saneringsopgave is.

Kwaliteit boven kwantiteit; nuancering van de som

We benadrukken dat de uitkomsten van de som indicatief zijn en niet maatgevend. Zo wordt de distributieve uitbreidingsruimte berekend op basis van het 'normatieve' vloerproductiviteit als gemiddelde. Dit is echter geen hard uitgangspunt. Bovendien is het model een voorspelling en die kunnen anders uitpakken. Denk aan wijzigingen in inwonertallen, koopstromen, de besteding per hoofd of het bestaande winkelaanbod. Bij winkelontwikkelingen zijn daarom vooral kwalitatieve overwegingen relevant. Denk aan de impact op de consumentenverzorging, de voorzieningenstructuur en het goede woon-, leef- en ondernemersklimaat. In bijlage 5 gaan we nader in op de gehanteerde variabelen.

7 Toekomstig programma commerciële voorzieningen

7.1 Uitgangspunten

Kaders en uitgangspunten

Het bepalen van een toekomstig commercieel voorzieningenprogramma voor Overvecht Centrum is een complexe puzzel. Hoewel voorgaande dpo-benadering een voorzet doet op een programma is ook kwalitatieve duiding nodig. Dat vergt een integrale beoordeling van de voorgaande analyses en algemene en specifieke uitgangspunten voor Overvecht Centrum:

- **Trends en ontwikkelingen:** hierop hebben we weinig invloed. Door veranderend consumentengedrag verkleuren de ‘traditionele’ op winkelen gerichte stadsdeelcentra, naar brede voorzieningencentra. Er ontstaat een nieuw evenwicht. Recreatief winkelen nam de afgelopen jaren af, andere voorzieningen zoals horeca, diensten, maatschappelijke voorzieningen verschijnen.
- **Vraag- en aanbodontwikkelingen:** het sterke dagelijks winkelaanbod blijft de kurk. Het recreatief en doelgericht winkelaanbod zal door autonome ontwikkelingen (vergrijzing ondernemersbestand, online verkoop) mogelijk nog wat afnemen, maar dit wordt gecompenseerd door het groeiend consumentendraagvlak in de wijk, en de wens (o.a. van ouderen) tot meer ontmoeting en verblijf.
- **Beleid en ambitie:** Overvecht Centrum moet hét hart van de wijk worden. Dat betekent meer ruimte voor andere voorzieningen. Een aantrekkelijk Overvecht Centrum bindt de eigen inwoners, maar ook bezoekers van buiten de wijk. In de brede gebiedsontwikkeling is vooral het woningbouwprogramma relevant. Dit wordt in par 7.2 en 7.3 uitgewerkt.

Uitgangssituatie Overvecht Centrum

De uitgangssituatie van Overvecht Centrum is samengevat in een ruimtelijk-functionele SWOT-analyse in tabel 4. Uiteraard is dit niet in beton gegoten. Een zwakte kan worden omgezet in een kans.

Tabel 4: SWOT-analyse Overvecht Centrum

<p>Sterkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redelijke ruimtelijke uitstraling/kwaliteit in Overvecht Centrum • Complementair en goed gepositioneerd supermarktaanbod • Specifieke trekkers (AH XL, Nike Clearance Store, G-Star) • Gratis parkeervoorziening • Redelijke OV-bereikbaarheid • Recente herontwikkeling NPD-strip naar woningen en publieksfuncties in plint • Hoge organisatiegraad van CVVE (zoals het uitrollen merkstrategie). 	<p>Zwakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traditioneel stadscentrum, gericht op winkelen (weinig reuring) • Vooral functioneel en kort bezoek • Veel ketenbedrijven weinig lokalen • Naar binnen gekeerd centrum, matige ruimtelijke uitstraling buitenkant • Groots opgezet, veel passages, matige doorstroming • Versnipperd eigendom • Zwak tot slecht imago, qua winkelaanbod en ervaren onveiligheid.
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algehele groei inwonertal stadsdeel Overvecht en Utrecht • Passend woningbouwprogramma i.r.t. nieuw profiel Overvecht Centrum • Beleidsambities zoals de knooppuntfunctie en investeringsplannen gemeente en eigenaren • Ruimtelijke ingrepen voor betere verblijfskwaliteit en doorbreken binnen en buiten • Horeca, evenementen en andere publieksfuncties • Nieuwe trekkers en attracties. 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdere krimp winkelaanbod en toename leegstand • Minder bezoekers van buiten stadsdeel door invoering betaald parkeren en mindere autobereikbaarheid • Algehele verschraving voorzieningenniveau en mindere aantrekkelijkheid • Vaag en onduidelijk toekomstprofiel Overvecht Centrum i.r.t. toekomstige doelgroepen en bewoners

7.2 Toekomst Overvecht Centrum i.r.t. woningbouw

Het toekomstige Overvecht Centrum moet aantrekkelijk zijn voor een brede doelgroep. Globaal zijn er nu en in de toekomst 2 doelgroepen (zie matrix). De opgave is om de huidige bezoekers (bewoners en bezoekers) te behouden en tegelijkertijd nieuwe doelgroepen aan te trekken. De bezoekersmatrix kan eventueel verder worden uitgebouwd (qua leefstijlen, besteding, bezoekmotief vervoersmiddel etc.). Dit ligt buiten de scope van dit onderzoek. De grootste winst is te behalen in de nieuwe bewoners. Daarom heeft deze groep navolgend de focus, maar de scope is breder. Immers: Overvecht Centrum moet voor alle doelgroepen aantrekkelijk blijven. In en rondom Overvecht Centrum worden veel woningen toegevoegd. De toevoeging **van nieuwe bewoners** in de nabijheid en boven de winkels is een kans qua consumentendraagvlak en om het profiel van het voorzieningenaanbod te versterken. Met de keuze voor een woningbouwprogramma is meer of minder synergie met het centrumprofiel te realiseren. Het woningbouwprogramma (in aantallen en doelgroep) is nog niet uitgekristalliseerd. Om aan te geven hoe de keuze van het uiteindelijke woningbouwprogramma het centrum kan versterken, maken we gebruik van drie onderscheidende scenario's om dit inzichtelijk te maken. Tabel 5 is een doelgroep-analyse vanuit de woningopgave. Benadrukt wordt dat

de doelgroepen, hun behoeften en voorbeeldvoorzieningen niet statisch maar **indicatief en richtinggevend** zijn. Uit tabel 5 blijkt het volgende:

- **Betaalbaar woningbouwscenario:** in dit scenario wordt een groter aandeel woningen in het goedkopere en sociale segment gerealiseerd. De nieuwe bewoners hebben qua leefstijl en doelgroep een relatief hoge binding/oriëntatie op het Shopping Center, maar wel een relatief lager inkomen. De voorzieningenmix van Overvecht Centrum zal door deze nieuwe impuls mogelijk verder opschuiven richting het goedkopere segment. Dat kan op termijn leiden tot een verdere verschralling van het aanbod. Zeker wanneer meer kapitaalkrachtigere bezoekers daarom wegblijven.
- **Gemengd woningbouwscenario:** de gemengde doelgroep met verschillende leefstijlen heeft een gemiddelde binding/oriëntatie op Overvecht Centrum. Zij hebben een gemiddeld inkomen. Een verdere mix aan leefstijlen en hogere inkomensniveaus generen een behoefte aan een compleet voorzieningenaanbod in het middensegment in Overvecht Centrum. De verschralling van het voorzieningenaanbod kan worden gestopt en mogelijk wat opschuiven naar het middensegment. Trekkende ketens gericht op massa en omloop kunnen de verschillende doelgroepen bedienen.

- **Exclusief woningbouwscenario:** deze nieuwe doelgroep sluit qua leefstijl minder goed aan op de huidige voorzieningen en het profiel van Overvecht Centrum. Daarom is ook de binding/oriëntatie wat lager. Deze doelgroep zal vaker uitwijken naar bijvoorbeeld de Utrechtse binnenstad of online. De extra besteding in Overvecht Centrum is daarom relatief beperkt en landt bij specifieke voorzieningen. Tegelijkertijd zal hierdoor de huidige voorzieningenmix niet wezenlijk veranderen.

Bezoekersmatrix: huidige en nieuwe doelgroepen

Huidige bezoekers	Nieuwe bezoekers
Bewoners stadsdeel Overvecht	Nieuwe bewoners stadsdeel Overvecht (woningbouwprogramma)
Bezoekers van buiten stadsdeel Overvecht	Bezoekers van buiten stadsdeel Overvecht

Tabel 5: Doelgroepen in relatie tot voorzieningenmix (indicatief).

	Dagelijks (boodschappen)	Niet-dagelijks (recreatief en doelgericht)	Horeca, cultuur, ontspanning	Diensten
Woningsscenario: inclusief	Meer doelgroep-aanbod (minisupers etc.), minder op AH XL.	Huidig aanbod redelijk passend (lager segment). 2 ^{de} hands winkels.	Voorals fastservice, theehuis, café, speelhal, casino, binnenspeeltuin. Bowling,	Goudinkoop, nagelstudio's, reparatiediensten, drukwerk, wassalon,
Woningsscenario: gemengd	Reguliere supersmarkten, verszaken	Ketens en lokalen: mode en luxe in middensegment: (zoals The Sting, Jack& Jones, Open 32, Sport 2000, Nelsen, bloemenwinkel, cadeauwinkel etc.)	Ketens: zoals La Cubanita, Bregje, Loetje Zelfstandige eetcafés. Bioscoop, theater, reguliere fitness, padel. boulderen,	Bank, postkantoor, makelaar, financiële dienstverlening, fietsreparatie. Edelsmid.
Woningsscenario exclusief	Voorals AH XL, traiteurs, online bestellen.	Enkele hoogwaardige lokalen (woninginrichting, kleding etc.). Voorals oriëntatie op binnenstad en online.	Hoogwaardig en lokale horeca (restaurants en bars) Kleinschalige exclusieve cultuur en ontspanning (fitness, personal training, milon cirkel, floating, galerie, expo's).	Zelfde soort als scenario gemengd, maar exclusiever: denk aan schoonheidssalon, meubelmaker, stoffeerder.

7.3 Indicatief programma kwalitatief retail

In het voorgaande hoofdstuk is een kwantitatieve en indicatieve bandbreedte aangegeven voor het winkelprogramma in m² wvo. Daarbinnen is er 'schuifruimte' afhankelijk van het woningbouwprogramma in relatie tot het toekomstprofiel van Overvecht Centrum (zie tabel 5). Deze paragraaf licht tabel 5 toe en gaat in op kansrijke aanvullingen voor winkels, horeca en diensten. Dit is gedaan door Overvecht Centrum zowel qua branche als qua formule te spiegelen aan de Locatus-benchmarkcentra van hoofdwinkelgebieden¹³. Als er branche of formules ontbreken in Overvecht Centrum, die wel veelvoorkomend zijn in de benchmark geven we dit aan als kans. De analyse is indicatief.

Haalbaar programma dagelijkse detailhandel

Het dagelijks aanbod is relatief fors, maar richting 2030 en vooral 2040 neemt het consumentendraagvlak toe. Een extra reguliere supermarkt lijkt niet logisch, ook gelet op benodigde parkeervoorziening en de concurrentie met omliggende wijk- en buurtwinkelcentra. Er zijn wel versterkingskansen voor bijvoorbeeld kleinere gemakswinkels en zogenaamde doelgroep-supermarkten (Pools, Arabisch etc.). Dit sluit ook goed aan op de huidige gemêleerde bevolkingssamenstelling in Overvecht en mogelijk ook de nieuwe doelgroep in Utrecht Overvecht. Een noemenswaardig voorbeeld is de nieuwe markthal die wordt gerealiseerd bij stadsdeelcentrum Schalkwijk te Haarlem. De focus van de markthal ligt op dagvers en horeca met verschillende ondernemers (zie ook foodhall hoofdstuk 11).

Haalbaar programma niet-dagelijkse detailhandel (recreatief en doelgericht)

Dit winkelaanbod ligt redelijk in lijn met de benchmark, maar is verhoudingsgewijs groot, zo blijkt uit het dpo. Mogelijk zal het aanbod nog wat

krimpen. Eventuele versterkingskansen zijn deels afhankelijk van het woningbouwprogramma. Vanuit de benchmark zijn eventueel kansrijke toevoegingen winkels in: een schoenenzaak, kindermode of elektronica. Vanuit veelvoorkomende winkelformules zijn eigenlijk alle veelvoorkomende spelers aanwezig. Mogelijke versterkingskansen is bijvoorbeeld een Wibra. In het doelgerichte segment valt op dat Overvecht geen bloemist heeft. Er ontbreken verder geen veelvoorkomende formules.

Tabel 6: Programma commerciële voorzieningen en cultuur & ontspanning voor 2030

Programmaonderdeel	Minimum	Maximum
Dagelijks winkelaanbod	7.600	8.500
Recreatief winkelaanbod	8.050	10.150
Doelgericht winkelaanbod	4.000	4.150
Horeca	3.000	3.000
Commerciële Diensten	1.800	1.800
Cultuur en Ontspanning ¹⁵	2.400	2.400
Totaal	26.850	30.000

Haalbaar programma horeca

Goede horeca draagt bij aan de belevings- en ontmoetingswaarde van centra en brengt reuring (ook 's-avonds). Het draagt bij aan de beleidsdoelstelling om Overvecht Centrum een echt hart van de wijk te maken. Uit de benchmark-analyse blijkt dat het horeca-aanbod beperkt is. Uitgaande van een aandeel van 10% van het totale huidige programma betekent dit een toekomstig horecaprogramma van circa 3.000 m² wvo, ten opzichte van circa 1.900 m² wvo momenteel¹⁴.

Een relevante afweging hierin is kwaliteit. Aan de ene kant zijn er vernieuwende hippe hoogwaardigere concepten nodig om zowel bestaande als nieuwe bewoners van het gebied te binden. Hier liggen ook kansen voor gemengde concepten (met retail, werken of maatschappelijk). Aan de ene kant gedijt (laagwaardige) fastservice goed in deze centra. Gezien het aanbod van Overvecht is het de vraag of dit wenselijk is (nu en in de toekomst).

Haalbaar programma commerciële dienstverlening

Voor ambachten en persoonsgerichte dienstverlening is ook in de toekomst voldoende perspectief. Dergelijke functies kunnen immers niet of nauwelijks worden vervangen door het internet. Het aanbod commerciële dienstverlening is beperkt in Overvecht Centrum. Zowel qua totaal wvo als in aandeel (%) van de voorzieningenmix. Uitgaande van een aandeel van 6% betekent dit circa 1.800 m² wvo¹⁶. Er ligt een versterkingskans met ontbrekende voorzieningen zoals een schoonheidssalon, elektro- of kleidingreparatie, makelaardij, stomerij en fietsreparatie. Ook zijn er kansen voor integrale pakket-ophaalpunten. Door de groei van de bezorgeconomie zorgen deze concepten voor nieuwe bezoekersstromen naar het winkelcentrum. Ook voor deze voorzieningen geldt net als voor horeca: kwaliteit is een aandachtspunt.

Deelconclusie: inzetten op gemengde doelgroep

De conclusie is dat het gemengde woningbouwprogramma de grootste impuls levert voor Overvecht centrum. De voorzieningenmix krijgt dan de mogelijkheid om naar het middensegment op te schuiven. Zo blijft het centrum aantrekkelijk voor de huidige en de nieuwe bewoners uit de omgeving én bezoekers van elders. De keuzes in het woningbouwprogramma zijn bepalend voor de kwalitatieve versterkingskansen voor zowel detailhandel, horeca als diensten.

¹³ Naast de Locatus-benchmark met andere stadsdeelcentra is ook een vergelijking gemaakt met hoofdwinkelcentra van vergelijkbare omvang (in m² wvo). Deze hoofdwinkelcentra hebben vaak een grotere functiemix. Gelet op de ambitie voor Overvecht Centrum is daarom de benchmark met de stadsdeelcentra aangevuld.

¹⁴ Inclusief Oproer Biercafé. In kleinere hoofdwinkelcentra is het aandeel horeca in m² wvo circa 12%.

¹⁵ Zie volgend hoofdstuk.

¹⁶ In kleinere hoofdwinkelcentra is het aandeel diensten in m² wvo ook circa 6%.

8 Cultuur en ontspanning (leisure)

Cultuur en ontspanning is een verzamelbegrip. Er worden veel verschillende soorten voorzieningen onder geschaard. In voorliggende analyse ligt de focus op de groep zoals gedefinieerd door Locatus Retailverkenner.

Tot cultuur behoren voorzieningen als: een bibliotheek, bioscoop, galerie, kunstuitleen, museum en theater. Tot ontspanning behoren vooral 'leisure-activiteiten' zoals: een binnenspeeltuin, fitness, klimwand, sauna en zonnestudio.

Trends en ontwikkelingen

Algemeen

- De scheidslijnen tussen ontspanning, vermaak, cultuur, sport en andere sociale activiteiten vervagen. Ook de grenzen tussen vrije tijd en werk vervagen.
- Mensen zoeken continu 'wat nieuws', beleving en verrassing, maar ook steeds vaker 'betekenis' en zingeving. Ook aspecten als ethiek en authenticiteit worden belangrijker.

Cultuur

- Cultuur biedt mensen verdieping, inspiratie en ontspanning en genereert sociale cohesie (verbinding).
- Cultuur is een veelzijdige sector, met zowel fysieke (accommodaties) als niet-fysieke uitingen (cursussen, festivals, erfgoed, tradities, voorstellingen, etc.). De belangrijkste fysieke accommodaties zijn bibliotheken, musea, theaters/podia, cultuurcentra en wijk- en dorpscentra. Vaak wordt ook horeca aangeboden.

- De realisatie en exploitatie van culturele voorzieningen kan zowel publiek (gesubsidieerd) als commercieel zijn, maar ook mengvormen zijn mogelijk. Financiering wordt vaak gestuurd door de lokale politiek, met de maatschappelijke behoefte en gemeentelijke ambities als uitgangspunt. In tegenstelling tot bij commerciële leisure is de 'marktruimte' dus niet allesbepalend.

Ontspanning

- De economische betekenis van leisure groeit sterk. Opvallend is de schaalvergroting van leisurebedrijven, maar de professionalisering en ketenvorming is minder ver dan in bijvoorbeeld retail. Wel raakt in diverse branches de markt verzadigd door toenemende concurrentie.
- Leisurebedrijven hebben vaak een belangrijke ontmoetingsfunctie, ook omdat ze relatief vaak groepsgewijs worden bezocht.
- Zeker in de leisuresector is de trendgevoeligheid vrij groot. Continu ontstaan nieuwe concepten en verdwijnen 'gedateerde' concepten, zij het vaak geleidelijk.
- Leisure, cultuur en horeca raken steeds meer met elkaar verweven qua productconcept, doelgroepen en ruimtegebruik. Clustering van functies (binnen een concept of gebied) versterkt de ontmoetingsfunctie én leidt tot een grotere wervingskracht, bereik, efficiënter ruimtegebruik en exploitatievoordelen. Zeker in de leisuresector heeft hybride toekomst.
- De schaalgrootte van leisurefuncties varieert enorm: van een biljart-ruimte in een horecazaak tot een groot stadion, en vele tussenmaten.
- Leisure kan sterk beeldbepalend zijn voor gebieden. Realisatie en exploitatie kunnen commercieel, publiek of in gecombineerde vorm worden aangestuurd.
- Verbindingen met andere functies (horeca, detailhandel, maatschappelijk, zorg, etc.) kunnen de haalbaarheid en maatschappelijke betekenis van leisure en cultuur sterk vergroten.

- Sport is een belangrijke vrijetijdsfunctie met grote maatschappelijke betekenis, ook vanwege de noodzaak van een gezond en actief leefpatroon (gezondheid). Binnensporten is in opkomst: al dan niet in groepsverband zoals: squash, padel, fitness (breed scala aan vormen), dansen, pilates, yoga, etc. Dit is veelal gefinancierd door commerciële aanbieders.

Vraag en aanbod

- In zijn geheel is er relatief weinig cultuuraanbod gevestigd in Overvecht. Wel heeft Overvecht gemiddeld veel ontspanningsaanbod¹⁷. Dit komt omdat er op het bedrijventerrein en PDV-locatie¹⁸ Franciscusdreef meerdere (grootschalige) voorzieningen zijn, zoals o.a. een sporthal (1.678 m²), binnenspeeltuin Ballorig (1.000 m²), een padelbaan, schaatsbaan en twee escaperooms. Sommige van deze voorzieningen zijn echte publieksfuncties en kunnen in principe prima landen in en rondom Overvecht Centrum. Daar dragen zij bij aan de passantenstromen en het combinatiebezoek.
- Het aanbod cultuur en ontspanning is veelal beperkt in stadsdeelcentra. In Overvecht Centrum bestaat dit uit een bibliotheek en een kleine fitness. Het aanbod in Overvecht Centrum is beperkt ten opzichte van de referentiestadsdeelcentra (zie ook figuur 6).

¹⁷ Aanbod per 1.000 inwoners.

¹⁸ Perifere Detailhandels Vestigingen.

Haalbaar programma cultuur en ontspanning

Uit tabel 6 blijkt dat dit voorzieningenaanbod momenteel circa 5% van de totale voorzieningenmix uitmaakt. Dat ligt wat lager dan gemiddeld in Locatus-benchmark stadsdeelcentra (5%) maar dit type aanbod is in stadsdeelcentra doorgaans (nog te) beperkt¹⁹. Uitgaande van circa 8% van de huidige voorzieningenmix komt dit neer op een richtlijn van circa 2.400 m² aan een 'regulier' programma. Dit is een 'autonoom' programma en staat los van de eventuele komst van een grootschalig cultureel concept (zie verderop).

Binnen het geraamde programma is ruimte voor culturele publieksvoorzieningen met sociaal-maatschappelijke functie. Zij bieden het centrum meerwaarde. Denk bijvoorbeeld aan een 'huis van de wijk' als ontmoetingsplek of een galerie. Binnen sport en ontspanning zijn tal van voorzieningen kansrijk. Andere eventuele versterkingskansen zijn o.a. aan kleinschalige (sport)voorzieningen zoals een yogastudio, dansschool, vechtsportvoorziening of sportaanbod gericht op ouderen (vergrijzing).

Ook andere grotere sport/ontspanningsvoorzieningen hebben potentie zoals een reguliere fitness. Het kunnen zowel nieuwe als verplaatsende voorzieningen zijn (vanaf bijv. de Franciscusdreef). Tabel 7 toont het totale aanbod aan cultuur en ontspanning (conform Locatus) in de benchmark-stadsdeelcentra. Dit mag gezien worden als potentieel aanbod.

Tot slot zijn er plannen voor een grote culturele broedplaats van circa 7.000 m² (zie kader). Een dergelijke attractie zou, mits goed ingepast een stimulans geven aan passanten en combinatiebezoek. Ook blijkt dat een theater zes keer voorkomt in de benchmark-stadsdeelcentra.

Tabel 7: Cultuur en ontspanning in benchmark-stadsdeelcentra

Cultuur en ontspanning	Aantal voorzieningen
Fitness	31
Zonbank	15
Bibliotheek	15
Theater	6
Amusementshal	6
Galerie	3
Zwembad	3
Museum	2
Biljart/Pool	2
Amusement Ov	2
Kunstuitleen	2
Bioscoop	2
Binnenspeeltuin	2
Sauna	1

Culturele voorziening

Het beoogde concept is nog niet uitgekristalliseerd²⁰. Uit aangeleverde gegevens van gemeente Utrecht²¹ zijn wel de volgende aandachtspunten relevant:

- Behoeft uit de stad aan een middelzaal theater/dans van ongeveer 600 zitplaatsen.
- Passend in de wijk Overvecht en complementair aan bestaand aanbod in de wijk (wijktheater).
- Invulling over meerdere lagen (niet alles hoeft in een plint).
- Overvechters zien graag een bioscoop, dit kan gecombineerd worden met een theater/filmhuis/dans voorziening.
- Bereikbaarheid van het gebouw voor publiek.

Qua ruimtelijke indeling is een grote (richtlijn 800 personen) en een kleine zaal (richtlijn 270 personen) voorzien.

¹⁹ In kleinere hoofdwinkelcentra is het aandeel cultuur en ontspanning in m² vwo circa 6%.

²⁰ Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de informatie in dit tekstkader.

²¹ Gemeente Utrecht, email van 31-03-23.

9 Bedrijvigheid en werken

Onder invloed van de aanhoudende hoogconjunctuur is de vraag naar bedrijfsruimten flink toegenomen de afgelopen 5 jaar. Het beschikbare aanbod aan ruimten is daardoor flink afgenomen. In veel regio's in Nederland doen zich dan ook knelpunten voor op de bedrijfsruimtemarkt. Zo ook in Utrecht. De vraag naar bedrijfsruimten is heel divers. Deze gaat van XXL-logistiek, die soms wel 10 ha. in een keer afneemt, productiebedrijven die veel milieuruimte nodig hebben tot kleine werkruimten en ateliers op informele locaties in de stad. Voor het gebied winkelcentrum Utrecht-Overvecht is met name die laatste groep interessant.

De toenemende vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte past in de volgende trends die spelen, met name in de steden:

1) Een toename startende bedrijven en ZZP'ers

Een belangrijke aanjager voor de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten is de ontwikkeling van het aantal startende bedrijven en ZZP'ers. Utrecht telt per 1-1-2023 1.200 ZZP'ers per 10.000 inwoners. Daarmee staat de gemeente landelijk op 15^e plaats als gemeente met de hoogste dichtheid aan ZZP'ers. Het aantal ZZP'ers is ook fors gegroeid. Tussen 2012 en 2022 is het aantal ZZP'ers in Utrecht verdubbeld. Daarmee waren de ZZP'ers een belangrijke aanjager van de groei in de bedrijfsdynamiek van Utrecht.

2) Opkomst van het nieuwe werken

Het nieuwe werken (HNW) is een term die gebruikt wordt om de veranderingen in de manier waarop mensen werken te beschrijven. Het gaat hierbij om een verschuiving van traditionele werkpatronen naar een meer flexibele en resultaatgerichte manier van werken, waarbij technologie een belangrijke rol speelt. Dit leidt ertoe dat vaker gewerkt wordt op informele werklocaties. Door de opkomst van technologie, zoals cloud computing, mobiele apparaten en video-overleg worden werktijden en werklocaties

Tabel 8: Ontwikkeling vestigingen naar grootteklasse, Utrecht

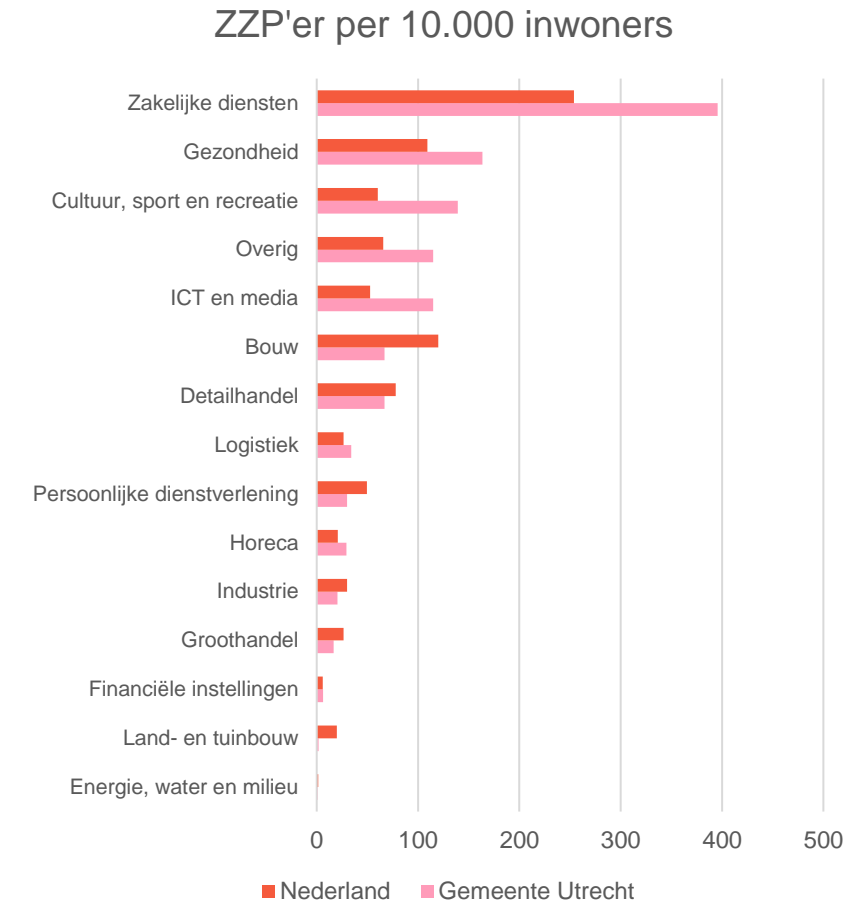
Grootte-klasse	2012	2016	2022	2012/2016	2016/2022	2012/2022
ZZP	20.270	26.940	39.920	32,9%	48,2%	97,0%
2 tot 5	4.690	4.620	6.150	-1,6%	33,1%	31,0%
5 tot 20	3.040	3.220	3.510	5,8%	9,1%	15,4%
20 tot 50	870	930	1.030	7,5%	10,8%	19,1%
50 tot 100	290	280	370	-2,1%	31,7%	29,0%
100 +	360	350	390	-2,8%	10,2%	7,2%
Totaal	29.520	36.340	51.370	23,1%	41,4%	74,0%

flexibeler (any time – any place), werknemers vinden ook de balans werk – privé ook steeds belangrijker. Het meer flexibel werken maakt het mogelijk werk en privé beter te combineren.

3) Werken steeds vaker in combinatie met wonen

Veel gemeenten hebben grote woningbouwopgaven. De functie wonen claimt steeds meer ruimte en verdringt steeds vaker formele werklocaties. Om de werkgelegenheid te behouden wordt steeds meer de oplossing gezocht in gemengde gebieden waarin wonen en werken gecombineerd worden. Dit is ook in lijn met de 10-minutenstad. Doordat de economie nog steeds verder opschuift van een productie-economie naar een diensteneconomie is functiemenging ook steeds vaker mogelijk. De woon-werkcombinaties kennen verschillende verschijningsvormen, voorbeelden zijn:

- Co-werkruimtes die vaak in dezelfde gebouwen als woonruimten gevestigd zijn, waardoor bewoners gemakkelijk toegang hebben tot een professionele werkomgeving.
- Stedelijke (appartementen)complexen die bestaan uit een combinatie van woningen en commerciële ruimten op de begane grond.



Figuur 12: ZZP'ers per 10.000 inwoners naar sector, maart 2023, bron: KvK Regiodata

De vraag naar kleine bedrijfsruimten

De vraag naar bedrijventerreinen en bedrijfsruimten wordt meestal geraamd met een werkgelegenheidsmodel. Hiervoor worden prognoses gedaan voor de werkgelegenheidsontwikkeling per sector. Vervolgens wordt per sector bepaald welk deel van de banen op een formele of informele werklocatie actief is (de locatietypevoorkeur). Daarna wordt het aantal m²

per baan berekend (de terreinquotiënt). Hieruit volgt vervolgens het benodigde areaal bedrijventerrein en/of bedrijfsruimten.

De vraag naar informele bedrijfsruimten is moeilijk precies in te schatten, omdat er zoveel varianten en cross-overs zijn.

Uiteindelijk is een inschatting gemaakt op basis van een aantal beschikbare rapporten die de STEC groep heeft gemaakt voor de provincie Utrecht en de U16. Deze vormen de **basis** voor de verdere berekening.

De provincie Utrecht heeft in oktober 2019 de meest recente raming voor werklocaties laten maken en de Regio U16 heeft in 2020 een onderzoek laten doen naar de behoefte aan bedrijventerrein en bedrijfsruimten.²² Beide rapporten zijn gemaakt door STEC groep en worden in deze rapportage als **basisscenario** gehanteerd voor de behoeftebepaling in Utrecht en Utrecht Overvecht.

In beide rapporten wordt aangegeven dat:

- de vraag naar bedrijfsruimten op informele werklocaties flink zal toenemen de komende jaren;
- de groei ook afhangt van de beschikbaarheid van bedrijfskavels op formele werklocaties;
- er steeds meer wordt ingezet op functiemenging en wijkconomie, waarbij stadverzorgende bedrijvigheid in lagere milieucategorieën wordt gemengd met andere functies als wonen.

Berekening werkgelegenheid en bedrijfsruimten

Tabel 9 toont het toekomstig aantal banen en de extra ruimtebehoefte richting 2040²³. De tabel is als volgt opgebouwd:

- De extra banen staan in de eerste rijen, (uitgesplitst naar type banen).

- Daaronder staat de ruimtebehoefte uitgesplitst naar type werklocaties/type bedrijven.
- De berekening is uitgevoerd voor gemeente Utrecht (kolom 3) en er is een +5%-scenario berekend voor zowel extra banen als extra ruimtebehoefte.
- Vervolgens is het aantal van banen en ruimtebehoefte vertaald naar Overvecht (rechterkolom). Dit is gedaan in een bandbreedte (5% en 10%).
- Het aantal banen en de ruimtebehoefte voor Overvecht is dus berekend via een dubbele bandbreedte:
 - Via het +5% scenario voor heel de gemeente Utrecht.
 - Via het aandeel dat daarvan in Overvecht gerealiseerd wordt (5 tot 10%).

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende elementen van tabel 9 stapsgewijs toegelicht via de cursieve kopjes.

Extra banen gemeente Utrecht

Voor de periode tot en met 2040 gaat STEC groep voor de gemeente Utrecht uit van een groei van 70.000 banen²⁴. Deze groei in werkgelegenheid is nodig om te voorzien in werkgelegenheid voor de groeiende bevoelingsbevolking. Daarnaast worden verschillende scenario's gehanteerd voor wat betreft de verdeling van de werkgelegenheid over type locaties. Deze scenario's volgen uit eventuele beleidskeuzes: meer of minder functiemenging in woongebieden.

Tabel 9: Samenvattend overzicht berekeningen

	Scenario's	Utrecht	Aandeel Overvecht	
			5%	10%
Extra banen 2019-2040	Basis: Totaal	70.000	3.500	7.000
	Basis: Informele werklocaties	16.000 - 20.000	800 - 1000	1.600 - 2.000
	Basis: In woningen t/m 2040	+ 7.180 tot 11.240	360 - 720	560 - 1.120
	Basis: 'overig': (maatschappelijke) voorzieningen	+ 8.400	420	840
	Basis extra banen bedrijven op informele bedrijfslocaties	+ 400 tot 700	60 - 130	90 - 180
	Plus scenario BRO: 5% extra banen op formele werkplekken	+ 360 - 560	20 - 30	40 - 60
Extra ruimtebehoefte (in m ² BVO) 2019-2040	Basis: Bedrijven in woningen (m ²)	niet geraamd		
	Basis: 'overig': (maatschappelijke) voorzieningen (in m ²)	niet geraamd		
	Basis: Bedrijfsruimten op informele locaties (m ²)	+ 24.600 tot 44.180	1.230 - 2.210	2.460 - 4.420
	Plus scenario BRO: 5% extra banen op formele werkplekken	+ 21.000 - 32.500	1.160 - 1.780	2.090 - 3.050
	Totaal bedrijfsruimten op informele locaties (Basis + Plus)	+45.600 - 76.680	2.390 - 3.990	4.560 - 7.670

Bron: STEC (2020), Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16, bewerking BRO

²² STEC (2019) Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht en STEC (2020) Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16.

²³ Zoals berekend in de voorgaand genoemde rapporten van STEC.

²⁴ Bron: STEC (2019) Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht en STEC (2020) Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16.

In 2018 is in totaal 30% van de banen Utrecht actief op informele locaties:

- 10% van de banen zit in bedrijven die aan huis gevestigd zijn. Binnen deze groep zitten allerlei varianten aan bedrijven: van alleen een postadres en werken aan de keukentafel of op een zolderkamer tot aan een echt kantoor of echte werkplaats aan huis.
- 16% van de banen zit in de categorie 'overig', hieronder zitten bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen voor gezondheids- en welzijnszorg (fysio, huisarts, etc.), onderwijs, horeca of sport & leisure.
- 1% van de banen is te vinden in echte bedrijfsruimten op formele werklocaties. Het zijn veelal kleinschalige dienstverlenende bedrijven en bedrijven in bouw, handel en reparatie.

Voor de periode 2018 – 2040 verwacht STEC groep voor de informele locaties de volgende groei in het aantal banen in de gemeente Utrecht:

- banen in woningen: +7.180 – 11.240 banen;
- banen in overig: +8.400 banen;
- banen in bedrijfsruimten: 400 – 700 banen.

Extra ruimtebehoefte Utrecht

Het ruimtebeslag dat hoort bij deze banengroei op informele plekken, is maar ten dele geraamd. Voor de groei van het aantal banen in woningen en de banen in 'overig' is geen ruimtebehoefte berekend. Dit is wel gedaan voor banen in echte bedrijfsruimten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen een scenario waarbij bedrijven juist uit de woongebieden worden uitgeplaatst (lage groei werkgelegenheid op informele plekken) en een scenario waarbij actief wordt ingezet op het mengen van wonen en werken waar dat kan (hoge groei op informele plekken). Op basis van deze scenario's wordt de uitbreidingsruimte voor bedrijven in bedrijfsruimten op informele locaties binnen de gemeente Utrecht geraamd op: **24.600 m² tot 44.180 m² bvo.**

Plus scenario 5% Utrecht: meer ZZP'ers naar externe werkplekken

STEC groep gaat er in haar prognoses vanuit dat de zelfstandigen die vanuit de eigen woning werken daar ook gevestigd willen blijven. Uit diverse onderzoeken blijkt echter dat een flink deel van de ZZP'ers het liefst een externe (flexibele) werkplek zou hebben²⁵. Daarnaast zijn veel werknemers na de coronacrisis eveneens structureel vanuit huis blijven werken²⁶. Een deel van deze thuiswerkers zou ook het liefst een flexibele externe werkplek in de buurt van de woning willen hebben. De grootste groep van deze ZZP'ers en thuiswerkers is actief in een kantoorberoep. Voor deze groep zouden flexibele kantoorconcepten of kantoorverzamelgebouwen uitkomst kunnen bieden.

Er is echter ook een groep die het liefst een werkplaats, studio of atelier-ruimte zou willen hebben. Denk aan creatieve beroepen als ontwerpers, architecten, kunstenaars en fotografen, maar ook aan reparatiediensten en licht productiewerk.

In het plus scenario nemen we als uitgangspunt dat 5% van de extra ZZP banen die nu wordt voorzien als banen aan huis de voorkeur heeft voor een externe werkplek of bedrijfsruimte. In dat geval zouden er Utrecht-breed 360 tot 560 banen in bedrijfsruimten op informele plekken bijkomen boven op de eerder geraamde 400 – 700. Daarmee is in Utrecht dan een **extra ruimtebeslag gemoeid van 21.000 tot 32.500 m² BVO.**

Door de verschillende varianten ontstaat er voor de gemeente Utrecht een forse bandbreedte in de behoefte aan bedrijfsruimten op informele locaties.

- Bij een lage ambitie voor functiemenging binnen het basisscenario bedraagt de behoefte tot en met 2040: **24.600 m² bvo.**
- Bij de hoge ambitie voor functiemenging en rekening houdend met het plus scenario bedraagt de behoefte tot en met 2040: **76.680 m² bvo.**

Type bedrijven

Gezien de productiestructuur van Utrecht en sectoren waarin het aantal ZZP'ers groeit moet worden gedacht aan de volgende type bedrijfshuisvesting:

- *Atelier- en werkruimten.* Voor meer creatieve bedrijven zoals fotografen, ontwerpers, reclamebureaus, ontwikkelaars van apps en software, etc. zijn werkruimten, atelierruimten en studio's geschikt. Dit soort bedrijven kan veelal prima in een bedrijvenverzamelgebouw.
- *Kantoorhoudende bedrijvigheid.* Daarnaast is een groep ondernemers die meer een kantoorachtige omgeving zoekt. Denk daarbij aan kleinschalige onderzoek- en adviesdiensten zoals assurantietussenpersonen. Veel van deze bedrijven opereren vanuit huis, maar een deel zal liever in een kleine kantoorunit hebben, los of in een kantoorverzamelgebouw. Daarnaast zijn er in steden plekken nodig voor *stedelijke diensten*. Denk daarbij aan bedrijven als: APK stations, post- en pakketdiensten, stomerijen (consumenten), of computerreparatie.

Vertaling van de behoefte in Utrecht naar Overvecht

De prognoses die beschikbaar zijn, zijn gemaakt op de schaal van de gemeente Utrecht. Om deze te vertalen naar Overvecht is gekeken naar het aandeel van Overvecht in inwoneraantal en in het aantal banen. Hieruit blijkt dat 10% van de inwoners van de gemeente Utrecht in Overvecht woont en dat 5% van de banen daar actief is. Deze waarden zijn het uitgangspunt voor de vertaling van de Utrechtse behoefte naar Utrecht Overvecht.

²⁵ Bron: Intermediair /Vastgoedmarkt (2020)

²⁶ Centraal Planbureau (2021) Thuiswerken vóór, tijdens en ná de coronacrisis

In het **basisscenario** zal het aantal banen in Overvecht tot en met 2040 naar rato met 3.500 tot 7.000 toenemen. Hiervan zijn er 800 – 2.000 banen te realiseren op informele werklocaties en daar weer van 60 tot 180 banen in bedrijfsruimten op informele locaties. In het **plus scenario**, waarbij 5% van de banen in woningen verhuist naar een bedrijfsruimte, zouden daar nog 20 tot 60 banen extra bij kunnen komen.

Voor de behoefte aan bedrijfsruimten betekent dit in **basisscenario** Overvecht een behoefte tot en met 2040 heeft van **1.230 tot 4.420 m² bvo**.²⁷ In het **plus scenario**, waarbij 5% van de banen uit de woning verhuist naar een bedrijfsruimte, zou daar nog **1.160 tot 3.050 m² bvo** bovenop kunnen komen.

De **totale bandbreedte** die hiermee ontstaat ligt tussen: **1.230 m² bvo** als minimum (basisvariant met een aandeel van Overvecht van 5%) en **7.670 m² bvo** als maximum (Basisscenario + Plus scenario, aandeel Overvecht 10%).

Aanbod van bedrijfsruimten op informele locaties in Overvecht

Anders dan voor bedrijventerreinen, die geprogrammeerd worden door de gemeenten, is het toekomstig aanbod van bedrijfsruimten op informele locaties moeilijk te voorspellen. In de meeste steden staat dit aanbod onder druk. Er is een enorme druk om woningen te realiseren en dit gaat ten koste van de bedrijfsruimten. Het huurprijsniveau voor bedrijfsruimten ligt over het algemeen lager dan voor woningen, winkels en kantoren. Dit maakt dat het ontwikkelen van nieuwe bedrijfsruimten minder interessant is voor beleggers en ontwikkelaars dan het ontwikkelen van andere functies.

Tabel 10: Aandeel Overvecht in de gemeente Utrecht

	Utrecht	Overvecht	Aandeel Overvecht in Utrecht
Inwoners Utrecht, 2022	361.740	34.560	10%
Banen Utrecht, 2021	301.420	14.530	5%

Bron: Onderzoek & Statistiek gemeente Utrecht

Om een beeld te krijgen, is gekeken naar het actuele aanbod op Fundain-business (maart 2023) in de wijk Overvecht.

De analyse van het aanbod laat zien dat er niet of nauwelijks aanbod is van bedrijfs- en praktijkruimtes in de wijk Overvecht.

Het enige aanbod is op de formele werklocatie bedrijvengebied Overvecht. Hier zijn in totaal 7 bedrijfsruimten beschikbaar met een totaal oppervlak van 2.590 m². Daarvan is de kleinste unit 114 m² en het grootste pand 750 m² BVO. De gemiddelde omvang is 370 m². Dat is voor kleinschalige bedrijven aan de forse kant.

Daarnaast zijn er 4 kantoorpanden beschikbaar met een totaal aanbod van 3.706 m². Waaronder een groot kantoorpand van 3.355 m² en 3 kleinere kantoorunits.

De conclusie is dat er een flinke vraag is naar bedrijfsruimten op informele locaties de komende jaren in Utrecht en de wijk Overvecht. Momenteel is er niet of nauwelijks aanbod. Extra bedrijfsmatig vastgoed in en nabij Overvecht Centrum zal zeker in een behoefte voorzien.

Haalbaar programma bedrijvigheid en werken

De conclusie is dat er behoefte is aan een programma aan (lichte) bedrijvigheid en werken in of rondom Overvecht Centrum. In het basisscenario

is een behoefte berekend circa 1.230 - 4.400 m² aan informele bedrijvigheid. Dit is een programma dat haalbaar is. Het is zelfs nog voorzichtig ingestoken, gelet op de sterke groei van het aantal inwoners, het relatief grote aantal zzp'ers dat vanuit huis werkt en de groei die daar nog in wordt voorzien de komende jaren.

Veel ZZP'ers werken weliswaar vanuit huis, maar een deel heeft eigenlijk de voorkeur voor een (flexibele) externe werklocatie. Daarnaast is na de coronaperiode een groot deel van de werknemers vanuit huis blijven werken. Ook onder een deel van deze groep is behoefte aan flexibele externe werkplekken dichtbij huis. In veel gevallen gaat het om kantoorberoepen en ligt de behoefte in flexibele kantoorwerkplekken of verzamelkantoorgebouwen. Maar voor een deel gaat het ook om andere vormen van bedrijfs-huisvesting. In het plus scenario dat is doorgerekend wordt uitgegaan van een verhuizing van 5% van de banen uit de woning naar formele werkplekken. Uit dit plus scenario volgt voor Overvecht een extra behoefte van 1.160 m² tot 3.050 m² bvo. In eerste plaats past kantoorhoudende bedrijvigheid (stedelijke diensten) in beginsel goed in een stadsdeelcentrum én zorgt voor combinatiebezoek met andere consumentgerichte bedrijvigheid. Andere mogelijkheden zijn ruimten voor onderhoud – en reparatiediensten en werkplaatsen, studio's en ateliers voor creatieve beroepen en ambachten. In de tweede plaats past eventueel ook lichte bedrijvigheid vraagt om de juiste afspraken om inpassing binnen gemengd stedelijk gebied goed te laten functioneren. Aandachtspunt bij dit programma is de betaalbaarheid van de werkruimten.

²⁷ Bron: BRO berekening op basis van STEC (2019) Prognose bedrijventerreinen Provincie Utrecht en STEC (2020) Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16.

10 Maatschappelijke (zorg)voorzieningen

Dit hoofdstuk is een bondige kwalitatieve verkenning van de mogelijkheden voor gebouwde maatschappelijke voorzieningen in Overvecht Centrum. De term maatschappelijke voorzieningen is een containerbegrip en er valt een breed scala aan voorzieningen onder die elk verder uitgesplitst kunnen worden. Zo zijn er zorggerichte en onderwijsgerichte maatschappelijke voorzieningen die onder te verdelen zijn in bijvoorbeeld een KSO, basisonderwijs etc., of een huisartsenpost, fysio, tandarts etc.

Voor maatschappelijke voorzieningen zijn geen Nederlandse uniform hanteerbare vraag- en aanbodgegevens beschikbaar. Daarom is dit voor BRO lastiger te bepalen dan bijvoorbeeld de behoefte aan commerciële voorzieningen of bedrijvigheid. Gemeenten hebben doorgaans zelf een beeld van het benodigde programma aan maatschappelijke voorzieningen. Zo ook gemeente Utrecht. Zij rekenen volgens twee methoden een indicatief programma uit, te weten:

- Vanuit de barcode uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. De barcode is een instrument dat helpt om bij iedere toekomstige ontwikkeling in Utrecht uit te gaan van bepaalde m² voor groen, wonen, werken, retail, voorzieningen, mobiliteit etc. per x aantal inwoners.
- Vanuit de huidige vraag/aanbodsituatie die bij gemeente bekend is.

BRO gaat navolgend bondig in op de trends en ontwikkelingen en een kwalitatieve aanbodanalyse²⁸. Het eindelijke programma wordt momenteel berekend door gemeente Utrecht. BRO neemt de definitieve behoefte-raming en het programma voor Overvecht Centrum over in voorliggend rapport.

Trends en ontwikkelingen

De voornaamste trends en ontwikkelingen voor een passend programma aan maatschappelijke voorzieningen in Overvecht Centrum zijn:

- In algemene zin is bij maatschappelijke voorzieningen (net als bij supermarkten) een goede balans nodig tussen clustering in voorzieningencentra enerzijds en goede ruimtelijke spreiding anderzijds.
- In Nederland worden steeds meer maatschappelijke voorzieningen in grotere voorzieningencentra zoals stadsdeelcentra ingepast. Zij zijn hier ook op uitgerust (goede bereikbaarheid en parkeervoorziening. Ook zorgt een breder voorzieningenprogramma voor meer bezoekersstromen in het centrum, meer combinatiebezoek en meer bestedingen.
- **Maatschappelijke zorgvoorzieningen.** Zorg en ondersteuning zal vaker dichtbij of aan huis verleend worden. Door de toenemende levensverwachting, innovatie in de zorg en de vergrijzing verandert de zorgvraag en neemt de zorgvraag toe.
- De stijgende zorgvraag en toenemende zorgkosten vragen om verandering. Door de toenemende concurrentie en kostendruk wordt het onderscheidend vermogen van de zorgaanbieder steeds belangrijker. Ook schaalvergroting speelt in de gezondheidszorg.²⁹
- Daardoor is er een toenemende behoefte aan **moderne, centraal gelegen, geclusterde gezondheidscentra** waar behalve de huisarts en apotheek ook andere zorgfuncties gehuisvest worden bijvoorbeeld therapeuten, masseurs, orthodontie, logopedie, psychologisch zorg, verloskunde, ergotherapie, chiropractie, diëtist of een thuiszorgvestiging.³⁰ Dit type zorgverleners zijn in veel gevallen overigens kleinere gebruikers met een ruimtebeslag van 100-150 m² per praktijk (bij circa 1 fte).

- Binnen de zorg is er als gevolg van marktontwikkelingen steeds meer **behoefte aan functiemenging en clusterontwikkeling**. Een combinatie tussen zorg en wonen, zorg en wellness of zorg en hotelfaciliteiten komt steeds vaker voor.
- **Maatschappelijke (onderwijs) voorzieningen:** in de grotere steden is sprake van een groeiende behoefte aan basisonderwijs en komen er nog scholen bij. Vooral het bieden van passend onderwijs wordt steeds belangrijker. Scholen dienen zorg te dragen voor uitdagend en toekomstgericht onderwijs. Ook gaan steeds meer kinderen, vaker naar de opvang door stijgende arbeidsparticipatie van ouders en verhoging van de kinderopvangtoeslag³¹. Er is een toenemend aanbod van (integrale) kindcentra. Opvang en onderwijs werken hierin nauw samen, vaak in één gebouw.

Bestaand maatschappelijk aanbod in omgeving Overvecht Centrum

In de directe omgeving van Overvecht Centrum zijn geen basisscholen gevestigd. In de omgeving, op circa een kilometer liggen wel verschillende basisscholen, waaronder OBO Spoorzicht, Amana school, Happy Kids, SBO Sint Maarten en Openbare basisschool Overvecht. Ook zijn er geen BSO's gevestigd in en rond Overvecht Centrum. In een straal van circa een kilometer zijn er wel enkelen gevestigd. BSO's zijn wat vaker nabij voorzieningencentra aanwezig en zijn in potentie kansrijk. In en in de directe omgeving van Overvecht Centrum zijn geen huisartsenpraktijken, of fysio's aanwezig. Wel is er een aantal tandartsen aanwezig aan de Seinedreef en de Zamenhofdreef. Een gezondheidscentrum met een aantal van deze zorgvoorzieningen gebundeld, heeft potentie.

²⁸ Op basis van Google (Maps).

²⁹ Rabobank, Cijfers en trends, Gezondheidszorg.

³⁰ PBL (2018). Wat zijn de gevolgen van de vergrijzing?

³¹ Kwartaalrapportage Kinderopvang, Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, juli 2020.

Voorlopig programma gemeente Utrecht

Maatschappelijke voorzieningen zijn essentieel voor de leefbaarheid van een buurt, het faciliteren van ontmoeting en ontplooiing en het aanbieden van benodigde zorg en ondersteuning. Overvecht Centrum heeft deels een functie voor de wijk (en breder de stad) met de daarbij behorende wijk- en stedelijke voorzieningen, maar heeft ook voorzieningen nodig voor de mensen die in het nieuwe centrum wonen.

Tabel 11 toont het voorlopige indicatieve programma aan maatschappelijke voorzieningen in en rondom Overvecht Centrum. De ruimtelijke uitgangspunten voor de goede inpassing van een mogelijk programma staat in hoofdstuk 11. Het programma uit tabel 11 is afkomstig van gemeente Utrecht. Op basis van de barcode³², de bekende vragen uit de wijk en het terugbrengen van de huidige voorzieningen in het gebied, komt gemeente Utrecht tot de benodigde vierkante meters in tabel 11. De tabel is een **raming** voor de benodigde vierkante meters met een maatschappelijke bestemming. Een deel van deze voorzieningen zal ontwikkeld worden in gemeentelijk vastgoed maar een deel kent ook gebruikers die zelfstandig huren in de markt. Omdat de ontwikkeling van dit gebied over langere tijd zal plaatsvinden is er een variabele opgenomen van 2.000 m². Er is immers nu nog niet exact in te schatten wat er nodig is, gezien de tijdsduur en maatschappelijke ontwikkelingen die niet te voorspellen zijn. Een aantal voorzieningen uit tabel 11 is nader toegelicht:

- **Buurtteams.** Deze functie zit nu boven de bibliotheek, bestaande uit werkplekken en gespreksruimtes. In de nieuwe situatie zou dit gecombineerd kunnen worden met het gezondheidscentrum. Deze functie kan eventueel op verdieping.
- **Gezondheidscentrum.** Een gebouw waar verschillende gezondheidsdiensten samen een centrum vormen (huisarts, apotheek, fysiotherapeut, wijkzorg etc.). Een plek met veel gespreksruimten maar ook

werkruimtes voor zorgprofessionals die veelal bij mensen thuis werken. Deze functie kan over meerdere lagen gebouwd worden. De entree moet wel toegankelijk zijn en op een zichtbare plek in de buurt. Parkeerplaatsen zijn ook noodzakelijk.

- **Bibliotheek.** In het gebied is nu een bibliotheek aanwezig. Deze is belangrijk voor de wijk en zal terug moeten keren. De bibliotheek wil graag kijken naar mogelijkheden om te integreren met cultuur- of ontmoetingsfuncties.
- **Ontmoeting.** Een plek waar de buurt en de wijk elkaar kan ontmoeten en activiteiten kan organiseren. Betaalbaarheid en exploitatie is een aandachtspunt. Deze functie is voorzien op de begane grond, toegankelijke en op een zichtbare plek in de buurt.
- **Voorzieningen voor ouderen.** Een deel van de woningen is aantrekkelijk voor ouderen. Mensen blijven steeds langer thuis wonen. Dat betekent ook dat we goede voorzieningen moeten organiseren waar ontmoeting plaats kan vinden. Bij voorkeur beschikt elk blok waar veel ouderen wonen over zo'n ontmoetingsruimte. Dit is geen gemeentelijke voorziening, dus vraagt van de ontwikkelende partij/corporatie om dit te realiseren.
- **Wijkbureau.** De gemeente Utrecht heeft een wijkbureau in het gebied. Op dit moment gaan we ervan uit dat deze terug moet komen in het gebied. Ook hier is de vorm en grootte nader te duiden. Het zou goed geïntegreerd kunnen worden met ontmoetingsfuncties of een bedrijfsverzamelgebouw.

Tabel 11: Indicatief programma Maatschappelijke voorzieningen³³

Type voorziening	Omvang in m ²
Buurtteams	400
Ontmoeting	300
Gezondheidscentrum	1.100
Voorzieningen voor ouderen	500
Sporten en spelen	500
Cultuur	7.000
Bibliotheek	800
Wijkbureau	800
Variabel	2.000
Totaal gebouwd	12.900

³² Om de stedelijke omgeving ook leefbaar te houden, is een Utrechtse 'barcode' bedacht. Die laat zien op welke manier de gemeente de ruimte van de stad wil inrichten. Per 10.000 woningen laat de Utrechtse barcode zien wat er verder allemaal in het gebied moet komen en hoeveel ruimte die ongeveer nodig hebben binnen de stad.

³³ Bron: gemeente Utrecht maart 2023.

11 Ruimtelijke uitgangspunten

Samenhang in gebiedsontwikkeling

Het haalbare programma en de ruimtelijke opzet van het vernieuwde Overvecht Centrum hebben wisselwerking. De omvang van het haalbare programma is deels bepalend voor de ruimtelijke opzet en vice versa. De volledige gebiedsontwikkeling is nog niet zo ver dat alle ruimtelijke uitgangspunten al bepaald zijn. Dat volgt in latere planfasen. Daarom geeft BRO een aantal uitgangspunten en overwegingen mee.

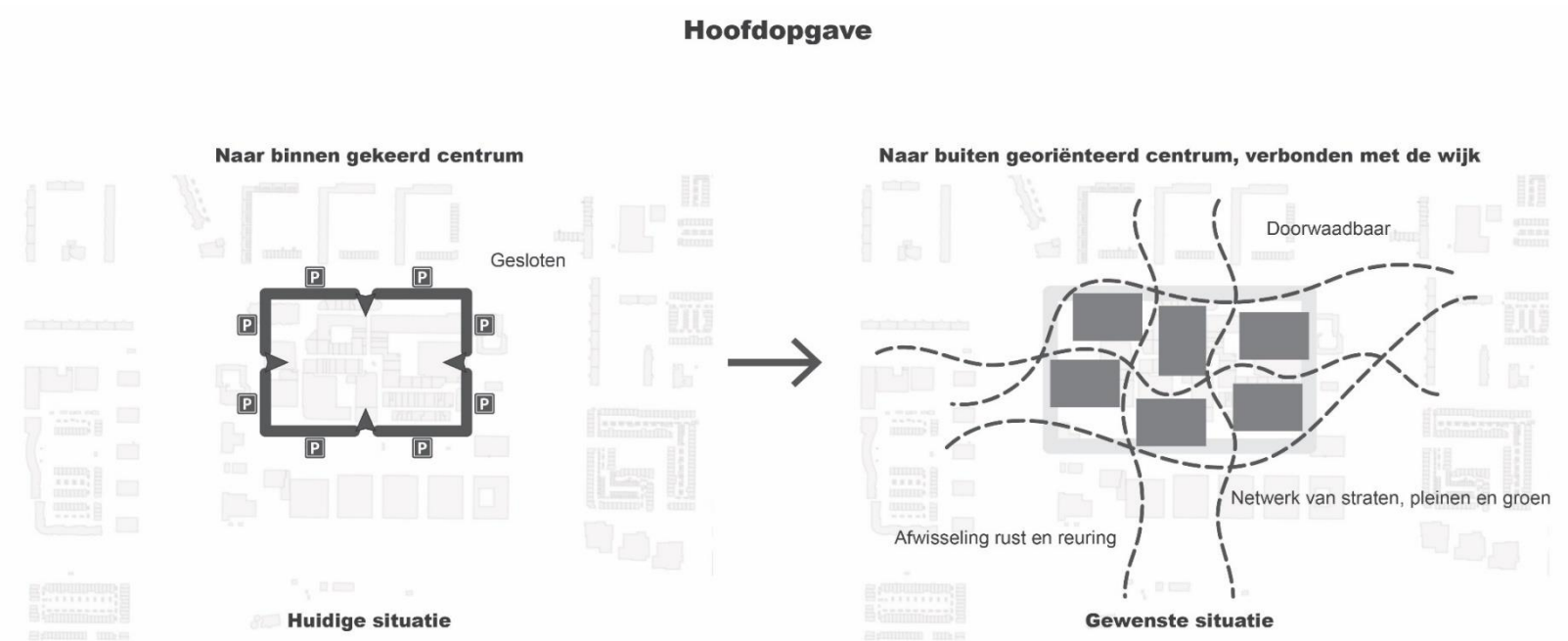
Ruimtelijke uitgangspunten/overwegingen

Het doel is om een divers verbonden en aantrekkelijk centrum te creëren. Een kloppend hart van de wijk, een nieuwe gemengde buurt. Waar het prettig winkelen, fijn werken, gezellig samenkomen en plezierig wonen is.

Om dit te bereiken is er een nieuwe manier van denken nodig om het naar binnen-gekeerde winkelcentrum om te vormen naar het kloppende wijk-hart dat verbonden is met de wijk.

Om deze ruimtelijke omslag ook programmatisch te laten slagen zijn programmatische keuzes te maken waarbij elke functie eigen voorwaarden kent. Dat zorgt voor een aantal dilemma's:

- heldere hiërarchische structuur vs. informele doorwaardbaarheid naar en in het winkelhart;
- trekkers middenin het hart vs. trekkers zichtbaar en verbonden met de wijk.



De straten en pleinen zijn het ruimtelijk raamwerk van het gebied. Dit nieuwe netwerk zorgt voor verbondenheid met de omgeving. Het gaat dan om doorlopende routes, groenstructuren, zichtrelaties, straatwanden en pleinen, maar ook om een goed programmatisch geladen netwerk. Door functies aan het raamwerk te koppelen en deze mee te laten kleuren in samenhang met de omgeving, ontstaat diversiteit. Dit zorgt voor verschillende intensiteiten, van rustplekken tot plekken met meer dynamiek. De aantrekkelijkheid van een gebied gaat schuil in het in harmonie ontwerpen van functies op de juiste plek en een passende openbare ruimte. Dit gaat van een straat met meer wonen op de begane grond met een lokale ondernemer op de hoek in een rustiger deel, tot juist levendige plinten in een hoog dynamisch gedeelte, waar op de begane grond juist publiek aantrekkelijke functies aanwezig zijn, met daarboven aanvullend programma, zoals wonen, kantoren en parkeren. Het vergroenen van beide type ruimtes is essentieel. Niet alleen voor de klimaatopgaven, maar juist voor een aantrekkelijk gebied waar bezoekers en bewoners willen verblijven.

Winkelhart en verbindingsgebied in samenhang

Het winkelhart vormt samen met het verbindingsgebied een dwaalmilieu met een afwisseling van informele straten en pleintjes. De fijne stedenbouwkundige korrel zorgt voor geborgenheid. Met een prettig verblijfsklimaat en groen vormt het gebied een fijn verblijfsgebied om te wonen, werken, winkelen en recreëren.

Winkelhart

Essentieel voor het winkelhart is dat het een aantrekkelijk verblijfsgebied vormt met winkels en publieke functies. Essentieel hierbij is de kritische massa van het winkelprogramma in samenhang met publieke functies.

Het winkelhart vormt een recreatief dwaalmilieu met 'trekkers (bijv. supermarkt, theater of warenhuis)' en een mix van horeca, recreatieve winkels en cultuur. Boven dit recreatieve dwaalmilieu wonen de bewoners van het

gebied. Het informele dwaalmilieu is sterk gekoppeld aan een hoofdstructuur met een aantal structuurdragers (bijv. entrees, zichtlijnen of een hoofdroute) en trekkers. Deze structuurdragers en trekker zijn op hoofdlijnen sturend en bieden richting en oriëntatie. Bovendien maken de structuurdragers en trekkers samen de koppeling tussen het dwaalmilieu en de omliggende wijken. Deze verwevenheid van een recreatief dwaalmilieu en structuurdragers zorgt dat bezoekers en bewoners kunnen dwalen door het informele netwerk, maar niet verdwalen door een heldere ruimtelijke structuur.

Reuring bepaalt de dynamiek grotendeels, met name langs de structuurdragers en rondom de trekkers. Binnen het recreatieve dwaalmilieu komen hier en daar wat plekken voor met een rustige dynamiek. Zo blijft er een aangename balans binnen het dwaalmilieu tussen rust en reuring.

Uitgangspunten winkelhart:

- zorg voor een aantal oriëntatiemomenten in het recreatieve dwaalmilieu: bepaal en positioneer ruimtelijke en programmatische hoofdstructuur van trekkers en structuurdragers (denk aan centraal plein, entrees, hoofdroutes, hoogteaccent en zichtlijnen)
- zorg voor dat deze structuurdragers de verbinding leggen met omliggende wijken
- zorg voor een mix en spreiding van horeca, recreatieve winkels en cultuur tussen de trekkers in;
- Zorg voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat met groen (en water) en zitplekken;
- zorg voor geborgenheid met een afwisseling van informele (korte en smalle) straten en verblijfspleintjes;
- zorg voor een menselijke maat met individuele uitstraling gebouwen of plinten (denk aan afwisseling van materialen, hoogteverschillen, rooilijnen, verbijzonderingen (geen lange aaneengesloten glaswanden);
- zorg voor sociale veiligheid met levendige plinten met voorkanten, entrees en verschillende functies op ooghoogte, daarboven de niet-publieksfuncties, zoals wonen, kantoren en parkeren;

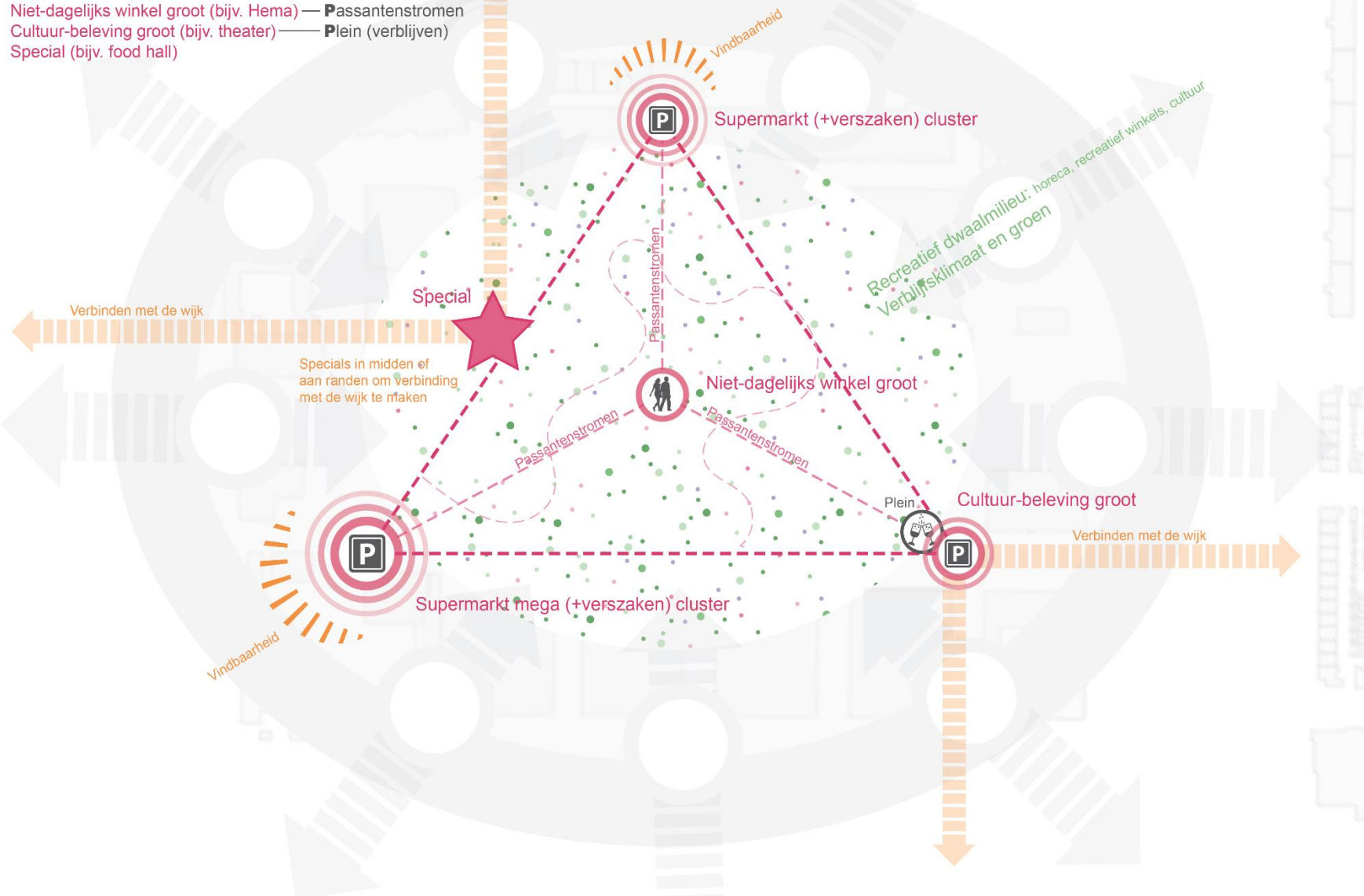
Winkelhart

Trekkers

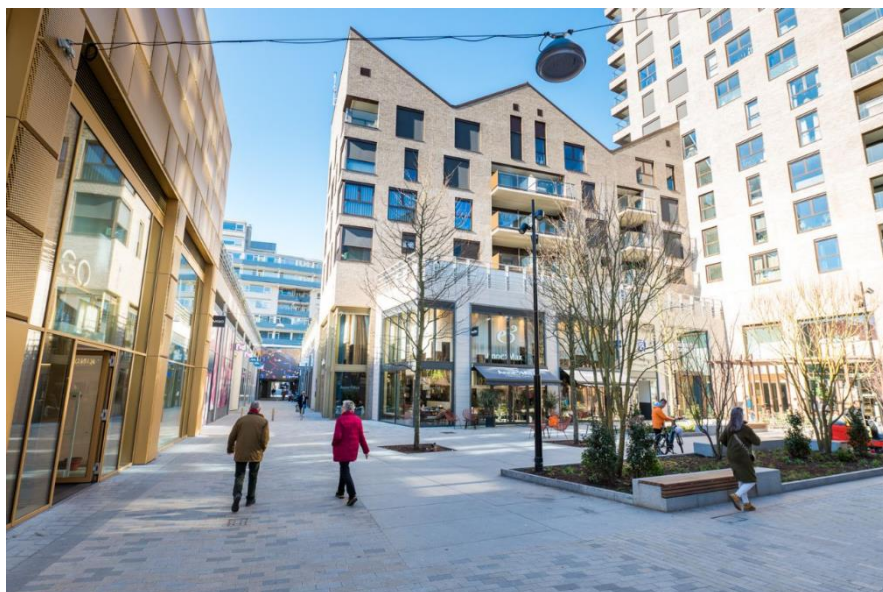
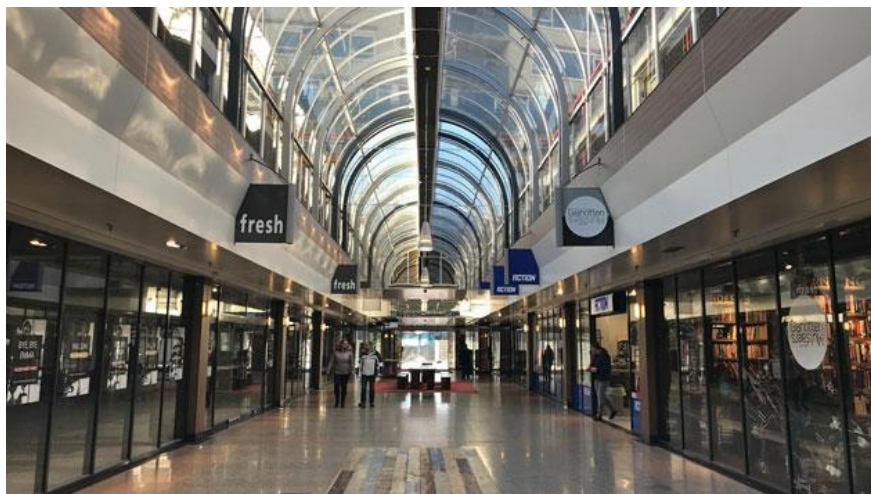
- Supermarkt (mega)
- Niet-dagelijks winkel groot (bijv. Hema)
- Cultuur-beleving groot (bijv. theater)
- Special (bijv. food hall)

Afhankelijk

- Parkeervoorziening
- Passantenstromen
- Plein (verblijven)



Figuur 11: Winkelhart schematisch



Referentie: Tilburg Emmapassage. Van een gesloten winkelcentrum (foto boven: oude situatie), naar een verbonden verblijfsgebied met horeca en winkels, dat is verbonden met de omgeving (foto onder, nieuwe situatie).

- levendigheid van het winkelhart kan versterkt worden door een sterke relatie tussen openbare ruimte en binnenruimtes (denk aan terras, Hollandsche stoep, etalages of uitstallingen).

Uitgangspunten trekkers:

- Supermarkten...
 - zijn sterk afhankelijk van optimale parkeergelegenheid (nabijheid parkeervoorziening);
 - zijn afhankelijk van optimale vindbaarheid (idealiter gelegen aan de randen van het winkelhart);
 - zijn gebaat bij zichtbaarheid vanuit omgeving (gezien de positie van het winkelhart te midden van een nieuwe gemengd stedelijke woonbuurt moet gekeken worden op welke wijze hier invulling aan gegeven kan worden);
 - vormen de basis van het winkelgebied (zonder supermarkt is de kans van slagen van het gehele gebied gering);
 - rondom een supermarkt clusteren vaak andere food- en verzaken (zoals bakkers, groenteboer, etc.), deze versterken elkaar;
 - de vestiging van een 'mega' supermarkt in het gebied trekt extra bovenwijkse klandizie aan en geeft het gehele winkelhart extra aantrekkingskracht.
- Niet-dagelijkse grote winkels (zoals Hema of C&A)...
 - zijn juist afhankelijk van de passantenstromen middenin het winkelhart;
 - zijn binnen het dwaalmilieu gepositioneerd aan de heldere structuurdragers (zoals hoofdroute, zichtlijn of centraal plein).
- Cultuurbeleving groot (bijvoorbeeld een theater)...
 - is afhankelijk van een ligging aan een aantrekkelijk verblijfsplek, zoals een prettig plein of park;
 - heeft een sterke aantrekkingskracht en is minder afhankelijk van directe ligging aan parkeervoorziening en passantenstromen;
 - is een bijzondere trekker die strategisch gepositioneerd kan worden om juist de verbinding tussen het winkelhart en omliggende wijken te versterken.

- Een 'special' (bijvoorbeeld een foodhall)...
 - is een uitzonderlijke trekker die ook strategisch ingezet kan worden. Hierbij ligt de keuze om deze te plaatsen middenin het winkelhart (ter versterking van het winkelhart) of juist aan de rand van het gebied om de verbinding met de omliggende wijken te versterken.



Referentie: Food hall Schalkwijk aan de rand van het wijkwinkelcentrum als verbinder naar de omgeving.

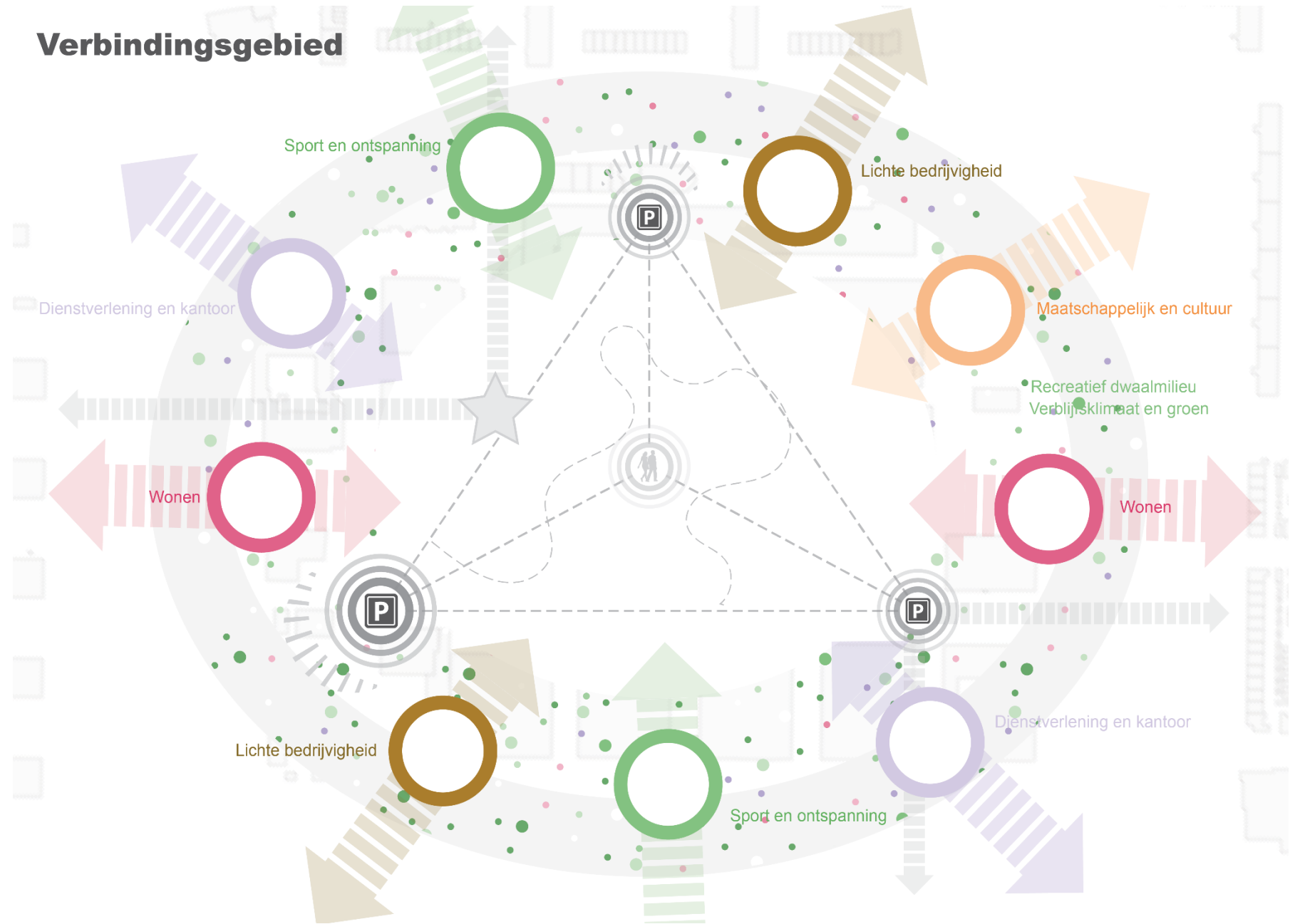
Verbindingsgebied: functies in de randen

Het verbindingsgebied maakt ruimtelijke en programmatische verbinding tussen het winkelhart en de omliggende wijken. Het vormt een gemengd gebied waar mensen wonen, werken, sporten en ontspannen. Binnen dit gemengde milieu bevinden zich enerzijds de entreepleinen (als verbinding met omgeving) als ook de inprikkers voor autoverkeer richting de verschillende parkeervoorzieningen.

Evenals voor het winkelhart vormt het verbindingsgebied een aantrekkelijk dwaalmilieu met een prettig verblijfsklimaat en groen als basis. Ook dit gebied kenmerkt zich door een gemengd programma waarbij de nadruk anders ligt dan bij het winkelhart. In het verbindingsgebied ligt de nadruk meer op aantrekkelijk wonen, lichte bedrijvigheid, sport en ontspanning, dienstverlening en kantoor, en maatschappelijk en cultuur. Functies die met elkaar kunnen schuren, zoals lichte bedrijvigheid en wonen, zullen binnen de eigen dynamiek van rust, reuring en ruis een plek krijgen. Dit is afhankelijk van type bedrijvigheid, inpassing en positionering in gebied als ook spelregels in gebied. Bijvoorbeeld door het plaatsen van lichte bedrijvigheid aan de verkeersontsluiting. Of door het plaatsen van andere functies (zoals kantoren, dienstverlening of sport) tussen wonen en lichte bedrijvigheid.

Functies in het verbindingsgebied maken de verbinding tussen het winkelhart en omliggende wijken. Tevens is het wenselijk dat het programma en de stedenbouwkundige opzet (maat, schaal, entrees, positionering, oriëntatie, etc.) van het verbindingsgebied een passende overgang maken tussen het winkelhart en de omliggende dreven en wijken.

Verbindingsgebied



Figuur 12: Verbindingsgebied schematisch

Uitgangspunten verbinding gebied:

- Zorg voor een prettig, sociaal veilig en leefbaar leefomgeving door een gemengd programma dat op elkaar is afgestemd, zowel onderling als naar de omgeving toe:
 - zorg voor een ruimtelijke of programmatische onderbreking tussen mogelijk schurende functies (bijvoorbeeld door het plaatsen van kantoren tussen wonen en lichte bedrijvigheid);
 - dit is op verschillende schaalniveaus toepasbaar, zoals op gebouw- en blokniveau;
 - hiervoor kunnen de dynamieken rust, reuring en ruis voor worden ingezet;
 - functies aan inprikkers en entreezones meer georiënteerd zijn op transportbewegingen, met daaraan gelieerde functies, zoals lichte bedrijvigheid en parkeerhuizen; zo blijft het winkelhart een aantrekkelijk verblijfsgebied;
 - functies kunnen ingezet worden als verbinding tussen het winkelhart en omliggende dreven en wijken.
- Zorg voor een zorgvuldige overgang tussen de dreven en het winkelhart om de relatie met omliggende wijken te versterken (denk daarbij aan stedenbouwkundige maat, schaal, entrees, positionering, oriëntatie, etc.):
 - om het gebied onderdeel van de omliggende buurt te laten zijn en dat men zich welkom voelt, zijn goede verbindingen over de dreven van belang;
 - routes en dan met name voor de fietsers en voetgangers worden bij voorkeur bij binnenkomst in het gebied begeleidt door functies in de plint (dit kunnen ook woningen zijn, of functies met exposure, zoals een sportschool, buurtcentrum ed.);
 - functionele plinten en achterkanten moeten op deze plekken worden vermeden;
 - deze langzame routes gaan bij voorkeur door in pleinruimtes en aanloopstraten naar het winkelhart;
 - het groene karakter van de dreven kan op een natuurlijke manier worden uitgerold in de rest van het gebied.

- Prettige plinten met een zorgvuldige relatie tussen plint en openbare ruimte dragen bij aan de leefbaarheid van het verbinding gebied
 - anonieme ruimtes en gebouwen dragen niet bij aan de leefbaarheid van het gebied;
 - het creëren van een overgangszone tussen privé en openbaar zorgt voor interactie in de plinten, en benadrukt de relatie tussen privé en openbaar:
 - * bij winkels en horeca kan deze overgangszone gebruik worden voor terrassen, etalages, e.d.;
 - * bij wonen kan deze overgangszone worden gebruikt als buffer tussen een druk openbaar gebied en als overgang waarin een buitenruimte gecreëerd kan worden, ook wel margestrook of Hollandse stoep genoemd (dit voorkomt een anonieme plint).
 - het 'inpakken/programmeren' van de begane grond van gestapelde parkeervoorzieningen met andere functies (maatschappelijk, dienstverlening, etc.) zorgt voor levendige plinten en sociaal veilige buitenruimtes.



Referentie: Overgangszone tussen privé en openbaar in de plinten van Little C (Rotterdam) voorkomt een anonieme uitstraling van de plinten.

12 Samenvatting en totaalprogramma

Samenvatting

Overvecht Centrum is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Er komen circa 2.500 woningen bij in het gebied. De gebiedsontwikkeling biedt kans om van het winkelcentrum een echt hart van de wijk te maken. Dat is nodig. Uit de vraag- en aanbodanalyse blijkt dat Overvecht Centrum nu vooral functioneel (kort) wordt bezocht. Het recreatief en doelgericht winkelaanbod neemt af, en de omzetten en de huren staan onder druk. Uit de trends en ontwikkelingen blijkt dat er een nieuw profiel nodig is voor Overvecht Centrum om aantrekkelijk te zijn (en blijven) voor zowel huidige als nieuwe bewoners/doelgroepen. Uit het dpo voor retail blijkt dat het huidige programma aan winkelmeters waarschijnlijk volstaat richting 2030. Mogelijk krimpt het winkelaanbod op de korte termijn nog iets, maar richting 2030 wordt dit gecompenseerd door het groeiende inwonertal en extra consumentendraagvlak. Het woningbouwprogramma voor Overvecht Centrum is nog niet uitgekristalliseerd. Het is belangrijk te realiseren dat keuzes in woningprogramma en doelgroepen impact heeft op de realisatie/groei van het profiel van het nieuwe Overvecht Centrum. Het gemengde woningbouwprogramma heeft de grootste impuls voor Overvecht Centrum.

In het nieuwe Overvecht Centrum is een ruimer programma voorzien aan horeca, commerciële diensten, maatschappelijk en werken. Het programma is indicatief. Gelet op de druk op de beschikbare ruimte, blijft er schuifruime aanwezig. De kaders van de gebiedsontwikkeling zijn nog niet uitgekristalliseerd. In voorliggend hoofdstuk geeft BRO daarom enkele ruimtelijk-functionele overwegingen en kaders mee. In hoofdstuk 11 geeft BRO een aantal ruimtelijke uitgangspunten en overwegingen mee. Advies is om het programma aan de hand van die uitgangspunten gedurende het proces tegen het licht te houden en waar nodig te herijken.

Ruimtelijk-functionele uitgangspunten/overwegingen

Voorliggende studie raamt een haalbaar programma op basis van de nu geldende uitgangspunten en principes. In algemene zin geldt: hoe scherper de vraag-en aanbodvariabelen zijn bepaald, hoe scherper het programma kan worden geraamd. Veel van de variabelen kunnen echter nog wijzigingen. Daarom is het navolgend geraamde programma indicatief. Het advies is om het geraamde programma tegen het licht te houden als de voornaamste variabelen zijn bepaald. In algemene zin is van belang dat er nu en in de toekomst voldoende 'loop' in Overvecht Centrum moet zitten. Er is kritische massa van voorzieningen nodig om het aantal passanten, combinatiebezoeken en bestedingen te stimuleren. Van algemeen naar specifiek zijn de volgende variabelen hierin relevant voor het programma aan publieksvoorzieningen:

- **Woningbouwprogramma en bevolkingsprognoses:** in heel stadsdeel Overvecht worden de komende jaren circa 5.000 woningen toegevoegd, waarvan circa 2.500 in Overvecht Centrum. Deze programma's kunnen nog wijzigen en daarmee dus ook de bevolkingsprognoses. Een grote wijziging van de bevolkingsprognoses (consumentendraagvlak) heeft invloed op het haalbare programma van Centrum Overvecht.
- **Mobiliteitsopgave:** één van de grootste sterkten van het huidige Overvecht Centrum is de goede autobereikbaarheid en gratis parkeergelegenheid. Bij de transformatie van het gebied en met de toevoeging van wonen in het gebied wordt het parkeren in ieder geval gereguleerd (gebouwd opgelost niet meer op maaiveld). Autobezoekers maken nu circa 40% van de bezoekers uit. Het mogelijk invoeren van betaald parkeren in de gehele stad wordt bekeken, dat zou de mobiliteitspositie van Overvecht Centrum kunnen veranderen. Dit is o.a. afhankelijk van het parkeerregime en tarief (ook ten opzichte van andere voorzieningencentra).
- **Ambitieniveau en koopstromen.** Het programma is berekend aan de hand van een neutraal ambitieniveau en gelijkblijvende koopstromen (in %). In absolute omzet neemt de binding en de toevloeiing wel toe. Dit is verklaarbaar. In zowel de wijk als de rest van Utrecht neemt het

aantal inwoners toe. Bovendien wordt geïnvesteerd in Overvecht Centrum en wordt de aantrekkelijkheid verbeterd. Dit kan leiden tot een paar procent toename in de koopstromen, wat invloed heeft op de totale omzet en haalbaar programma.

- **Trekkende formules en attracties:** mocht er een grote publiekstrekker worden toegevoegd, zoals een groots opgezet cultureel centrum heeft dat enige invloed op de passanten en het haalbare programma.
- **Kwaliteit van aanbod.** Er zijn versterkingskansen. Vooral in stadsdeelcentra zijn laagwaardige voorzieningen in opkomst. De vraag is in hoeverre dat wenselijk is en of regulering nodig is om bijvoorbeeld laagwaardige horeca en dienstverleners te reguleren.
- **Betaalbaarheid voorzieningen.** Vooral voorzieningen met een maatschappelijke betekenis, kunnen meestal niet de hoogste huren opbrengen. Daarvoor is aandacht nodig in het programma.
- Vergelijking Verder is Overvecht Centrum vergeleken met andere stadsdeelcentra. Die vergelijking is echter niet maatgevend, maar indicatief. Die andere stadsdeelcentra hebben immers allen een soortgelijke opgaven. In een latere planfase kan Overvecht Centrum aanvullend vergeleken worden met een totaal ander type centrum.

Indicatief totaalprogramma Overvecht Centrum

In voorliggende studie is een indicatief programma benaderd voor commerciële voorzieningen, lichte bedrijvigheid, cultuur & ontspanning en maatschappelijke voorzieningen. Tabel 12 toont het totale programma. We benadrukken dat dit programma niet in beton is gegoten en aanpasbaar is als omstandigheden/variabelen wijzigen (zie voorgaande en ook hoofdstuk 11). Bij de tabel zijn de volgende aspecten relevant:

- Voor een aantal functies is zowel het huidige als het haalbare programma weergegeven (2030). Voor de functie werken is het programma geraamd voor 2040. Voor maatschappelijk en werken is het voor BRO niet mogelijk een huidig programma te geven. Er zijn geen eenduidige gegevens beschikbaar.

- **Programma aan winkels:** hiervoor is een bandbreedte aangehouden (zie ook hoofdstuk 6). Voor de volledigheid is de doorkijk richting 2040 bijgevoegd (meer onzekerheid).
- **Voor bedrijvigheid en werken** is een 'dubbele bandbreedte' aangehouden. Er is behoefte aan een programma in of rondom Overvecht Centrum. Dit is geen norm; dat programma kan eventueel ook deels elders in de wijk landen.
- **Het programma aan horeca, commerciële voorzieningen en cultuur en ontspanning**³⁵ is geraamd op basis van het huidige programma, trends en de vergelijking mrt de benchmarks.
- **Het programma aan maatschappelijke voorzieningen** is overgenomen van gemeente Utrecht en door BRO aangevuld met een bondige aanbod- en trendanalyse.
- **Let op!** Voor winkels, horeca, diensten en cultuur rekenen we het oppervlak in winkelvloer doorgaans in wvo en dus niet in bvo. Doorgaans bestaat het bvo voor 80% uit wvo en 20% uit nevenruimten (personeel, magazijn, keuken etc.³⁶).
- **Verhouding begane grond/verdieping.** In algemene zin is de inzet een levendige plint met publieksfuncties. Functies zonder publieksfunctie kunnen doorgaans ook prima op verdieping landen.
 - * De publieksruimten van winkels, horeca en commerciële diensten worden bij voorkeur op de begane grond gefaciliteerd omwille van levendigheid. Nevenruimten (zoals personeelsruimten of eventueel het magazijn) kunnen wel prima op verdieping.
 - * Cultuur en ontspanning en maatschappelijke voorzieningen hebben weliswaar een publieksfunctie maar kunnen doorgaans ook prima op verdieping landen. Een voorwaarde is wel dat zij een herkenbare en zichtbare entree hebben en toegankelijk zijn.

* Kantoorhoudende bedrijvigheid kan doorgaans prima op verdieping landen.
 Uitgaande van de voorgaande overwegingen betekent dit dat van het totale programma in 2030 (exclusief werken) circa de helft op de begane grond zal landen³⁷. De andere helft kan op verdieping worden gerealiseerd, mits aan benoemde voorwaarden wordt voldaan.

Tabel 12: Indicatief programma Overvecht Centrum (bvo)

Programmaonderdeel	2023	2030		2040	
		Nu aanwezig	Min.	Max.	Min.
Dagelijks winkelaanbod	10.200	9.500	10.625	11.688	13.125
Recreatief winkelaanbod	13.656	10.063	12.688	12.438	15.625
Doelgericht winkelaanbod	4.990	5.000	5.188	6.125	6.375
Bedrijvigheid en werken ³⁴	-	-	-	2.390 – 3.990	4.560 – 7.670
	2023	2030			
Horeca	2.375	3.750	3.750		-
Commerciële Diensten	843	2.250	2.250		
Cultuur en Ontspanning	1.975	3.000	3.000		
Maatschappelijk	Niet bekend	13.400	13.400		
Totaal (excl. bedrijvigheid en werken)	34.039	46.963	50.900		

³⁴ Het gaat om ruimte op zogenaamde 'informele werklocaties'.

³⁵ Niet zijnde culturele voorzieningen behorend tot het programma aan maatschappelijke voorzieningen.

³⁶ Voor winkels is deze duimmaat redelijk nauwkeurig. Voor horeca, diensten en cultuur is dit meer richtinggevend.

³⁷ Voor het metrage op begane grond in 2030 gaan we uit van de functies winkels, horeca en commerciële dienstverlening. Het wvo van dat metrage (circa 80%) voorzien we op begane grond. Dat is circa 50% van het totaal metrage excl. Bedrijvigheid en Werken.

Bijlage 1 - Begrippen

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat het hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvoeiing

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

Koopkrachttoevoeiing

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

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvoeiing en -toevoeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

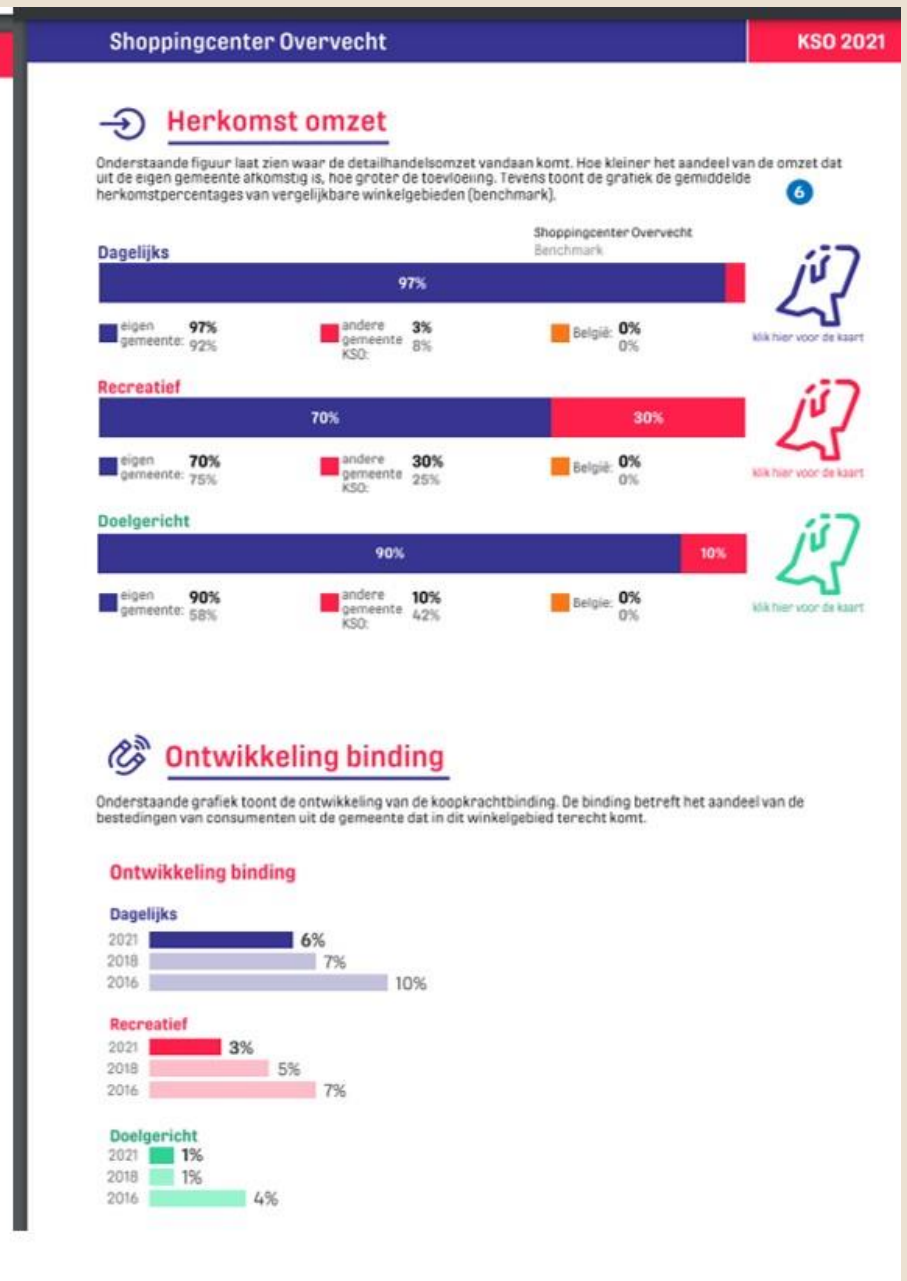
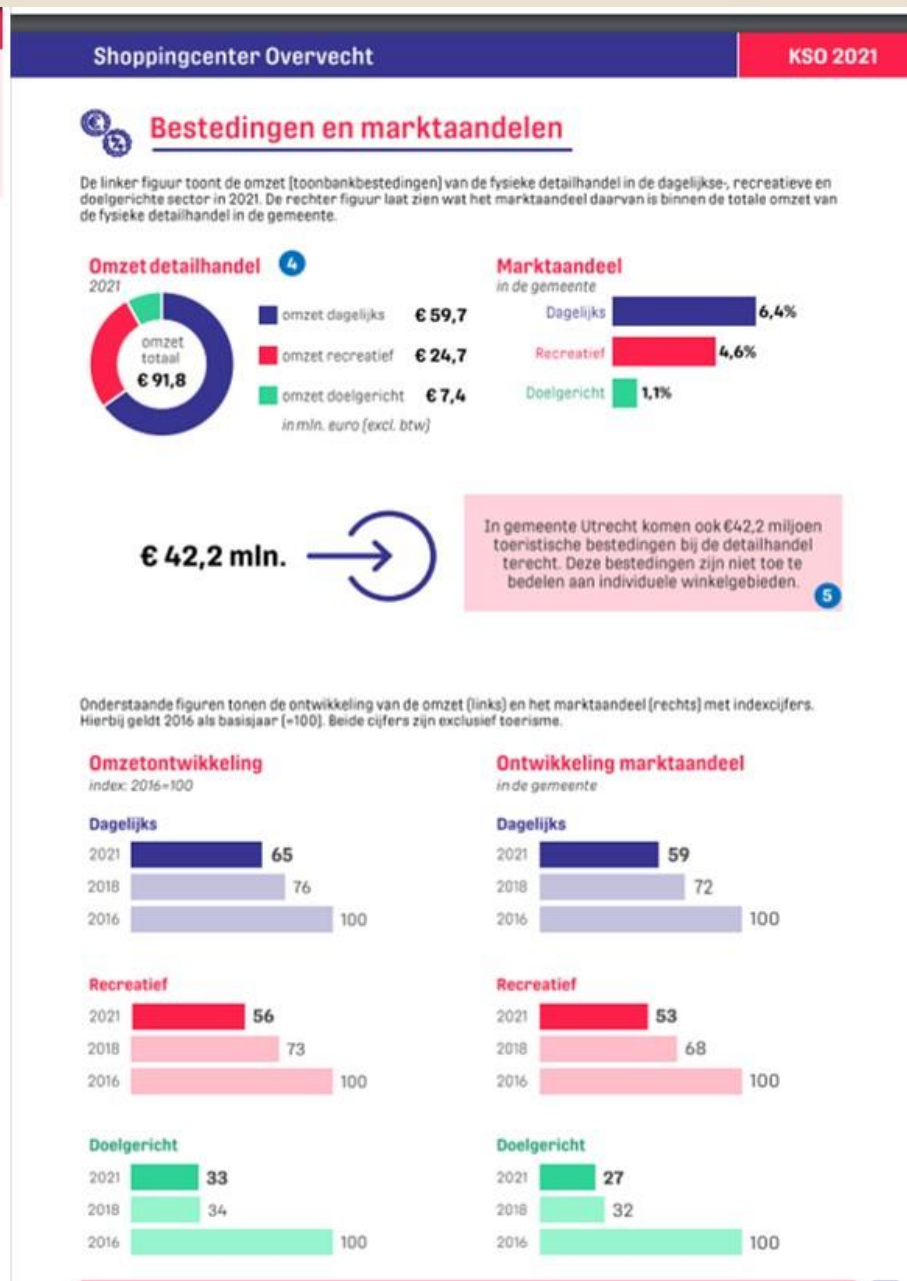
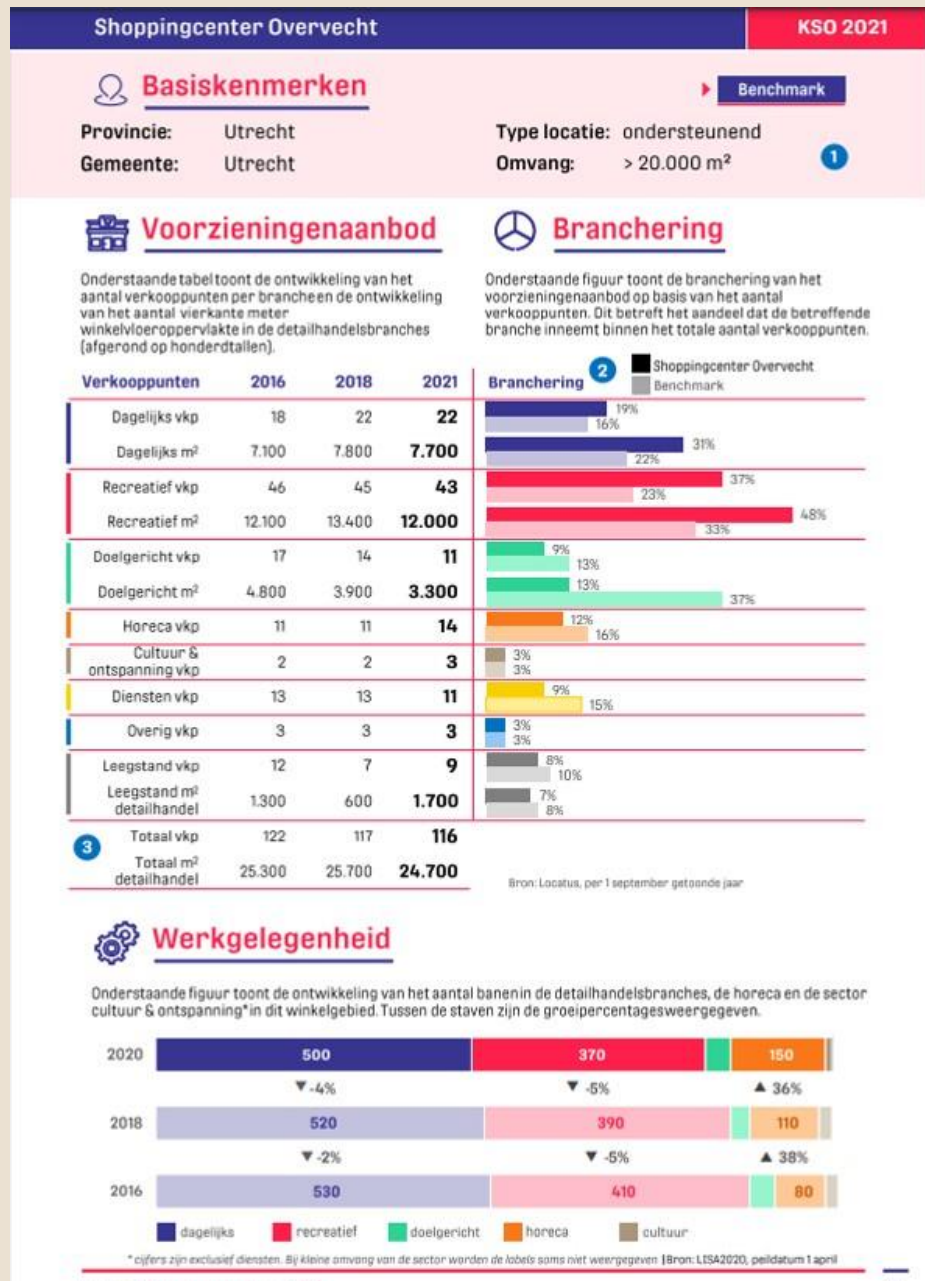
Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2 - KSO Gegevens



Figuur B2.1

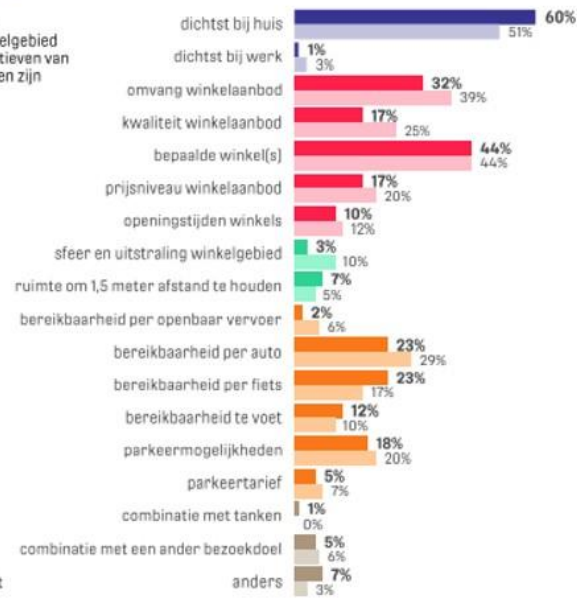
Waardering

Onderstaande figuur toont de gemiddelde rapportcijfers die consumenten geven aan verschillende aspecten van winkelgebied. Bij het aspect **faciliteiten** gaat het bijvoorbeeld om wc, wifi, afhaalpunt en bankjes. De resultaten worden vergeleken met de benchmark.

	2021	Benchmark	2018	2016
totaaloordeel	7,1	7,5	7,5	7,4
winkelaanbod	7,2	7,5	7,6	7,5
sfeer en uitstraling	6,1	6,8	6,5	6,5
veiligheid	6,8	7,3	7,1	6,9
netheid	7,0	7,3	6,9	6,9
aanwezigheid groen	5,0	5,3	-	-
faciliteiten	6,0	6,0	6,7	6,7
parkeren auto	8,0	7,9	8,0	8,2
stalling fiets	7,4	7,1	7,3	7,5
bereikbaar auto	8,1	8,1	8,0	8,3
bereikbaarheid fiets	8,2	8,2	-	8,4
bereikbaar OV	8,0	7,9	7,6	7,9
horeca	5,8	6,6	6,5	6,6

Motieven

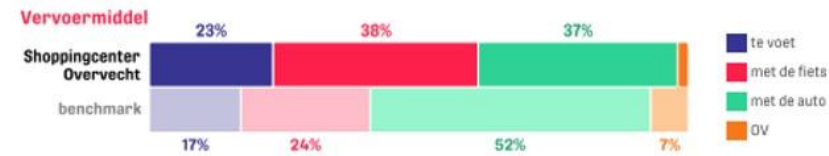
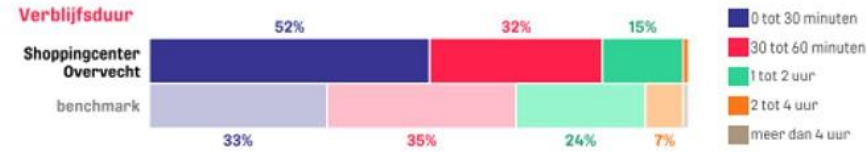
De figuur laat zien waarom consumenten voor dit winkelgebied kiezen en wat de bezoekmotieven van vergelijkbare winkelgebieden zijn (benchmark).



Factsheet | Koopstromenonderzoek 2021

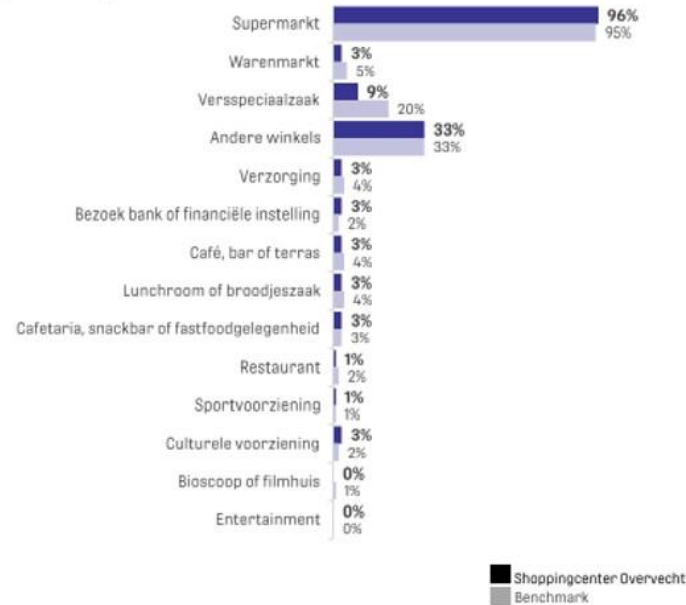
Bezoekgedrag

Onderstaande figuren laten zien hoe lang consumenten in het winkelgebied verblijven, met welk vervoermiddel ze komen en welke voorzieningen ze bezocht hebben. De resultaten worden vergeleken met die van de benchmarkgebieden.



Bezochte voorzieningen

De grafiek toont bezochte voorzieningen bij aankoop van dagelijkse boodschappen.



Figuur B2.2

Bijlage 3 - Beleidskaders

Beleidskaders

Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)

Hierin staan de ambities van de Provincie Utrecht tot het jaar 2050. Voor het stadsdeelcentrum van Overvecht is hieruit het volgende relevant:

- Behoud en versterking van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving, gevarieerd en met aandacht voor de openbare ruimte, ruimte om te bewegen, en laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen.
- Aanbod in centrumgebieden dat past bij de behoefte van de bevolking (zowel kwalitatief als kwantitatief).
- Onderscheidende gebieden, met een goed vestigingsklimaat en interactiemilieus tussen verschillende stedelijke functies.
- Nieuwvestiging van retail concentreren in bestaande winkelgebieden.

Retailvisie Provincie Utrecht (2018)

In de retailvisie staan de integrale ambities van de provincie met betrekking tot voorzieningen, met de nadruk op detailhandel. In de afgelopen jaren zien we in veel Nederlandse centrumgebieden een afnemende winkelfunctie in de niet-dagelijkse sectoren. Bezoekersaantallen nemen daar af, of dreigen daar af te nemen. Daarom is het van belang om deze centrumgebieden vitaal te houden, waarbij het volgende relevant is voor centrumgebieden zoals stadsdeelcentrum Overvecht:

- Anticiperen op de afnemende niet-dagelijkse winkelfunctie door in principe geen extra detailhandel-meters (o.a. buiten de bestaande winkelstructuur) toe te staan.
- Keuzes maken nodig in de huidige detailhandelsstructuur: welke plekken zijn wel/niet kansrijk?
- Middelhoge centra (tussen wijkcentra en binnensteden in) zoals stadsdeelcentrum Overvecht vallen tussen wal en schip. Hun aanbod is enerzijds te groot om enkel een lokale boodschappenfunctie te vervullen, en anderzijds te beperkt en weinig onderscheidend om voldoende

consumenten te binden. Hun toekomstige functie moet dan ook worden herzien.

- Tegenover afname niet-dagelijkse winkelfunctie staat een steeds grotere vraag naar ruimte voor ontmoeting, werken en wonen op levendige en centrale plekken. Deze functies bieden uiteindelijk weer extra draagvlak voor detailhandel.

Economische visie Provincie Utrecht (2020)

In deze economische visie heeft de provincie de ambities ten aanzien van onder andere bedrijvigheid, werkgelegenheid en innovatie uitgewerkt. Doelstellingen die relevant zijn voor stadsdeelcentrum Overvecht zijn:

- het versterken van het startup klimaat, met meer en innovatieve startups;
- meer scale-ups en innovatieve bedrijven gericht op gezond stedelijk leven;
- meer en sterkere interactiemilieus. Hiervoor wordt gebiedsgerichte clustering gestimuleerd.

Trends waarmee onder andere Utrecht en de wijk Overvecht rekening moeten houden is de groei van de bevolking. Steeds meer mensen willen dichtbij voorzieningen en levendigheid wonen. Ook zal er een toename zijn in het aantal ouderen, wat het aandeel van de beroepsbevolking doet afnemen en de vraag naar zorg en zorgdiensten verhoogt.

De omgevingsvisie van de gemeente Utrecht bestaat uit verschillende thematische en gebiedsgerichte beleidsdocumenten. In deze paragraaf zijn de relevante beleidsdocumenten voor het stadsdeelcentrum van Overvecht samengevat.

Ruimtelijke strategie Utrecht 2040

De groei in Utrecht wordt geconcentreerd op een aantal plekken, waar hoge bouwformules worden gerealiseerd. Utrecht moet veranderen in een

stad met meerdere centra en functioneren volgens het 10-minuten-principe. Op de nieuwe knooppunten komen straks veel stedelijke functies samen, waaronder detailhandel, werken en maatschappelijke voorzieningen. Een van deze nieuwe knooppunten betreft het stadsdeelcentrum Overvecht.

Voor Overvecht is de opgave geformuleerd om meer soorten functies samen te brengen in de bebouwing én openbare ruimte. Er moeten meer woningen bij komen, onder andere voor senioren, en meer activiteiten in de plinten. Inwoners moeten worden aangemoedigd te bewegen, cultuur te ervaren en elkaar te ontmoeten. Hierbij moeten de bestaande groene kwaliteiten worden behouden, met meer variatie en spreiding.

Nieuwe voorzieningen die voor de wijk Overvecht worden voorzien zijn sportvelden, een zwembad, voortgezet onderwijs inclusief sporthal, een extra woonzorgcomplex en een culturele broedplaats. De locaties hiervan zijn in deze ruimtelijke strategie nog niet vastgesteld.

De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040³⁸ staat ook dat Utrecht het werken in de wijken wil versterken. Enerzijds door het behouden van de bestaande werkgelegenheid en anderzijds het toevoegen van meer werkfuncties waar dat mogelijk is. Er is in toenemende mate behoefte aan werkplekken ontmoetingsplekken op korte afstand van de woningen. Bij een toenemende druk en stijgende prijzen voor wonen zullen de kleinschalige werkfuncties als eerste weggedrukt worden, ook door flexibele bestemmingsplannen. Het is dus nodig om een ondergrens aan te geven. Om de wijk economie te stimuleren, richt de gemeente zich op het volgende:

- Geen vanzelfsprekende transformatie van bedrijven in de wijk naar wonen. Daar waar werkgelegenheid in de wijk verdwijnt als gevolg van bijvoorbeeld transformatie, dient deze zo veel mogelijk in de wijk te

³⁸ Onderdeel van de Omgevingsvisie.

worden gecompenseerd. Dit kan ook een andere vorm van werkgelegenheid zijn, bijvoorbeeld maatschappelijk.

- Toevoegen van werklocaties (kleinschalige bedrijfsruimte en werken vanuit de woning, multifunctionele of bedrijvenverzamelgebouwen) in woonwijken en nieuwe gebiedsontwikkelingen.
- Fijnmazige (nieuwe) verbindingen tussen woonwijken met werklocaties in de wijk zodat functies/voorzieningen dubbel gebruikt kunnen worden.
- Interventies om betaalbare werkruimtes/ werkruimtes met laag huurniveau te kunnen blijven bieden ten behoeve van bijvoorbeeld starters en creatieve bedrijven. Daarmee versterkt Utrecht haar functie als de broedplaats voor werkgelegenheid en behoud van werkgelegenheid.
- Een aantal bedrijventerreinen waar maakindustrie en circulaire economie kan groeien, niet mengen met wonen.

Mobiliteitsplan 2040

Om onze groeiende stad gezond en bereikbaar te houden, geven we daarom voorrang aan schone manieren van vervoer die zo min mogelijk ruimte innemen. Lopen, fietsen en openbaar vervoer dus. Utrecht houdt vast aan de keuze om woningen, werkgelegenheid en voorzieningen te realiseren in de bestaande stad, met veel aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Vrijwel elke wijk heeft een centrum waar sprake is van een mix van wonen, werken en andere functies. Om de groeiende stad gezond, aantrekkelijk en bereikbaar te houden, moeten we keuzes maken. We gaan voor 'de Utrechtse mobiliteitsaanpak'; 5 stappen die samenhangen:

- Slim bestemmen: de groei van de stad stimuleren we langs het OV-netwerk.
- Anders reizen: samen met werkgevers, onderwijsinstellingen en publiekstrekkingen in de stad gaan we inwoners en bezoekers stimuleren om waar mogelijk niet, op een ander tijdstip of anders te reizen.
- Netwerk op orde: om de groei van de mobiliteit op te vangen met lopen, fietsen en openbaar vervoer moeten deze netwerken worden aangepast.

- Slim parkeren: op straat komt meer ruimte voor voetgangers, groen of speelplekken. We faciliteren initiatieven van bewoners voor herinrichting van woonstraten waarbij parkeerplaatsen worden getransformeerd naar ruimte voor spelen, stallen van fietsen, groen en verblijven. Door meer thuiswerken en op een andere manier te reizen, zijn er minder parkeerplekken per inwoner nodig.
- Slim sturen: we gaan beter sturen op het functioneren van het gehele netwerk met fiets- en voetpaden, autowegen en openbaar vervoer

Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen

Dit koersdocument is gericht op de beschikbaarheid, spreiding, bereikbaarheid en inrichting van maatschappelijke voorzieningen in de gemeente Utrecht. Voor stadsdeelcentrum Overvecht is hieruit het volgende relevant:

- Het participeren en meedenken van bewoners krijgt een structurele plek in gebiedsontwikkeling.
- De gebouwde voorzieningen en openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeting en verbinding voor het tegengaan van eenzaamheid en kwetsbaarheid.
- Ook moet in iedere wijk ruimte zijn voor de minder wenselijke maatschappelijke voorzieningen zoals een daklozenopvang en detentie.
- Voorzieningen moeten toegankelijk zijn en aanvoelen voor iedereen.
- Stimuleren van slimme en creatieve combinaties tussen voorzieningen voor ruimtebesparing, efficiëntie in mobiliteit, levendigheid, koppelkansen en gezamenlijk verantwoordelijkheden dragen. Kansrijke combinaties hierbij zijn onder andere: grasveldjes voor sport- en spelen, buurtcentra combineren met studieplekken, eerstelijnszorg combineren met aanvullende zorg, schoolpodia met cultuur- en muziekverenigingen.

Nota: gezondheid voor iedereen (2019-2023)

In deze nota wordt gezondheid vanuit verschillende thema's benaderd, met onder andere 'gezonde leefomgeving'. Voor stadsdeelcentrum Overvecht is hieruit het volgende relevant:

- De leefomgeving moet ingericht worden voor een gezonde luchtkwaliteit, bescherming tegen geluid en extreme weersomstandigheden.
- De leefomgeving moet met de voorzieningen en openbare ruimte aanmoedigen om te bewegen en ontmoeten. Zo wordt een gezonde levensstijl makkelijker gemaakt.
- Met onder andere groen, water en andere kwaliteiten zorgen voor een leefomgeving die fijn aanvoelt om je in te bevinden.

Bijlage 4 - Aanbodanalyse 2018-2023

Dagelijks winkelaanbod in verzorgingsgebied

Tabel B4.1 toont het dagelijks winkelaanbod in het verzorgingsgebied. Dit is weergegeven in aantal zaken, totaal wvo en het wvo per 1.000 inwoners. Dit is afgezet tegen het wvo per 1.000 inwoners van de hele gemeente Utrecht. Dit geeft een indicatie of het verzorgingsgebied relatief veel of weinig aanbod per 1.000 inwoners heeft. Ook toont de tabel het dagelijks winkelaanbod in Overvecht Centrum afgezet tegen de benchmark-stadsdeelcentra. Ook dit geeft een indicatie of het stadsdeelcentrum relatief veel of juist weinig aanbod heeft. Uit tabel B4.1 blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** heeft 47 dagelijkse winkels, waarvan 11 supermarkten. Er is per 1.000 inwoners een verhoudingsgewijs groot winkelaanbod in het verzorgingsgebied en dan vooral voor supermarkten.
- **Overvecht Centrum** huisvest bijna de helft van het dagelijkse winkelaanbod in het verzorgingsgebied (zowel in aantal zaken als in wvo). Er is relatief veel dagelijks winkelaanbod (supermarkten) in vergelijking met benchmark-stadsdeelcentra. Het versspeciaalaanbod blijft wat achter.

Tabel B4.2 toont ontwikkeling van het dagelijks winkelaanbod tussen in Overvecht Centrum tussen 2018 en 2022. Hieruit blijkt dat het aantal dagelijkse winkels is afgenomen, maar in winkelvloeroppervlak is toegenomen (schaalvergroting supermarkten).

Tabel B4.1: Dagelijks winkelaanbod

Groep	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Supermarkten	11	13.222	382	250	4	6.358	4	5.426
(vers)speciaalzaken	30	1.847	53	51	10	650	14	890
Persoonlijke verzorging	6	1.397	40	40	5	1.152	6	1207
Totaal dagelijks	47	16.466	476	342	19	8.160	23	7.523

Tabel B4.2: Dagelijks winkelaanbod stadsdeelcentrum Overvecht in perspectief

Groep	Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (2018)		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht 2022		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (verschil 2018-2022)	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Supermarkten	4	5.720	4	6.358	-	+638
(vers)speciaalzaken	10	673	10	650	-	-23
Persoonlijke verzorging	6	1.375	5	1.152	-1	-223
Totaal dagelijks	20	7.768	19	8.160	-1	+392

Niet-dagelijks winkelaanbod

Tabel B4.3 toont het niet-dagelijks winkelaanbod (recreatief en doelgericht, zie kader) in het verzorgingsgebied en is eenzelfde tabel als tabel B4.1. Hieruit blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** heeft 82 niet-dagelijkse winkels, uitgesplitst naar recreatief en doelgericht bezochte winkels. Per 1.000 inwoners heeft het verzorgingsgebied relatief weinig recreatief winkelaanbod en relatief veel doelgericht aanbod. De niet-dagelijkse detailhandel in de rest van de wijk is vooral te vinden in de wijk- en buurtcentra, en betreffen voornamelijk winkels die vaak te vinden zijn in deze centra (fiet-senwinkel, textiel- en modezaken en gehoorspecialist).
- **Overvecht Centrum** telt 51 winkels. Er is vooral recreatief winkelaanbod. Denk aan trekkers zoals Action, Hema en Blokker. Daarnaast zijn er ook enkele modezaken gevestigd, waaronder C&A, Lucardi en Only, en merken zoals Nike en G-Star. Het centrum van Overvecht heeft aanbod in alle prijssegmenten. Enerzijds is er aanbod in het betaalbare segment, zoals Van Haren, Zeeman en SoLow. Anderzijds zijn er bekende merken zoals een Nike Store, G-Star RAW en Hunke-möller. Het recreatief winkelaanbod ligt redelijk op niveau in vergelijking met de referentiecentra. Het doelgericht winkelaanbod is relatief groot in vergelijking met referentiecentra. Dit komt door de vestiging van de Karwei in het stadsdeelcentrum. Noemenswaardig aanbod zijn een tweedehands winkel, fietsenzaak en dierenwinkel.

Tabel B4.4 toont de ontwikkeling van het niet-dagelijks winkelaanbod. Dit winkelaanbod neemt zowel in aantal zaken als in wvo af sinds 2018.

- Recreatief winkelaanbod zijn de branches die bezocht worden bij 'funshoppen'. Denk aan mode, schoenen, speelgoed etc. onder recreatief winkelaanbod vallen de Locatus-groepen Mode & Luxe en Vrije tijd.
- Doelgericht winkelaanbod wordt veelal specifiek bezocht. Hieronder vallen de Locatus-groepen In en om Huis en Detailhandel Overig. Denk hierbij aan branches zoals elektronica, doe-het-zelf en woninginrichting.

Tabel B4.3: Niet-dagelijks winkelaanbod

Groep	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Recreatief	46	11.854	343	436	39	10.925	35	10.428
Doelgericht	36	32.173	930	663	12	3.992	13	2.681
Totaal niet-dagelijks	82	44.027	1.272	1.099	51	14.917	47	13.109

Tabel B4.4: Niet-dagelijks winkelaanbod stadsdeelcentrum Overvecht in perspectief

Groep	Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (2018)		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht 2022		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (verschil 2018-2022)	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Recreatief	43	12.305	39	10.925	-4	-1.380
Doelgericht	11	3.810	12	3.992	1	182
Totaal niet-dagelijks	54	16.115	51	14.917	-3	-1.198

Horeca

Tabel B4.5 toont het de horeca in het verzorgingsgebied. Hieruit blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** heeft 36 horecazaken. De horeca is voornamelijk geclusterd in de winkelgebieden. Het aanbod bestaat vooral uit fastservice-concepten. Over de hele linie heeft de wijk wat minder horeca dan gemiddeld in Utrecht.
- **Overvecht Centrum** telt 17 horecazaken (vooral fastservice). Het aanbod is wat kleiner dan gemiddeld. De horeca in zowel de wijk als Centrum Overvecht bestaat nagenoeg volledig uit zelfstandige ondernemers. Twee uitzonderingen zijn een McDonald's in Overvecht Centrum en een New York Pizza in buurtcentrum Arnodreef-Tiberdreef.

Tabel B4.6 toont de ontwikkeling van de horeca in Overvecht Centrum. De horeca nam toe, maar dit zijn ook Nederlandse trends en ontwikkelingen.

Tabel B4.5: Horeca

	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M² wvo	Aantal zaken	M² wvo
Drankverstrekkers	2	120	4	34	1	80	2	130
Fastservice	25	1.707	49	67	13	1.010	14	924
Restaurants	9	1.257	36	171	3	700	6	1.037
Totaal horeca	36	3.084	89	273	17	1.790	21	2.090

Tabel B4.6: Horeca stadsdeelcentrum Overvecht in perspectief

Groep	Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (2018)		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht 2022		Ontwikkeling stadsdeelcentrum Overvecht (verschil 2018-2022)	
	Aantal zaken	M² wvo	Aantal zaken	M² wvo	Aantal zaken	M² wvo
Drankverstrekkers	0	0	1	80	+1	+80
Fastservice	8	685	13	1.010	+5	+325
Restaurants	2	300	3	700	-1	+400
Totaal horeca	10	985	17	1.790	+7	+805

Dienstverlening

Tabel B4.7 toont de consumentgerichte dienstverlening in het verzorgingsgebied en Overvecht Centrum. Hieruit blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** heeft 36 dienstverleners. Het aanbod is fors lager in vergelijking met de hele gemeente. Het aanbod bevindt zich voornamelijk in de voorzieningencentra. Ook is er ook een cluster van diensten buiten de winkelgebieden gevestigd aan de Pretoriadreef.
- **Overvecht Centrum** telt 9 dienstverleners. Dit ligt aanzienlijk lager dan in de referentiecentra. Het aanbod bestaat vooral uit 'standaard-zaken' zoals kappers, nagelstudio's maar ook makelaars etc.

Tabel B4.8 toont de ontwikkeling in Overvecht Centrum. Het dienstenaanbod nam wat af. Dit is tegen de Nederlandse stroom in, waar juist een forse groei zichtbaar is.

Tabel B4.7: Dienstverlening

	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M² wvo	Aantal zaken	M² wvo
Ambachten	20	1.188	34	69	5	504	13	778
Particuliere dienstverlening	13	475	14	79	2	80	3	227
Financiële dienstverlening	3	125	4	5	2	90	2	97
Totaal dienstverlening	36	1.788	52	154	9	674	18	1.102

Tabel B4.8: Ontwikkeling diensten stadsdeelcentrum Overvecht 2018-2022

	Aantal zaken 2018	Aantal zaken 2022	Vershil 2018-2022
Ambachten	6	5	-1
Particuliere dienstverlening	3	2	-1
Financiële dienstverlening	3	2	-1
Totaal diensten	12	9	-3

Cultuur en ontspanning

Tabel B4.9 toont het aanbod cultuur en ontspanning in het verzorgingsgebied. Cultuur en ontspanning is een Locatus-categorie en een brede verzameling van zowel culturele voorzieningen en leisure-voorzieningen.

Uit de tabel blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** heeft 17 voorzieningen in cultuur en ontspanning.
- Er is relatief weinig cultuuraanbod gevestigd in zowel de wijk Overvecht als het stadsdeelcentrum. De wijk Overvecht scoort daarentegen relatief hoog in de ontspanningsbranche ten opzichte van het gemiddelde van heel de gemeente. Dit komt omdat er op het bedrijventerrein noordelijk in de wijk meerdere (grootschalige) vestigingen zijn, met onder andere een grote sporthal (1.678 m²), binnenspeeltuin Balorig (1.000 m²), een padelbaan, schaatsbaan en twee escaperooms
- **Overvecht Centrum** telt een bibliotheek en een fitness. Het aanbod is in m² wvo tamelijk beperkt in vergelijking tot de referentie.

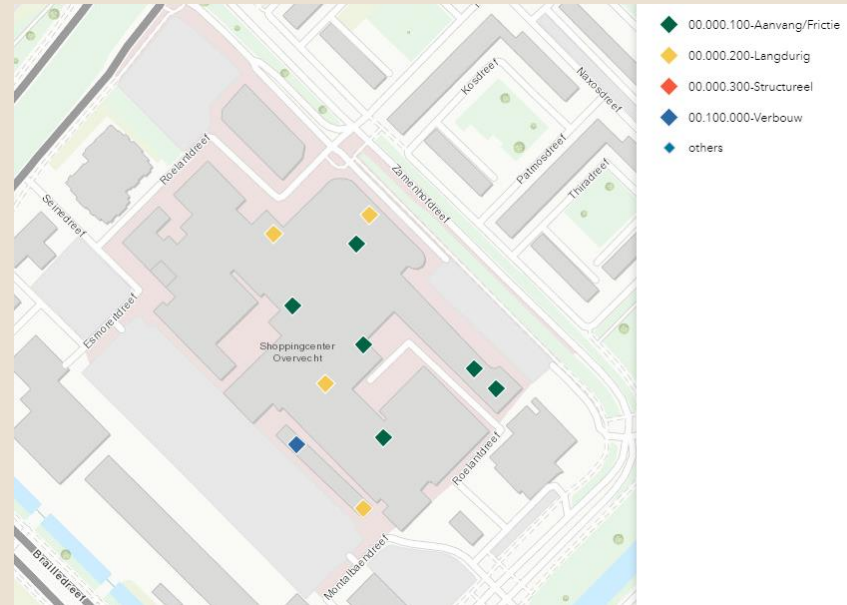
Tabel B4.9: Cultuur en leisure

	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Cultuur	1	1.000	29	74	1	1.000	1	784
Ontspanning	16	8.313	255	173	1	500	3	1.245
Totaal leisure	17	9.313	284	247	2	1.500	4	2.029

Leegstand

Tabel B4.10 toont de leegstand in het verzorgingsgebied en Overvecht Centrum. Hieruit blijkt het volgende:

- **Het verzorgingsgebied** telt 15 leegstaande (winkel)units. Een groot deel betreft aanvangsleegstand. De totale leegstand is beperkt.
- **Overvecht Centrum** het merendeel van de leegstand bevindt zich in Overvecht Centrum. Positief is dat er geen structurele leegstand is en dat de leegstandspercentages lager liggen dan gemiddeld in de referentiecentra. De leegstand is verspreid over het centrum. Er zijn geen duidelijke 'probleemstraten'. Het grootste leegstaande pand (771 m²) is gelegen aan de Roelantdreef, aan de noordhoek van het centrum en staat langdurig leeg. Verder is er nog een leegstaand pand van 595 m² in de categorie aanvang/frictieleegstand. Deze is gelegen aan de Zamenhofdreef, de oosthoek van het centrum.
- **De leegstandspercentages bedragen 9,6% in verkooppunten en 10,9% in wvo.** Hoewel dat lager ligt dan de referentie is dit nog altijd tamelijk hoog.



Figuur B4.1: leegstand in stadsdeelcentrum Overvecht

Tabel B4.10: Leegstand

	Verzorgingsgebied			Referentie (Utrecht)	Stadsdeelcentrum Overvecht		Referentiecentra	
	Aantal zaken	M ² wvo	Aanbod per 1.000 inwoners	Aanbod per 1.000 inwoners	Aantal zaken	M ² wvo	Aantal zaken	M ² wvo
Aanvangs-	7	1.727	50	35	6	1.478	5	940
Langdurig	7	1.429	41	56	4	1.114	4	1.557
Structureel	1	175	5	15	0	0	3	653
Totale leegstand	15	3.331	96	106	10	2.592	12	3.149

Bijlage 5 - DPO-benaderingen

DPO-benaderingen

Toelichting variabelen dpo-benadering

- **Inwoners:** We gaan uit van de bevolkingsprognoses van het verzorgingsgebied.
- **Besteding per hoofd.** We rekenen een gecorrigeerde besteding per hoofd, vanwege het gemiddeld lagere inkomen in het verzorgingsgebied. Voor de toekomstscenario's houden we de besteding per hoofd voor dagelijks en doelgericht, voorzichtigheidshalve gelijk. Mogelijk zal de gemiddelde besteding per hoofd in werkelijkheid iets toenemen, door de instroom van meer kapitaalkrachtigen in de wijk. Voor recreatief winkelaanbod is wel een aanvullende internetcorrectie van -10% doorgerekend om de groei van online-verkoop te compenseren.
- **Koopkrachtbinding en toevloeiing:** we gaan uit van de huidige koopkrachtbindingen voor dagelijks, recreatief en doelgericht. We houden voor nu geen rekening met eventuele toename van de binding en de toevloeiing als gevolg van wezenlijke versterkingen/investeringen in het winkelgebied.
- **Bandbreedte qua normatieve vloerproductiviteit:** in de dpo-benadering berekenen we eert het huidige functioneren anno 2023. Richting 2030 en 2040 rekenen we vervolgens het haalbare winkelaanbod, uitgaande van het huidig gemiddelde als norm. Aanvullend berekenen we voor 2030 en 2040 ook het haalbare winkelaanbod op basis van de Nederlands gemiddelde vloerproductiviteit als norm. Dit verklaart de bandbreedte.

DPO Dagelijkse sector

Tabel B5.1 is een dpo-benadering voor de sector dagelijkse artikelen.

Hieruit blijkt het volgende:

- In de huidige situatie functioneert het dagelijks winkelaanbod iets onder het Nederlands gewogen gemiddelde.

- Richting 2030 neemt de vloerproductiviteit iets toe, als gevolg van de groei van het consumentendraagvlak, maar ligt nog steeds onder gemiddeld.
- Richting 2040 neemt het consumentendraagvlak verder toe en ontstaat er in theorie circa 1.200 m² aan distributieve uitbreidingsruimte.

Tabel B5.1: DPO dagelijkse artikelen

	Berekening	2023	2030	2040
A. Aantal inwoners		34.559	36.015	44.379
B. Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		2.374	2.374	2.374
C. Bestedingspotentieel (€ mln.)	A*B	82,0	85,5	105,4
D. Koopkrachtbinding		48%	48%	48%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)	C*D	39,4	41,0	50,6
F. Koopkrachttoevloeiing		31%	31%	31%
G. Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	H*F	17,7	18,4	22,7
H. Totale besteding / omzet (€ mln.)	E+G	57,1	59,5	73,3
I. Huidig winkelaanbod (m ² wvo)		8.160	8.160	8.160
J. Omzet per m ² wvo (€)	H/I	7.000	7.300	9.000
K. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		7.848	7.000	7.000
L. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)	I/K	7.300	8.500	10.500
M. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	I-L	-860	340	2.340
N. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)	(J-K)/K	-11	4	29
O. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		-	7.848	7.848
P. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)		-	7.600	9.350
Q. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)		-	-560	1.190
R. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)		-	-7	15

DPO recreatieve sector

Tabel B5.2 is een dpo-benadering voor recreatieve sector. Hieruit blijkt het volgende.:

- In de huidige situatie functioneert het recreatief winkelaanbod ruim (-21%) onder het Nederlands gewogen gemiddelde.
- Richting 2030 neemt de vloerproductiviteit iets af (zie rij J). Dit komt omdat we richting 2030 een aanvullende correctie op de besteding doorrekenen om de groei van online verkoop te compenseren.
 - Uitgaande van de huidige behaalde vloerproductiviteit is er een programma haalbaar van 10.150 m² wvo (zie rij L).
 - Uitgaande van de Nederlands gewogen gemiddelde vloerproductiviteit³⁹ is er richting 2030 sprake van een haalbaar programma van 8.050 m² wvo.
- Richting 2040 neemt het consumentendraagvlak verder toe:
 - Uitgaande van de huidige behaalde vloerproductiviteit is er een programma haalbaar van 12.500 m² wvo (zie rij L).
 - Uitgaande van de Nederlands gewogen gemiddelde vloerproductiviteit⁴⁰ is er richting 2030 sprake van een haalbaar programma van 9.950 m² wvo.
- Dit betekent niet dat er ook daadwerkelijk programma extra bij komt.

Tabel B5.2: DPO recreatief winkelaanbod

	Berekening	2023	2030	2040
A. Aantal inwoners		34.559	36.015	44.379
B. Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		810	729	729
C. Bestedingspotentieel (€ mln.)	A*B	28,0	26,2	32,3
D. Koopkrachtbinding		30%	30%	30%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)	C*D	8,4	7,9	9,7
F. Koopkrachttoevoeiing		58%	58%	58%
G. Bestedingen door toevoeiing (€ mln.)	H*F	11,6	10,9	13,4
H. Totale besteding / omzet (€ mln.)	E+G	20,0	18,7	23,1
I. Huidig winkelaanbod (m ² wvo)		10.925	10.925	10.925
J. Omzet per m² wvo (€)	H/I	1.850	1.725	2.125
K. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		2.329	1.850	1.850
L. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)	I/K	8.600	10.150	12.500
M. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	I-L	-2.325	-775	1.575
N. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)		-21	-7	15
O. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		-	2.329	2.329
P. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)		-	8.050	9.950
Q. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)		-	-2.875	-975
R. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)		-	-26	-9

³⁹ In tabel onder de grijze streep.

⁴⁰ In tabel onder de grijze streep.

DPO doelgerichte sector

Tabel B5.3 is een dpo-benadering voor doelgerichte sector. Hieruit blijkt het volgende:

- In de huidige situatie functioneert het doelgericht winkelaanbod bovengemiddeld.
- Richting 2030 neemt de vloerproductiviteit iets toe (zie rij J), als gevolg van het groeiende consumentendraagvlak.
 - Uitgaande van de huidige behaalde vloerproductiviteit is er een programma haalbaar van 4.150 m² wvo (zie rij L).
 - Uitgaande van de Nederlands gewogen gemiddelde vloerproductiviteit⁴¹ is er richting 2030 sprake van een haalbaar programma van 4.000 m² wvo.
- Richting 2040 neemt het consumentendraagvlak verder toe:
 - Uitgaande van de huidige behaalde vloerproductiviteit is er een programma haalbaar van 5.100 m² wvo (zie rij L).
 - Uitgaande van de Nederlands gewogen gemiddelde vloerproductiviteit⁴² is er richting 2030 sprake van een haalbaar programma van 4.900 m² wvo.
- Dit betekent niet dat er ook daadwerkelijk programma extra bij komt.

Tabel B5.3: DPO doelgericht winkelaanbod

	Berekening	2023	2030	2040
A. Aantal inwoners		34.559	36.015	44.379
B. Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		950	950	950
C. Bestedingspotentieel (€ mln.)	A*B	32,8	34,2	42,2
D. Koopkrachtbinding		8%	8%	8%
E. Gebonden bestedingen (€ mln.)	C*D	2,6	2,7	3,4
F. Koopkrachttoevoeiing		54%	54%	54%
G. Bestedingen door toevloeiing (€ mln.)	H*F	3,1	3,2	4,0
H. Totale besteding / omzet (€ mln.)	E+G	5,7	6,0	7,3
I. Huidig winkelaanbod (m ² wvo)		3.992	3.992	3.992
J. Omzet per m² wvo (€)	H/I	1.450	1.500	1.850
K. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		1.497	1.450	1.450
L. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)	I/K	3.850	4.150	5.100
M. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)	I-L	-142	158	1.108
N. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)		-3	3	28
O. Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€)		-	1.497	1.497
P. Haalbaar winkelaanbod (m ² wvo)		-	4.000	4.900
Q. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo)		-	8	908
R. Verschil gehaalde vloerproductiviteit met norm (%)		-	0	24

⁴¹ In tabel onder de grijze streep.

⁴² In tabel onder de grijze streep.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

