

Commentaar buurtwerkgroep
nieuwbouw Jan van Galenstraat
op marktonderzoeken.

Hoofdpijnen

De hoofdpijn van ons commentaar op de rapportage zelf bestaat uit drie delen.

1. Het juiste onderzoek is niet uitgevoerd en de onderzoeken pretenderen op een aantal vlakken iets anders te zijn dan wat er daadwerkelijk onderzocht is.
 - a. In het vigerend beleid over de betreffende winkelstrip staat dat “bij afnemende winkelfunctie moeten mogelijkheden voor invulling met andere (economische) functies worden bekeken”. Deze frase komt zelfs terug in de voortgangsrapportage (2021). Het lijkt ons logisch dat eerst de mogelijkheden worden onderzocht om binnen dit beleid alternatieve invulling te onderzoeken voordat er initiatief wordt genomen op, en onderzoek wordt gedaan naar alternatieve opties met toenemende winkelfunctie zoals de mogelijkheid van een (grote) discounter.
 - b. Er wordt gesproken over een onderzoek naar de behoefte in het verzorgingsgebied, maar er is enkel naar gekeken (modelmatige) economische ruimte voor winkels. Ook gaat het rapport niet in op hoe mensen in Utrecht en specifiek in ons verzorgingsgebied daadwerkelijk hun boodschappen doen.
 - c. In het IPOC/IDOC zien we dat de supermarkt wordt gesuggereerd als middel om de winkelstrip, en daarmee de positie van de dagwinkels te verbeteren. Echter, van de huidige 7 winkels kunnen er in het basis scenario slechts 2 terugkeren. Dat is uiteraard geen versterking van hun positie, en laat zien dat de supermarkt zelf de hoofdzaak is. Deze desinteresse omtrent het lot van de huidige winkeliers zien we in het marktonderzoek terug. Er wordt enkel onderzoek gedaan naar de marktruimte voor de supermarkt zelf en geen enkele serieuze poging ondernomen om de impact van het plan op de dagwinkels in kaart te brengen.
 - d. Naar aanleiding de feedback van de buurt in de enquête van de buurtvereniging zou er een scenario met een buurtsuper bekeken worden. Echter, het formaat van de ‘buurtsuper’ in dit rapport kan flink oplopen boven wat er uit onze enquête is gekomen als voorgesteld formaat, evenals wat er algemeen onder een buurtsuper kan worden verstaan. Er wordt zelfs geadviseerd over een opmaat naar 1000 m² winkel vloeroppervlak. Dat komt aardig dicht in de buurt van het formaat van de grote discounter uit het originele scenario. (1200-1400 m² winkel vloer oppervlak overeenkomend met 1800m² BVO).
2. Het onderzoek naar de daadwerkelijke onderzoeksvraag (de potentiële marktruimte voor een nieuwe supermarkt in Utrecht Noordoost) is niet deugdelijk uitgevoerd.
 - a. De benadering is uitsluitend modelmatig en gaat niet in op hoe mensen daadwerkelijk hun boodschappen doen in Utrecht.
 - b. Op een aantal punten wordt er een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Zo wordt op een aantal plekken gepretendeerd dat het verzorgingsgebied veel kleiner is dan het daadwerkelijk is, en wordt het concept ‘leefbaarheid’ in de scenarioanalyse zover uit z’n context getrokken dat blijkt dat het hier alleen over beschikbaarheid van supermarktfunctie blijkt te gaan. Meest kwalijk is wat ons betreft dat het bereik van supermarktoppervlak voor scenario 2 significant buiten dat voor een buurtsuper ligt; zelfs aan de bovenkant vrij dicht bij dat van het originele scenario van grote supermarkt. (zie ook 1d) Toch blijft dit als buurtsuper weergegeven worden.
 - c. Er is een aantal ongefundeerde en dubieuze aannames gedaan voor de modelmatige aanpak. Deze zorgen er voornamelijk voor dat de modelmatige uitkomst van potentiële marktruimte zo groot mogelijk is, en er dus wordt gestuurd naar toch een zo groot mogelijke supermarkt. Enkele belangrijke (impliciete) aannames en een eerste schatting van hun potentiële impact op de uitbreidingsruimte zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven en het is te zien dat deze allen ofwel onderbouwing missen ofwel (tenminste) zeer zwak zijn. Een kritische blik naar dit overzicht laat zien dat het nodig is dat al deze aannames moeten kloppen (wat zeer onwaarschijnlijk is) wil er marktruimte zijn voor een grote supermarkt.

- Juist omdat er zoveel zwakke aannames nodig zijn om een modeluitkomst waarin voldoende uitbreidingsruimte is voor een grote supermarkt laat het onderzoek impliciet zien dat dit niet de juiste oplossingsrichting voor het commerciële deel van het programma voor het project is.
- d. Er wordt gepretendeerd alsof er onderzoek is gedaan naar de economische ruimte voor een supermarkt op de locatie van het project aan de Jan van Galenstraat. Echter, er is alleen gemodelleerd voor het gekozen verzorgingsgebied (primair en secundair), bestaande uit een groot deel van Utrecht Noordoost. De daadwerkelijk gekozen locatie wordt nergens meegenomen, en er zijn wat ons betreft serieuze twijfels of het gekozen verzorgingsgebied wel daadwerkelijk het te verwachten verzorgingsgebied is voor een supermarkt op de projectlocatie
 - e. In de eindconclusie wordt niet alleen verwezen naar de modelmatige uitkomsten, maar ook naar een aantal andere stukken informatie uit het rapport (bijv trends). Echter, deze stukken informatie missen vaker wel dan niet compleet enige onderbouwing en lijken uit de lucht gegrepen.
3. Het marktonderzoeksbureau pretendeert onterecht meer gedaan te hebben dan marktonderzoek en gaat z'n mandaat voorbij.
 - a. Er wordt in het aanvullend marktonderzoek (2021) een scenarioanalyse gedaan op basis van zowel commerciële als niet-commerciële factoren, en aan de hand daarvan een beste optie gesuggereerd. Het overzicht van niet-commerciële factoren is niet onderbouwd, incompleet en misleidend. Zo blijkt het aspect 'leefbaarheid' niet te gaan over de gevolgen voor de leefbaarheid in de omgeving van de winkels, maar over het beschikbare winkelaanbod.
 - b. Het is in de ogen van de werkgroep niet aan een marktonderzoeksbureau om een afweging tussen factoren te maken. Dit dient te gebeuren door het gemeentebestuur in samenwerking tussen gemeente, bewoners en projectontwikkelaar.
 - c. Tenslotte past alleen scenario 3 in het vigerend gemeentelijke beleid, echter dit scenario is niet uitgewerkt.

Wij zullen het commentaar op de deugdelijkheid van het onderzoek hieronder met een aantal voorbeelden toelichten en, voor zover mogelijk, suggesties doen voor het verbeteren van het onderzoek en/of de rapportage.

Enkele kritische aannames voor de uitkomst van het modelmatig onderzoek en hun betrouwbaarheid.

Aanname	Betrouwbaarheid aanname	Potentiele impact (bij foutieve aanname)
Toename koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing	Onbekend/ niet onderbouwd. Door markt onderzoek te onderbouwen	Uit korte berekening – zo'n 50% van de beschikbare uitbreidingsruimte. Verder uit te werken door marktonderzoeksbureau
Geen impact van bestellen/ bezorgen van boodschappen	Zeer zwak.	Uit korte berekening – meer dan 50% van de beschikbare uitbreidingsruimte. Verder uit te werken door marktonderzoeksbureau
Geen uitbreiding of vestiging nieuwe supermarkten in verzorgingsgebied na 2019	Aantoonbaar foutief	Uit korte berekening – meer dan 20% van de beschikbare uitbreidingsruimte. Verder uit te werken door marktonderzoeksbureau
De onzekerheidsmarge in de berekening van het haalbaar aanbod in m2 wvo is te klein om invloed te hebben op het	Zwak	Mogelijkerwijs een significant deel van de beschikbare uitbreidingsruimte. Verder uit te werken door marktonderzoeksbureau

Verkeerde voorstelling van zaken en interne inconsistenties

Definitie (primair) verzorgingsgebied

In de marktonderzoeken wordt op een flink aantal plaatsen gesteld dat het primair verzorgingsgebied grofweg overeenkomt met een cirkel met een straal van 500m. Dit zou ook onderbouwen dat er slechts weinig andere supermarkten in het primair verzorgingsgebied zijn.

In figuur 4 (kaart) van het rapport uit 2019 is al duidelijk dat het primair verzorgingsgebied (Huizinga buurt, Zeeheldenbuurt, Tuindorp oost, Veemarkt & Voorveldse polder) veel groter dan dat. Zeker driekwart van het gebied ligt buiten die cirkel van 500m radius.

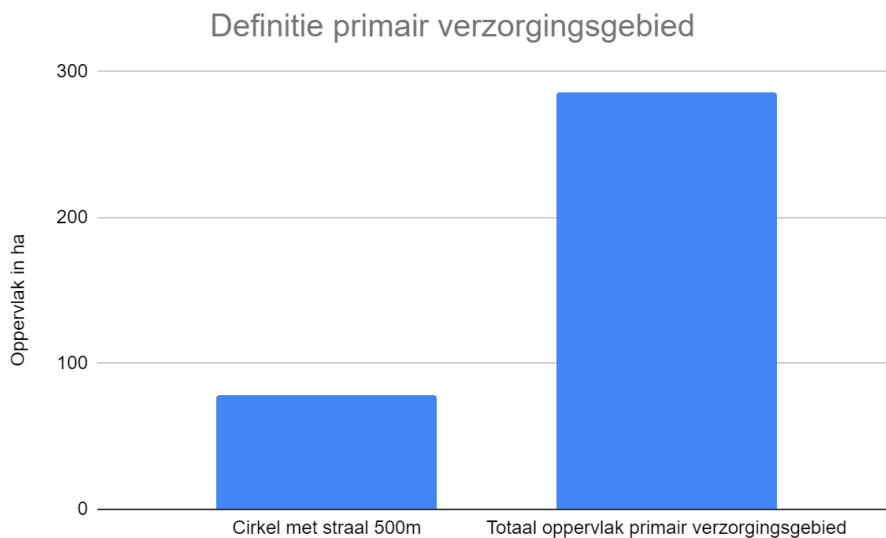
Met andere woorden, de bewering dat het primair verzorgingsgebied grofweg een gebied is met een straal van ongeveer 500m is net zo accuraat als te stellen dat een bowlingbal grofweg net zoveel weegt als een pak melk van 1,5 liter. Wie deze beide gewichten lang mee moet dragen merkt al snel het verschil. Zo zullen omwonenden al snel het verschil merken (in overlast) van een primair verzorgingsgebied dat vele malen groter is dan een cirkel met een straal van 500m.

In figuur 4 van het rapport uit 2019 is al duidelijk dat het primair verzorgingsgebied veel dichterbij een cirkel met een straal van 1000m ligt dan bij een cirkel van 500m. Dit is nog veel makkelijker te zien in de grafiek hieronder (Figuur 1); het oppervlak van het primair verzorgingsgebied bedraagt zo'n 286 ha, ofwel equivalent aan een cirkel met een straal van 954m.

Het oppervlak komt dus veel dichterbij een cirkel met straal 1000m dan met een cirkel met straal van 500m. Maar hierbij is wel op te merken dat de supermarkt wel erg dicht bij de rand van het primair verzorgingsgebied ligt. Zou je een straal van 1000m met de projectlocatie in het centrum op de kaart zetten dan kom je plotseling veel meer supermarkten tegen dan alleen de Gaard. De AH, Jumbo en Odin op de Biltstraat en ook de AH op het Willem van Noortplein vallen dan plotseling wel in het primaire verzorgingsgebied. Echter, de bijbehorende bediening/invulling van de beschikbare marktruimte door deze supermarkten is uiteraard niet meegenomen in de modelanalyse rond het primair verzorgingsgebied.

Wij vinden het kwalijk dat in het rapport daar waar het gaat om effecten van de supermarkt op de omgeving telkens over de straal van 500m wordt gesproken, en dus het effect op leefbaarheid (bijv. door aantrekking van verkeer) doelbewust als minder ernstig wordt voorgesteld dan daadwerkelijk te verwachten is. Hetzelfde geldt voor het effect op de supermarkten in de omgeving. Echter, daar waar de markt of economische ruimte voor de nieuwe supermarkt moet worden onderbouwd wordt wel verwezen naar het complete primair (en secundair) verzorgingsgebied. Dit is duidelijk meten met twee maten, waarvan er een duidelijk niet correct is. Het lijkt ons niet meer dan logisch dat dit gecorrigeerd wordt.

Dit valt vrij eenvoudig op te lossen door consistent in de documentatie aan te geven dat het gaat om een verzorgingsgebied dat overeenkomt met een gebied van een straal van zo'n 1000m, en daar ook de bijbehorende implicaties van weer te geven daar waar er implicaties aan het formaat van het verzorgingsgebied worden gehangen.



Figuur 1: Oppervlak primair verzorgingsgebied

Impact van het verkeer

Dezelfde dubbele maat zien we ook terug bij de analyse van het verkeer:

Op pag.9 van de scenarioanalyse (document uit 2021) wordt gesproken over: geen high traffic locatie waardoor gespecialiseerde winkels in gedrang zouden kunnen komen. Dit argument wordt geheel niet gebruikt bij scenario 1; sterker nog, de Kd Jongweg wordt gezien als een goede toegangsweg voor de grote discounter. m.a.w. het verzorgingsgebied heeft soms wel en soms geen last van belemmerend verkeer, al naar gelang de gewenste conclusie van de onderzoekers.

Op dit punt dient wat ons betreft dan ook een consistent verhaal gecreëerd te worden door het gehele onderzoek heen. Ofwel de Kardinaal de Jongweg is een goede toegangsweg, maar dan geldt dat ook voor alle winkels en moet er goed worden opgelet dat er geen verkeershinder wordt gecreëerd in de woonwijk zelf. Ofwel de Kardinaal de Jongweg is geen goede toegangsweg en moet er worden gekeken of er überhaupt wel genoeg toegankelijkheid is voor de uitbreiding van het winkelvolumen op de locatie.

Ondersteuning van andere ondernemers

Beide rapporten spreken elkaar tegen. In het rapport uit 2019 wordt gesproken over de aantrekkende werking van de supermarkt voor de huidige winkels. Echter in het rapport/ de aanvulling uit 2021 wordt duidelijk gesteld dat de huidige winkels met terugkeergarantie een doel-bestemming hebben (mensen komen specifiek hiervoor, bijv. fietswinkel). De aantrekkende werking van de supermarkt is dus niet van toepassing, dan wel van belang. Wel wordt hier (ook in 2021) steeds naar verwezen. Concurrentie door de supermarkt, (bijv. voor de bloemenzaak en de sigarenwinkel) wordt niet besproken. Het rapport is belicht hier opnieuw uitsluitend de positieve kanten van de komst van een supermarkt en laat de negatieve effecten buiten beschouwing.

Het onderzoek heeft dus een bredere, en consistente analyse nodig over het effect van een supermarkt (van welk formaat dan ook) op winkels waarvoor terugkeer gewenst is, zowel positief als negatief.

Verwijzing naar externe bronnen

Op slechts enkele plekken wordt verwezen naar externe bronnen. Met een aantal verwijzingen wordt steun voor dit onderzoek gesuggereerd die door de bron zelf niet wordt onderbouwd. Zo wordt in het rapport uit 2021 (op pag 21) verwezen naar de RSU 2040 van de gemeente Utrecht alsof het cluster aan

de Jan van Galenstraat wordt gedefinieerd als onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Echter in de RSU is hier geen enkele sprake van. Het lijkt ons niet uit meer dan logisch dat deze foutieve verwijzing uit de rapportage wordt verwijderd.

Verder wordt er ook verwezen naar een rapport van het architectenbureau Blauw (bijv. op pag 11 van het rapport uit 2019). Naast het feit dat dit rapport niet beschikbaar is gemaakt, is dit ook het werk van een partij die in dienst is van de initiatiefnemer om het project verder te detailleren en uit te voeren. Met andere woorden, geen onafhankelijke bron. Onze insteek is dat daar waar wordt verwezen naar andere bronnen dat deze ofwel publiek moeten zijn (en dus beschikbaar) of beschikbaar gemaakt moeten worden zodanig dat er kan worden gecontroleerd of de verwijzing correct is en of het document waarnaar verwezen wordt wel klopt. Dit laatste is van extra belang als dit een bron is die is samengesteld door een belanghebbende partij.

Benoemen van aspect leefbaarheid

In de scenarioanalyse (rapport van 2021) wordt er een 'analyse' gedaan van het effect van de verschillende scenario's op de leefbaarheid in de buurt zou zijn. Dit lijkt op het eerste gezicht erg positief (er is ook naar leefbaarheid gekeken), echter, na enig doorlezen blijkt dat het enige aspect van leefbaarheid dat door de onderzoekers is meegenomen is het economisch serviceniveau in de buurt. Dat is wat ons betreft een bijzonder nauwe definitie van het begrip leefbaarheid. Zo nauw, dat het wat ons betreft misleidend is te doen alsof er serieus naar leefbaarheid is gekeken en dit mee te nemen in de analyse. Uiteraard steunen wij onderzoek naar de impact van verschillende scenario's op de leefbaarheid in de buurt, maar dit moet natuurlijk gedegen en realistisch compleet gebeuren.

Onze aanbeveling zou zijn ofwel dit stuk analyse gedegen te doen, ofwel dit stuk uit de scenarioanalyse te verwijderen en niet te doen alsof er serieus naar leefbaarheid is gekeken terwijl dit niet is gebeurd.

Sowieso lijkt het ons niet terecht om in de scenarioanalyse te pretenderen alsof er een vergelijking tussen de verschillende scenario's is gedaan die volledig genoeg is en op de juiste manier gewogen om een 'beste keuze' aan te geven.

Formaat van supermarkt in scenario 2 (document uit 2021)

In het document uit 2021 (scenario analyse) wordt een kleiner formaat supermarkt geïntroduceerd. Hierbij wordt gesuggereerd dat het om een formaat supermarkt (buurtsuper) gaat dat de steun van de omwonenden heeft (zoals in de enquête uitgezet door de buurtvereniging).

Echter, als er wordt gekeken naar het voorgestelde formaat (800m² WVO) dan is dit duidelijk groter dan wat de omwonenden hebben aangegeven in de enquête. Minder dan 10% van het grote aantal respondenten geeft aan een supermarkt van groter dan 700m² bij de buurt te vinden passen.

Verder wordt aan het eind van dezelfde scenarioanalyse nog eens gesuggereerd dat deze optie een opmaat naar een formaat van 1000m² zou moeten hebben. Naast het feit dat het dit scenario nog verder van j het door de buurt gesuggereerd formaat af brengt (zonder aan te geven dat dit niet in lijn is met de mening van de omwonenden) brengt dit het formaat van de 'kleine' supermarkt wel erg dicht bij dat van de 'grote' supermarkt van 1200m².

Het lijkt er niet op alsof er met dit scenario serieus aan de slag wordt gegaan met de feedback van de omwonenden, maar dat deze zover mogelijk uit z'n verband wordt gerukt om steun te veinzen voor iets wat amper afwijkt van het originele plan. Er wordt de suggestie gewekt dat er serieus naar alternatieven wordt gekeken, maar in feite wordt er gepoogd 'onder de radar' zo dicht mogelijk bij het originele plan te blijven zonder hier het eerlijke verhaal over te vertellen. In het document wordt deze variant benoemd als 'Buurtsuper' terwijl een winkel van 1000m² wvo al lang niet meer in deze categorie te vatten is.

Overigens is de opmaat naar 1000 m2 ook niet consistent met de marktruimte die uit het model, dat door de onderzoekers zelf is opgesteld, komt voor dit scenario. Volgens het werk van de onderzoekers zelf is er voor scenario 2 (zie bijlage 2) slechts zo'n 620- 660 m2 uitbreidingsruimte. Waarom er dan niet wordt geconcludeerd dat er in scenario 2 naar de onderkant van het spectrum van 600-900 m2 moet worden gekeken en er juist, volledig ongefundeerd, wordt gebezigd dat er een opmaat naar juist een grotere supermarkt moet worden gekozen gaat wat ons betreft aan iedere logica voorbij.

We hebben eerder in het participatie traject gezien dat er gepoogd is een grote supermarkt (van 1200 m2 WVO) te 'verkopen' als buurtsupermarkt. Dit is een vorm van misleiding waar we als omwonenden flink over gevallen zijn en dit hebben we ook meerdere malen duidelijk laten merken. In de scenarioanalyse uit 2021 zien we echter opnieuw hetzelfde gebeuren. Een marginaal kleinere supermarkt (staat erin als 600 tot wel 900 m2 WVO, maar de intentie om daar een winkel van 1000 m2 wvo van te maken is duidelijk, oftewel, er wordt gemikt op de bovenkant van dat spectrum) wordt opnieuw als 'buurtsuper' gepositioneerd. Wat ons betreft laat dit weinig respect zien naar de buurt, zeker in combinatie van de andere misleidende termen en vergelijkingen die hierboven zijn genoemd. Wij vinden dit een kwalijke zaak.

Het lijkt ons niet meer dan een kwestie van fatsoen als er voor elk scenario door de gehele scenarioanalyse consistent met dezelfde maatvoering wordt gewerkt; dat de benaming voor het scenario consistent is met die maatvoering, dat er eerlijk wordt gekeken en dat er, als er wordt vermeld of en hoeverre die maatvoering in lijn is met de uitkomsten van de enquête onder de omwonenden, deze bewering geldig is voor het hele bereik in formaat van de supermarkt.

Ook lijkt het ons niet meer dan logisch dat als er een reikwijdte in de maatvoering zit, dat dit bereik zodanig beperkt is dat een supermarkt aan de bovenkant van dit spectrum nog te vergelijken is met die van de onderkant van het spectrum.

Als voorbeeld, een maatbereik van 600-900m2 voldoet niet aan dit criterium, immers de maat aan de bovenkant van dit spectrum is wel anderhalf keer zo groot als die aan de onderkant. Voor de grote supermarkt is ook een veel nauwer spectrum gekozen; 1200-1400 m2 wvo. Met andere woorden de bovenkant van het spectrum voor dit scenario is slechts zo'n 17% groter dan de onderkant. Dat is wat ons betreft ook een verhouding die grofweg voor andere scenario's van toepassing zou moeten zijn. En 'opmaten' naar een nog breder bereik in maatvoering verdienen uiteraard ook geen plaats in een eerlijke analyse.

Dubieuze en ongefundeerde aannames voor de modelmatige aanpak

Naast de definitie van het primaire verzorgingsgebied die zorgt voor een input in het model met zoveel mogelijk bewoners en een zo laag aantal mogelijk bestaande supermarkt m2, wat leidt tot een geografisch onrealistisch groot verzorgingsgebied waarbij de geplande locatie erg ver van het centrum van het geografisch verzorgingsgebied af ligt, zijn er nog enkele andere dubieuze aannames

Mismatch tussen keuze van het verzorgingsgebied en locatie van voorgestelde supermarkt

In beide rapporten is onderzoek gedaan naar de economische ruimte voor additionele supermarkt m2 voor het gekozen primair en secundair verzorgingsgebied. Echter, nergens in beide rapporten wordt hard gemaakt, of zelfs aannemelijk gemaakt dat dit gemodelleerde verzorgingsgebied overeenkomt met het (te verwachten) verzorgingsgebied van een nieuwe supermarkt op de Jan van Galenstraat.

Met andere woorden, de rapporten leveren geen ondersteuning voor de marktruimte voor het voorgestelde project.

Als we dan eens kritisch kijken, dan zien we dat de supermarkt inderdaad gesitueerd is binnen het primair verzorgingsgebied in het rapport. Maar tegelijkertijd zien we dat het wel erg dicht bij de rand van dat gebied ligt. Aan de ene kant ligt de grens (met Wittevrouwen) op een paar honderd meter. Aan de andere kant loopt het gemodelleerd primair verzorgingsgebied tot ver in voordorp. Er zijn zelf stukken van het gemodelleerde gebied die hemelsbreed dicht bij de Bilt liggen dan bij de voorgestelde locatie van de supermarkt.

Het is dus aannemelijk dat bijvoorbeeld Wittevrouwen deels of geheel bij het primair verzorgingsgebied zou horen. Dat levert wel veel extra consumenten op, maar ook de aanwezigheid van 2 supermarkten, waardoor de beschikbare uitbreidingsruimte eerder kleiner wordt dan groter. Deze 2 supermarkten liggen ook zo'n 1000m van de locatie aan de JvG straat, dus het is niet meer dan logisch dat deze relevant zijn.

Een analyse van het gekozen primair verzorgingsgebied laat zien dat dit deel het stuk van Noordoost is met relatief het grootste aantal inwoners t.o.v. het kleinste aantal supermarkt m2. Dat helpt natuurlijk goed met het modelleren van economische ruimte voor meer supermarkten, maar het zegt helemaal niks over de economische ruimte voor de voorgestelde supermarkt.

Het zou wat ons betreft niet meer dan logisch zijn als er serieus zou worden gekeken naar wat het daadwerkelijk te verwachten primair- en secundair verzorgingsgebied overeenkomend met het geplande project zou zijn en daar de gegevens die voor de berekening van de modelresultaten worden gebruikt op aan te passen.

Toename van het bestaande supermarktvolume binnen verzorgingsgebied (2021 tov 2019) niet meegenomen in het model

In de scenarioanalyse van 2021 wordt aangegeven dat de supermarkt aan de Biltstraat (flink) is uitgebreid en dat er ook een Ekoplaza in de Gaard staat gepland om te openen in 2021. Echter, het additioneel supermarktoppervlak is in de berekening niet meegenomen. Daarmee wordt de economische ruimte voor een supermarkt in Utrecht NoordOost dus groter voorgesteld dan dat deze in werkelijkheid is. Voorzover wij hebben kunnen nagaan is het totaal zo rond de 400 m2 wvo, grofweg 20% van de modelmatig brekende beschikbare uitbreidingsruimte tot 2030.

Het was een kleine moeite geweest deze nieuwe informatie in het model mee te nemen, en wij vragen ons af waarom dat niet is gebeurd (zeker aangezien er duidelijk is aangegeven dat deze uitbreidingen van het bestaand winkelvolumen wel bekend zijn)

Verder is het ook een vreemde zaak dat hoewel bekend is dat er in de minder dan 2 jaar tussen het 1^e onderzoek en 2^e onderzoek meerdere uitbreidingen zijn in en om het verzorgingsgebied (ook de Jumbo

aan de aan de Merelstraat heeft uitbreidingsplannen) er in het onderzoek en het rapport geen expliciete aanname wordt gedaan over potentiële verdere uitbreidingen tussen nu en 2030. Immers, uitbreidingen van bestaande supermarkten (bijvoorbeeld door verkleining van het magazijn of het bijtrekken van een naastgelegen pand) alsook het starten van supermarkten op bestaande commerciële locaties zijn veel sneller te realiseren dan een supermarkt in een geheel nieuw project. Het is niet onrealistisch om aan te nemen dat tegen de tijd dat dit project gerealiseerd is, een significant deel zo niet het grootste deel van de uitbreidingsruimte is ingenomen door ontwikkelingen van dit type. Er wordt in de bijlage gesteld dat de totale uitbreidingsruimte tot 2030 is berekend, op basis van de aanname dat het aanbod constant blijft. Echter, deze (aantoonbaar incorrecte) aanname wordt doorgetrokken naar de conclusies waarin aangenomen dat al deze uitbreidingsruimte beschikbaar is voor het project op de Jan van Galenstraat.

Het lijkt ons logisch als hier in het onderzoek naar wordt gekeken. Het zou niet moeilijk moeten zijn om uit de data over deze vormen van supermarkt ontwikkeling een verwachting te distilleren over hoe dit zich redelijkerwijs zou kunnen ontwikkelen over het komende decennium. Of alternatief, om te kijken hoe goed het beschikbaar aanbod in 'de markt' het haalbaar aanbod bijhoudt en of een project zoals deze, met een langere tijdslijn, überhaupt wel in staat is om dit 'gat in de markt' in te nemen voordat een andere partij op een andere manier hier in gesprongen is.

Aannames over koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing

In de rapportage worden aannames gedaan over het effect van de komst van een bepaald type en formaat supermarkt op de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing. Echter, waar deze aannames bij hun introductie nog worden benoemd als mogelijkheid (de koopkrachtbinding *kan* toenemen met x%) of ambitie(niveau), wordt bij de doorrekening van het model en de daaraan verbonden conclusies gedaan alsof deze toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing vast staan. Er is immers met een enkele set van deze getallen gerekend. In de berekening staat de koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing dus letterlijk vast. Echter, enige onderbouwing dat de gekozen getallen voor toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing juist zijn ontbreekt. Er wordt enkel genoemd dat het mogelijk is. Zo zijn er nog veel andere zaken mogelijk, bijvoorbeeld het optreden van een recessie, of grote vlucht van het bestellen van boodschappen via internet. Deze zaken zijn dan weer niet doorgerekend. Deze 'mogelijkheid' van toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing, die vervolgens als basisaanname wordt gebruikt levert grofweg de helft van het aantal m² aan uitbreidingsruimte (wvo) in de berekening, en is dus een cruciale aanname voor de uitkomst van het modelmatig onderzoek.

Deze aanname dient dus ofwel (veel) beter kwantitatief onderbouwd te worden, ofwel het onderzoek dient te worden uitgebreid met een gevoeligheidsanalyse of deze factoren binnen een bereik wat logischerwijs overeenkomt met wat redelijkerwijs te verwachten mag zijn in de toekomst.

Immers, de toegenomen koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing zijn een ambitie, en het is genoeglijk maatschappelijk bekend dat ambities (dan wel vanuit het bedrijfsleven dan wel vanuit de lokale of landelijke overheid) vaker niet dan wel waargemaakt worden. Een simpele uitgesproken ambitie kan dus niet het fundament vormen onder een modelberekening over wat er in de toekomst redelijkerwijs te verwachten is.

Niet benoemen van de bandbreedte van de modelmatige resultaten

Ieder model komt met een bepaalde nauwkeurigheid. Dat wil zeggen dat de resultaten niet exact zijn, maar dat er enige onzekerheid is over de uitkomst. Deze bandbreedte van betrouwbaarheid in het berekenen van haalbaar vloeroppervlak wordt echter niet besproken.

Deze onzekerheid is voor dit onderzoek echter zeer relevant. Dit komt omdat de getalsmatige uitkomst die uiteindelijk gerapporteerd wordt (uitbreidingsruimte in m² WVO) wordt berekend door twee veel grotere getallen van elkaar af te trekken: haalbaar aanbod minus bestaand aanbod.

Een relatief kleine afwijking in het berekende haalbaar aanbod leidt daardoor door een relatief grote afwijking in de berekende uitbreidingsruimte. Dit zou zo maar kunnen betekenen dat er ook een gereede kans is dat, zelfs enkel en alleen op basis van de huidige incomplete berekening, er veel te weinig uitbreidingsruimte is om een grote supermarkt te realiseren in Noordoost.

Dit betekent dus dat het kritisch is dat het betrouwbaarheidsinterval van het modelmatig werk dient te worden weergegeven en daarmee ook de kans dat de uitbreidingsruimte minder is dan die van het gekozen scenario. Het verdient de aanbeveling om eerst het model te verbeteren met de andere suggesties uit deze reacties voordat deze exercitie wordt uitgevoerd.

Impact van online bestellen en laten bezorgen van boodschappen niet meegenomen

Wie de afgelopen 5 jaar ergens op straat heeft gelopen in Utrecht Noordoost kan het niet zijn ontgaan. De busjes van PicNic, Albert Heijn, Jumbo en ga zo maar door rukken steeds meer op in het straatbeeld. Deze bezorgen boodschappen bij de mensen thuis, die vervolgens zelf niet meer (of minder) naar de supermarkt gaan. Dit fenomeen is op generlei wijze meegenomen in de modelstudie voor economische ruimte voor een supermarkt. In het rapport wordt kort aangestipt dat dit fenomeen er is, maar dit wordt ook direct gebagatelliseerd, door te stellen (zonder enige onderbouwing) dat verwacht wordt dat de rol van de supermarkt stevig is voor de komende 10 jaar. Echter, met implementatie rond 2030 is het juist belangrijk wat de situatie is na het passeren van die 10 jaar, dan moet deze supermarkt z'n deuren immers pas openen en daarna decennialang mee.

Informatie over dit fenomeen is beschikbaar, en een korte zoektocht leert ons dat op dit moment zo'n 9% van de boodschappen worden bezorgd, en dat dit percentage snel groeit. (zie bijvoorbeeld: <https://www.nu.nl/economie/6149277/wekelijkse-boodschappen-leggen-het-ook-bij-thuisbezorgen-af.html>) Het FoodService Instituut (dat hier onderzoek naar doet en dit publiceert; bijv <https://fsin.nl/publicaties/1053/fsin-dossier-delivery-2021>) voorspelt dat deze thuisbezorgingsmarkt nog met zo'n 50% zal groeien tegen de tijd dat het 2025 is. Met andere woorden, er wordt voorspeld dat in 2025 zo'n 15% van de supermarktboodschappen wordt bezorgd. Let wel, dit is een landelijk gemiddelde.

Gezien het feit dat Utrecht een van de voorlopers in het thuisbezorgen is (bijv. een van de eerste gemeentes waar PicNic bezorgde, en nu een van de eerste gemeenten waar flitsbezorgers zoals 'Flink' en 'Gorillas' aan de weg timmeren) mag verwacht worden dat het percentage hier hoger ligt.

Als we echter, uiterst conservatief, aannemen dat Utrecht op het landelijk gemiddelde ligt EN dat het de groei van dit segment half zo snel gaat als wordt voorspeld door FSIN en dat dus pas in 2030 (het modeljaar uit de marktstudie) zo'n 15% van de boodschappen wordt thuisbezorgd, dan is dit (in combinatie met de al gerealiseerde en aangekondigde uitbreidingen van supermarkten in Utrecht Noordoost afdoende om de gemodelleerde marktruimte voor een nieuwe supermarkt überhaupt ergens in het verzorgingsgebied nagenoeg compleet te doen verdampen.

Bij minder conservatieve (en dus waarschijnlijk meer realistische) aannames over het thuis laten bezorgen van boodschappen mag zelfs verwacht worden dat de economische ruimte voor fysieke supermarkten in Utrecht van 2021 tot 2030 potentieel eerder zal krimpen, dan groeien. Het lijkt ons uiterst verstandig als zowel gemeente als initiatiefnemer hier proactief op inspelen en scenario's voor ontwikkelen, in plaats van een verouderd model van het doen van de dagelijkse boodschappen uit te gaan. Van dit besef lijkt echter geen sprake.

Het valt ons tegen dat zowel een marktonderzoeksbureau uit Amsterdam (toch ook een hotspot voor het laten thuisbezorgen van boodschappen) als de gemeente Utrecht anno 2021 dit gat in het onderzoek hebben laten vallen. Mist dan echt de kennis over dit fenomeen, of is er (al dan niet onbewust) gekozen om informatie onwelgevallig voor de gewenste conclusie dat er een (grote) supermarkt moet komen voor het gemak maar even buiten beschouwing gelaten?

Wat ons betreft dient er, als er inderdaad de behoefte is om de economische ruimte voor een supermarkt te modelleren als onderbouwing van het richtinggevend programma, ook serieus werk gemaakt te worden van het inschatten van het effect van bestellen en laten thuisbezorgen van boodschappen op de economische ruimte.

Ongefundeerde uitspraken om naar een gewenste conclusie toe te werken

In dezelfde sectie (1.3) waarin de trend van online bestellen simpelweg door de onderzoekers naast zich wordt neergelegd, wordt over meer trends gesproken. Wat echter opvalt, is dat deze sectie geen enkele onderbouwing heeft met data, dan wel verwijzing naar (onafhankelijke) externe bronnen.

Maar ook verder in het document komen dit soort zaken voorbij. Zo wordt plompverloren gesteld dat een grotere supermarkt een meer buurt ondersteunende werking heeft. Wie ooit eens in een grote supermarkt is geweest, weet dat de kans dat je daar je burens tegenkomt vrij klein is. Als ze tegelijkertijd in de winkel zijn, staan ze waarschijnlijk 3 schappen verderop met 15 mensen ertussen. De sigarenwinkel of groenteboer op de hoek, die mensen uit een kleinere straat trekken, zijn typisch de locaties waar je je burens daadwerkelijk treft. Het valt ons op dat veel (zo niet alle) van dit soort uit de lucht gegrepen en soms zelfs eenvoudig te weerleggen stellingen de casus van een grote supermarkt ondersteunen. Dit lijkt ons een typisch geval van doelredeneren meer dan gedegen onderzoek over waar nu daadwerkelijk behoefte aan is. Niet de manier om tot een project te komen waar iedereen (of misschien zelfs maar überhaupt iemand) baat bij heeft.

De grootste impact op de conclusie betreft het feit dat er simpelweg wordt gesteld dat naar huidige maatstaven full-service supermarkten van minder dan 1200 m² wvo te klein zijn om aan de eisen van de markt te voldoen. Dit wordt dan gebruikt om te stellen dat er zelfs voor de buurtsupermarkt een opmaat naar 1000 m² nodig is. Dat betekent dus dat uiteindelijk de opmaat van 1000 m² ook uit de lucht gegrepen is. Sterker nog, deze stelling is in directe tegenstelling met de beschikbare data in het rapport zelf. Zo wordt gezegd dat alle supermarkten in het verzorgingsgebied het goed tot zeer goed doen. In de tabel in bijlage 2 is te zien dat 5 van de 8 supermarkten in dit gebied kleiner zijn dan 900 m² wvo, waarvan 4 zelfs kleiner dan 500 m² wvo. Dit wordt maar weer onderstreept door het feit dat er in de Gaard een Ekoplaza komt die ook in die laatste categorie valt. Kennelijk ziet deze ondernemer wel brood in een supermarkt van een kleiner formaat.

Als wij moeten kiezen wat we moeten geloven:

Ofwel een uit de lucht gegrepen opmerking van een marktonderzoeksbureau dat anno 2021 nog denkt dat boodschappen bestellen via internet niet relevant is over supermarkt formaten, of de initiatieven en resultaten van de daadwerkelijke ondernemers in het verzorgingsgebied, die specifieke marktkennis hebben en voor hun inkomen afhankelijk zijn van de resultaten, dan is onze keuze snel gemaakt.

Het verdient aanbeveling voor zowel de gemeente, als initiatiefnemer als onderzoeksbureau om door de rapporten heen te gaan en bij elk feit dat wordt gepresenteerd te kijken of dit wordt onderbouwd door data die intern of extern (onafhankelijk) beschikbaar is. Zijn de data intern beschikbaar, dan is het niet meer dan logisch dat deze worden toegevoegd ter onderbouwing. Zijn ze extern beschikbaar dan is een verwijzing op z'n plaats. Zijn er geen data beschikbaar, of zijn de data niet (grotendeels) eenduidig dan

hoort de bewering niet in het rapport plaats, al helemaal niet ter ondersteuning van een bepaald formaat supermarkt in dit project.

Deze activiteit is vrij simpel, dus wij vertrouwen erop dat het rapport op dit punt verbeterd kan worden zonder dat wij een complete lijst aanleveren van niet onderbouwde uitspraken.

Buurtwerkgroep Nieuwbouw Jan van Galenstraat