



Opdrachtnummer: 30-2452
Dataverzameling: september 2014
Oplevering: september 2014

Projectbegeleiding: drs. J.P. Verwaaijen
drs. M. Caspers

Strabo bv
Marktonderzoek en Vastgoedinformatie
Postbus 15710
1001 NE Amsterdam

Bezoekadres:
Herengracht 560
1017 CH Amsterdam
T: 020-6260817
F: 020-6236807



info@strabo.nl
www.strabo.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
B1.1 Resultaten passantentelling	4
B1.1.1 Aantal bezoekers per dag	4
B1.1.2 Aantal bezoekers per uitgang	5
B1.2 Kenmerken bezoekers en bezoekgedrag	7
B1.2.1 Herkomst	7
B1.2.2 Leeftijd	8
B1.2.3 Omvang en samenstelling bezoekenheid	8
B1.2.4 Vervoermiddel	9
B1.2.4 Bezoekfrequentie	10
B1.2.5 Bezochte winkels	11
B1.2.6 Bestedingen	12
DEELS VERTROUWELIJK	
B1.2.6 Vloerproductiviteit en marktaandeel	12
VERTROUWELIJK	

1. Inleiding

In opdracht van de FiMek estate heeft Strabo bv een effectenanalyse uitgevoerd ten behoeve van winkelcentrum De Gaard te Utrecht. Dit passantenonderzoek vormt een van de bronnen voor deze analyse.

Strabo heeft in 2008 uitgebreid onderzoek verricht ten behoeve van de uitbreiding van het project. Destijds is er gekeken naar het draagvlak voor de uitbreiding, zowel bij ondernemers, consumenten als omwonenden. Waar mogelijk zullen de resultaten uit het passantenonderzoek uit 2008 worden vergelen met het huidige onderzoek.

Het passantenonderzoek bestaat uit een passantentelling en een passantenenquête, beiden uitgevoerd op woensdag en zaterdag in week 37 (8 t/m 13 september 2014). Ten behoeve van de passantentelling is bij de belangrijkste uitgang van het winkelcentrum zes minuten en bij de overige drie uitgangen drie minuten het aantal vertrekkende passanten geteld. Deze resultaten zijn vervolgens doorgerekend naar uur- en dagtotalen. Aan de hand van referentiegegevens zijn de overige weekdays ingeschat waardoor het mogelijk is een weektotaal te presenteren.

Ten behoeve van de passantenenquête zijn er in totaal 264 succesvolle enquêtes afgenomen onder de vertrekkende bezoekers van winkelcentrum De Gaard. De response lag gemiddeld op 65%. Bij een vergelijking van de kenmerken van de bezoekers die wel en die niet mee wilden werken aan het onderzoek, blijkt dat bezoekers jonger dan 25 jaar en bezoekers van 55 jaar en ouder vaker hun medewerking verleenden dan de andere leeftijdscategorieën. Met de verschillen tussen de onderzoekspopulatie en de totale populatie wordt, waar relevant, rekening gehouden.

Het weerbeeld in de onderzoekswEEK kan als volgt worden getypeerd:

- Zonnige perioden afgewisseld met zware bewolking. Het bleef de gehele week droog weer en de maximumtemperatuur lag de gehele week rond de 20 °C.

Daarmee mag er van worden uitgegaan dat de weersomstandigheden ten tijde van het onderzoek geen verstoring effect hebben gehad op de representativiteit van de resultaten.

B1.1 Resultaten passantentelling

De Gaard beschikt over vier uitgangen. Bij alle uitgangen is het aantal uitgaande bezoekers geteld.

B1.1.1 Aantal bezoekers per dag

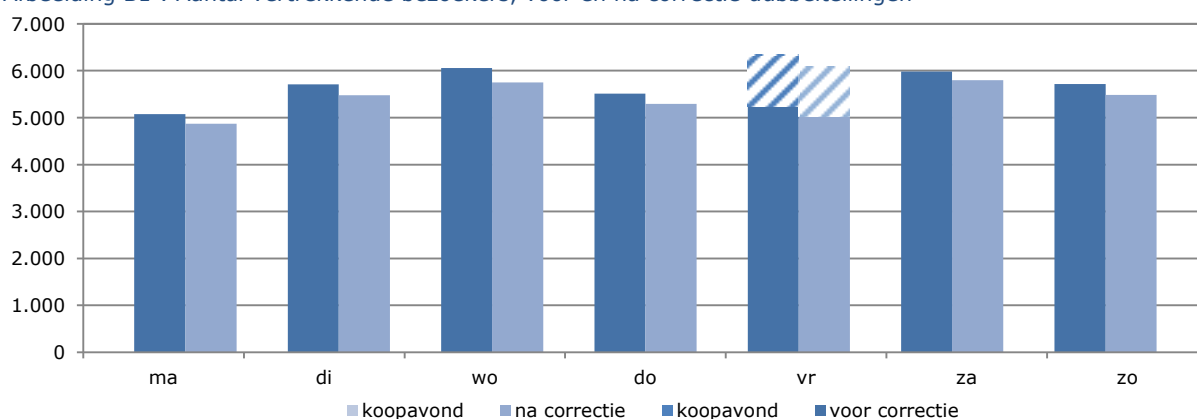
In de onderstaande tabel is het aantal bezoekers weergegeven dat per dag het winkelgebied bezocht, vóór (bruto) en na (netto) correctie voor het aantal dubbeltellingen. Hierbij is op woensdag en zaterdag het aantal bezoekers door middel van een handmatige telling vastgesteld. De overige weekdays zijn ingeschat op basis van referentiegegevens.

Tabel B1: Aantal bezoekers per dag, vóór en na correctie dubbeltellingen

dag	uren	vóór correctie 2014	na correctie 2014	% vóór correctie	Gemiddeld aantal bezoekers per uur
maandag	8.00-22.00	5.078	4.872	13%	363
dinsdag	8.00-22.00	5.710	5.478	14%	408
woensdag	8.00-22.00	6.060	5.753	15%	433
donderdag	8.00-22.00	5.515	5.291	14%	394
vrijdag	8.00-18.00	5.239	5.026	13%	524
vrij-koopavond	18.00-22.00	1.114	1.069	3%	279
zaterdag	8.00-22.00	5.980	5.798	15%	427
zondag	10.00-19.00	5.718	5.486	14%	635
totaal	93 uur	40.413	38.774	100%	435

- Winkelgebied De Gaard is in totaal door ruim 40.000 mensen bezocht. Na correctie voor dubbeltellingen bedraagt het netto aantal bezoekers circa 39.000.
- Opvallend is dat het op zaterdag nagenoeg even druk is als op een doordeweekse dag als woensdag. Dit komt doordat het winkelcentrum op doordeweekse dagen relatief veel scholieren als bezoeker kent, en in het weekend niet.
- In 2008 werd het netto aantal bezoekers op weekbasis (excl. koopzondag) geschat op een circa 32.000 bezoekers.

Afbeelding B1 : Aantal vertrekkende bezoekers, vóór en na correctie dubbeltellingen



B1.1.2 Aantal bezoekers per uitgang

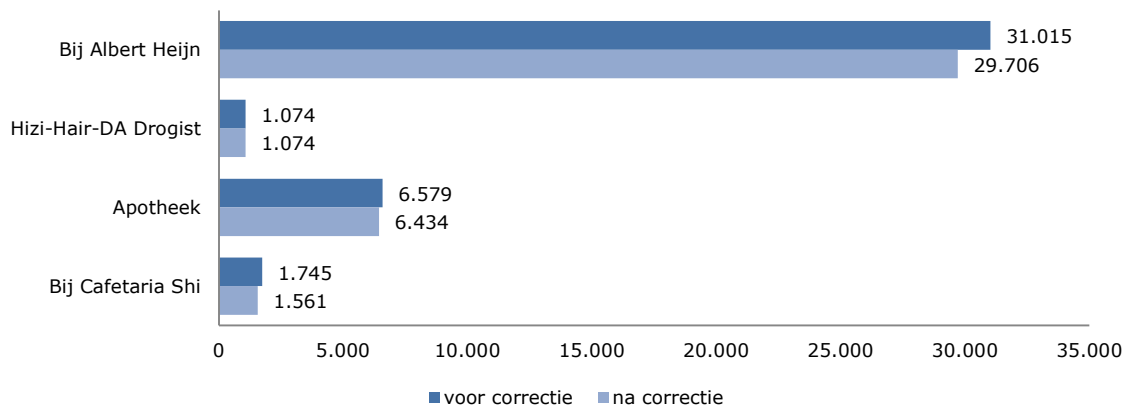
De Gaard kent vier uitgangen. In afbeelding 3 zijn alle uitgangen weergegeven in een plattegrond van het winkelgebied.

Tabel B2: Aantal bezoekers per uitgang, vóór en na correctie dubbeltellingen

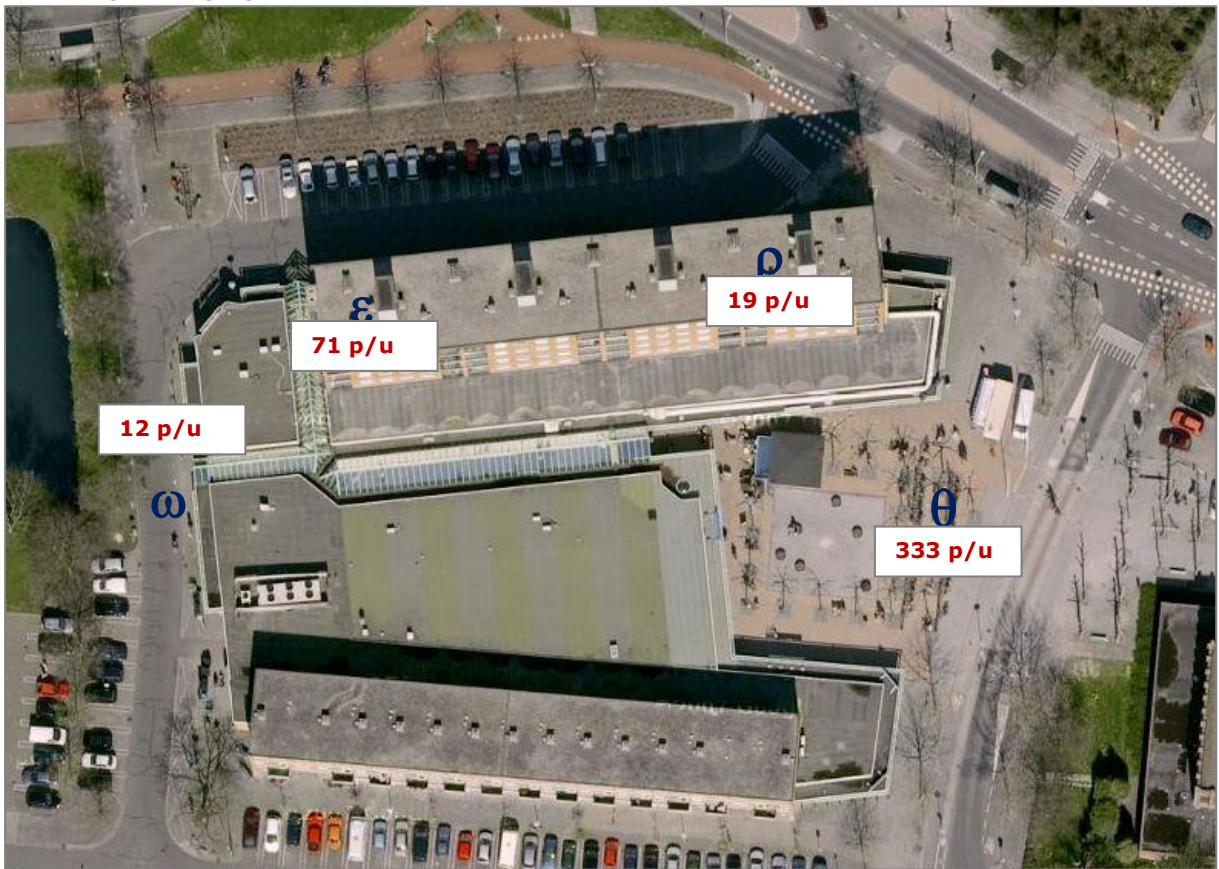
uitgang	vóór correctie	na correctie	% vóór correctie	Gemiddeld aantal bezoekers per uur
	2014	2014	2014	
1. Bij Albert Heijn	31.015	29.706	77%	333
2. Hizi-Hair-DA Drogist	1.074	1.074	3%	12
3. Apotheek	6.579	6.434	16%	71
4. Bij Cafeteria Shi	1.745	1.561	4%	19
totaal	40.413	38.699	100%	435

- Niet geheel verrassend is de uitgang op het plein bij Albert Heijn de drukste uitgang. 77% van alle bezoekers vertrekt via deze uitgang. Ook de uitgang bij de Apotheek, die overigens, bijvoorbeeld op zaterdag, niet de gehele dag geopend is, vertrekken de nodige bezoekers (16%). Dit zijn relatief vaak bezoekers die met de auto naar De Gaard zijn gekomen.

Afbeelding B2 : Aantal vertrekkende bezoekers naar uitgang, vóór en na correctie dubbeltellingen



Afbeelding B3: Uitgangen De Gaard met uurtotalen.



B1.2 Kenmerken bezoekers en bezoekgedrag

Om inzicht te krijgen in het bezoekersprofiel en het winkelgedrag van bezoekers van De Gaard, is onder 264 vertrekkende bezoekers een enquête afgenomen. De enquêteresultaten zijn gewogen naar de drukte per uitgang per dag.

B1.2.1 Herkomst

Aan respondenten is gevraagd naar de postcode van het huisadres. Op basis hiervan kan inzicht worden verkregen in de herkomst van bezoekers van De Gaard. In onderstaande tabel zijn hiervan de uitkomsten weergegeven.

Tabel B3: Bezoekers De Gaard naar herkomst

	Totaal 2014	Totaal 2008
Primair	60%	72%
Tuindorp	21%	36%
Voordorp	20%	21%
Tuindorp-Oost	19%	15%
Secundair (overig Noordoost)	19%	8%
Zeeheldenbuurt/Hengeveldstraat/ Huizingalaan e.o..	14%	
Wittevrouwen	3%	
Tuinwijk-West	2%	
Tuinwijk-Oost	1%	
Vogelenbuurt	0%	
Elders	21%	21%
totaal	100%	100%

- Binnen het primair verzorgingsgebied is De Gaard de enige (volwaardige) winkelvoorziening. Andere (vergelijkbare) winkelgebieden liggen buiten de grenzen hiervan. Een meerderheid van de bezoekers is dan ook afkomstig uit het primair verzorgingsgebied (61%).
- 19% van alle bezoekers is afkomstig uit het secundair verzorgingsgebied. 14% van alle bezoekers is afkomstig uit Zeeheldenbuurt/Hengeveldstraat/ Huizingalaan e.o.
- Uit de overige buurten van Noordoost (Tuinwijk-West, Tuinwijk-Oost en de Vogelenbuurt) komt slechts 3-4% van de bezoekers.
- In totaal komt 79% van alle bezoekers uit de wijk Noordoost.
- 21% is afkomstig van elders. Dit zijn hoofdzakelijk bezoekers uit de overige wijken van Utrecht, zoals Overvecht en Noordwest.
- Opvallend is dat het marktaandeel vanuit Tuindorp fors is afgenomen (van 36% naar 21%). Tuindorpers lijken in toenemen de mate voor andere winkelcentra (Overvecht, Overkapel e.a.) te kiezen.

B1.2.2 Leeftijd

Tabel B4: Leeftijd bezoekers naar herkomst (totaal incl. non-response)

	Tuindorp-				Totaal 2014	Totaal 2008
	Tuindorp	Voordorp	Oost	elders		
15 – 19 jaar	9%	6%	3%	6%	4%	4%
20 – 24 jaar	4%	6%	9%	11%	7%	5%
25 – 34 jaar	4%	17%	19%	14%	12%	13%
35 – 44 jaar	23%	13%	22%	13%	21%	21%
45 – 54 jaar	16%	29%	16%	14%	22%	24%
55 – 64 jaar	25%	19%	9%	14%	16%	19%
65 jaar of ouder	20%	11%	22%	26%	18%	14%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- Het bezoekersprofiel van De Gaard is, op basis van de leeftijdsverdeling, zeer divers. Het bezoek van de scholieren van de twee nabijgelegen opleidingen zorgt er voor dat het winkelcentrum relatief veel jonge bezoekers kent. 23% is jonger dan 35 jaar, 43% is tussen de 35 en 54 jaar oud en 34% is 55 jaar of ouder.

B1.2.3 Omvang en samenstelling bezoekenheid

Tabel B5: Omvang bezoekenheid naar herkomst (totalen inclusief non-response)

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp-Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
1 persoon	81%	92%	79%	73%	81%	83%
2 personen	16%	8%	13%	21%	15%	15%
3 of meer personen	2%		8%	6%	4%	2%
gem. omvang	1,22	1,08	1,34	1,42	1,2	1,2

- Verreweg de meeste bezoekers komen alleen naar het winkelgebied (81%) en dit leidt tot een omvang per bezoekenheid van 1,2. In vergelijking met het voorgaande onderzoek uit 2008 is er zo goed als niks aan veranderd.
- Naar herkomst bestaan er enkele verschillen. Zo komen de bezoekers afkomstig van elders vaker in het gezelschap van iemand anders. Dit zijn onder andere de scholieren die in kleine groepjes naar De Gaard komen.
- Bij een gemiddelde besteding van 1,2 en een (netto) bezoekerstotaal op weekbasis van 38.774, betekent dit dat het winkelcentrum in de veldwerkweek is bezocht door 32.311 bezoekenheden.

- Tabel 9 laat zien dat 51% bestaat uit alleengaande vrouwen en 32% uit alleengaande mannen. 6% van de bezoekenheden bestaat uit gezinnen (man en/of vrouw en kind(eren)).

Tabel B6: Samenstelling bezoekenheid naar herkomst (totalen inclusief non-response)

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp- Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
vrouw alleen	49%	64%	46%	39%	45%	51%
Vrouw e/o man en kind(eren)	15%	4%	10%	4%	6%	6%
twee vrouwen	0%		1%	2%	2%	2%
man alleen	32%	28%	33%	34%	37%	32%
man en vrouw	1%	1%	3%	11%	4%	8%
twee mannen			3%	5%	2%	1%
anders	3%	3%	4%	4%	4%	2%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

B1.2.4 Vervoermiddel

Tabel B7: Vervoermiddel naar herkomst

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp- Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
lopend	9%	12%	63%	15%	22%	22%
(brom-)fiets	70%	56%	30%	40%	48%	51%
auto/motor	18%	32%	7%	41%	28%	23%
openbaar vervoer	3%			5%	2%	3%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- Het publiek in De Gaard bestaat grotendeels uit bezoekers uit de omliggende buurten en scholieren van nabijgelegen opleidingen. Dit leidt er toe dat het gebruik van de auto relatief laag ligt (28%) en dat het aandeel fietsers (48%) en voetgangers (22%) vrij hoog ligt.
- Tussen de buurten uit het primair verzorgingsgebied bestaan er overigens duidelijke verschillen. Het winkelcentrum is gelegen in Tuindorp-Oost en de bezoekers uit deze buurt komen, niet geheel verrassend, overwegend te voet (63%). Naarmate de afstand toeneemt, stijgt het aandeel (brom-)fietsers.

B1.2.4 Bezoekfrequentie

Tabel B8: Bezoekfrequentie naar herkomst

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp- Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
elke dag	15%	20%	31%	9%	16%	10%
3-5 keer per week	46%	41%	55%	28%	40%	} 65%
2 keer per week	31%	26%	8%	26%	24%	
1 keer per week	3%	14%	2%	15%	10%	
1 keer per 2 weken	3%		1%	7%	4%	
1 keer per maand				8%	3%	} 25%
minder			3%	6%	3%	
dit is de eerste keer	3%			0%	1%	
Gem. bezoekfreq. per week	3,4	3,5	4,3	2,4	3,2	3,8

- Gemiddeld bezoekt men het winkelcentrum ruim 3 keer per week en bezoekers uit Tuindorp-Oost bezoeken De Gaard zelfs ruim 4 keer per week. 31% van hen brengt dagelijks een bezoek.
- Naarmate de afstand tot het winkelcentrum toeneemt, neemt de gemiddelde bezoekfrequentie af. De bezoekfrequentie van bezoekers afkomstig van elders wordt sterk beïnvloed door de scholieren: 37% van hen geeft namelijk aan De Gaard minimaal 3 keer per week te bezoeken.

B1.2.5 Bezochte winkels

Tabel B9: Bezochte winkels naar herkomst(door minimaal 3% genoemd)

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp-Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
geen		3%		1%	1%	1%
Albert Heijn	83%	88%	91%	78%	83%	83%
DA	15%	7%	10%	7%	9%	17%
Neplenbroek bakkerij	11%	19%	7%	3%	9%	10%
Gall & Gall	13%	10%	0%	8%	8%	6%
Van Hezik groenten	9%	12%	13%	1%	7%	5%
Primera	8%	5%	12%	6%	7%	11%
Kaasboer	6%	11%	8%	3%	6%	4%
Shi cafetaria/snackbar		8%	11%	4%	5%	1%
De Gaard apotheek		3%	14%	5%	5%	2%
Van Schaik slagerij	5%		6%	4%	4%	5%
Foto Romp	5%		1%	5%	3%	-
Spierenburg chocolaterie	3%	5%	3%	2%	3%	2%
Bloemenstal	4%		3%	4%	3%	3%
De Gaard stomerij	3%		7%	1%	3%	3%

- Bijna alle bezoekers hebben ook daadwerkelijk winkels bezocht. Slechts 1% van alle bezoekers geeft aan dit niet te hebben gedaan.
- Albert Heijn is veruit de grootste trekker van De Gaard. Albert Heijn is, evenals in 2008, door liefst 83% van de bezoekers bezocht.
- De overige winkels kennen een aanzienlijk lager bezoekersaantal. Zo zijn drogisterij DA en bakkerij Neplenbroek zijn beiden door 9% bezocht en Gall & Gall door 8%.

Tabel B10: Aantal bezochte winkels naar herkomst

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp-Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
geen		3%		1%	1%	1%
1 winkel	48%	42%	32%	69%	52%	56%
2 winkels	41%	42%	44%	24%	35%	28%
3 winkels	4%	7%	24%	4%	9%	9%
4 winkels of meer	7%	6%		2%	4%	6%
Gem. aantal bez. winkels	1,7	1,7	1,9	1,4	1,6	1,6

- Bij een bezoek aan De Gaard bezoekt men gemiddeld 1,6 winkels. Het aantal bezochte winkels is, in vergelijking met 2008, zo goed als gelijk gebleven.
- 52% bezoekt slechts één winkel en 35% bezoekers twee winkels. 13% geeft aan meer dan twee winkels te hebben bezocht.
- Bezoekers uit Tuindorp-Oost kennen de hoogste bezoekfrequentie en kennen tevens het hoogste gemiddeld aantal bezochte winkels per bezoek.



Tabel B11: Combinatiebezoek naar herkomst

	Tuindorp	Voordorp	Tuindorp-Oost	elders	Totaal 2014	Totaal 2008
Geen winkels bezocht		3%		1%	1%	1%
Alleen Albert Heijn	38%	41%	27%	50%	41%	47%
Albert Heijn en andere winkels	45%	47%	64%	28%	42%	36%
Alleen andere winkels	17%	9%	9%	20%	15%	16%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

- Bovenstaande tabel geeft het combinatiebezoek weer tussen de supermarkt en de overige winkels. 41% geeft aan, bij dit bezoek, alleen de supermarkt te hebben bezocht. 42% bezoekt de Albert Heijn in combinatie met andere winkels en 15% heeft juist alleen de overige winkels bezocht.
- Sinds 2008 is het aandeel bezoekers dat naast de AH ook andere winkels bezoekt gestegen met bijna 20%.
- Naar leeftijd bestaat er duidelijke verschillen. Jonge bezoekers (jonger dan 35 jaar) bezoeken bij een bezoek overwegend alleen de supermarkt (57%). De scholieren die het winkelcentrum in hun pauze bezoeken hebben echter een sterke invloed op dit cijfer. Dit vertekent de cijfers enigszins. Wanneer deze groep buiten de analyse gehouden wordt, dan is het aandeel bezoekers dat naast de AH nog andere winkels bezoekt substantieel hoger dan 42%.

B1.2.6 Bestedingen

Met behulp van het netto aantal bezoekers per week, de gemiddelde omvang van de bezoeken en de gemiddelde besteding kan de week- en jaaromzet worden berekend.

- **Deels vertrouwelijk (deze gegevens zijn te herleiden naar omzetten per winkel en deze informatie is daarom vertrouwelijk)**
- 20% van de bezoekers heeft minder dan € 10,- besteed en 62% heeft tussen de 10 en 50 besteed. Slechts 11% heeft meer dan 50 euro besteed. Dit is een direct gevolg van de relatief hoge gemiddelde besteding. Men bezoekt het winkelcentrum relatief vaak en haalt hier de boodschappen voor één of slechts enkele dagen.
- Van de omzet komt 67% uit het primair verzorgingsgebied tegenover 60% van de bezoekers. 16% van de omzet komt uit het secundair verzorgingsgebied en 17% van de omzet komt van elders.
- 38% wordt gegenereerd door automobilisten, tegenover 28% van de bezoekers. Geconcludeerd kan worden dat relatief weinig klanten met de auto naar De Gaard komen, maar dat zij wel van duidelijk belang zijn voor de omzet van het winkelcentrum. Maar ook fietsers zijn van aanzienlijk belang. 46% van de omzet wordt gegenereerd door fietsers tegenover 48% van de bezoekers.

B1.2.6 Vloerproductiviteit en marktaandeel

Vertrouwelijk (deze gegevens zijn te herleiden naar omzetten per winkel en deze informatie is daarom vertrouwelijk).