

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Luc Heestermans	Datum	30 juni 2026
E-mail	luc.heestermans@utrecht.nl	Kenmerk	34213892
Type brief	Aanbiedingsbrief, Afdoeningsbrief	Onderwerp	Stand van zaken Supermarkt Utrecht Science Park
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	RP: Utrecht Science Park

Geachte leden van de raad,

Met deze raadsbrief informeren we u over de uitkomsten van het onderzoek naar de beoogde supermarkt op het USP dat gemeente Utrecht samen met Universiteit Utrecht (UU) liet uitvoeren. Hiermee geven wij invulling aan uw motie [M40 Inzet voor een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP](#). Het onderzoek refereert ook aan de motie [M107 Geen vervanging van USP-voorzieningen in Utrecht-Oost](#) die is aangenomen tijdens de vaststelling van het SPvE Archimedeskwartier. Ook heeft op 10 juni 2025, op uitnodiging van de stichting USP en de UU, op het science park een informatieve sessie plaatsgevonden met raadsleden. Tijdens die sessie is onder meer een bezoek gebracht aan de SPAR. Daarmee is invulling gegeven aan uw motie [M39 Onderzoek en in gesprek over een supermarkt en levendig USP Utrecht](#).

Herijking van eerder onderzoek

In de [Raadsbrief Supermarkten Utrecht Science Park & Archimedeskwartier](#) van 23 juni 2023 bent u geïnformeerd over de marktbehoefte aan supermarkten op het USP en in het Archimedeskwartier. In die onderzoeken werd geconcludeerd dat op beide locaties in de eindsituatie een full-service supermarkt levensvatbaar is, gelet op de toekomstige vraag naar supermarktruimte. Er is gezien de verwachte toename van het aantal inwoners voldoende vraag om in beide gebieden een volwaardige supermarkt te exploiteren. Dit nieuwe onderzoek heeft dit opnieuw onderzocht met actuele cijfers en komt tot dezelfde conclusie.

Het onderzoek

In motie M40 geeft u het college de opdracht om zich in te spannen om de tijdelijke supermarkt van 750 m² bvo zo snel mogelijk te realiseren, aanvullend onderzoek te laten doen naar een geschikte locatie voor een supermarkt op het USP en uw raad te informeren over de voortgang. In navolging van die opdracht heeft de gemeente Utrecht samen met de UU in goede samenwerking opdracht gegeven aan een consortium van Bureau van der Weerd en Macellum. De kosten voor dit onderzoek zijn evenredig verdeeld.

Aan de adviesbureaus is gevraagd de haalbaarheid/levensvatbaarheid en de voorwaarden voor de supermarktfunctie te duiden voor:

- Twee scenario's in de tijdelijke situatie in de periode tot en met 2032. Met de tijdelijke situatie wordt de periode bedoeld tussen herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van de huidige locatie van

de SPAR, het Marinus J. Langeveldgebouw, en de definitieve full-service supermarktvorziening na 2032. De sloop van de huidige locatie start niet eerder dan 2028;

- De eindsituatie met de beoogde definitieve supermarktvorziening na 2032.

Het vraagstuk richt zich niet alleen op de omvang van de supermarktvorziening (in m²'s bvo), maar nadrukkelijk ook op de kwaliteit van het assortiment. Het onderzoek constateert dat de huidige voorziening (SPAR University) primair functioneert als gemakskoncept, met een to-go-karakter en een zeer hoge afhankelijkheid van niet-bewoners. En dat tegelijkertijd onder bewoners en een deel van de campusgebruikers een duidelijke behoefte bestaat aan een betaalbare boodschappenfunctie met een compleet assortiment.

Het onderzoek concludeert het volgende:

- Bij de bewoners en een deel van de bezoekers van het USP is behoefte aan een completer assortiment. In 2026 is er echter niet voldoende draagvlak voor een grotere supermarkt.
- In de periode tussen 2032 en 2040 ontstaat er, gezien de groei naar 7.000 bewoners in die periode, wel voldoende draagvlak voor een grotere supermarkt.
- In die definitieve situatie vanaf 2032 is een tweeledige structuur het meest kansrijk. Een tweeledige structuur wil zeggen dat een gemakssupermarkt en een volwaardige supermarkt naast elkaar functioneren.
- In de tijdelijke situatie is een tijdelijke oplossing alleen interessant voor exploitanten als zij ook garanties hebben op een vestiging in de definitieve situatie. Dit geldt voor beide scenario's die in het rapport zijn geanalyseerd.
- Een zorgvuldig proces is noodzakelijk gezien de contractuele positie van SPAR en de regels voor overheden bij de uitgifte van onroerende zaken die volgen uit het Didam-arrest.

Advies

De onderzoekers komen tot een advies dat bestaat uit twee sporen:

- Spoor 1: Op korte termijn (2026–2028) moeten aantoonbare verbeteringen in prijsperceptie, basisassortiment en mandje worden geborgd binnen de bestaande exploitatie (door SPAR), mede gezien de contractuele positie van SPAR.
- Spoor 2: Parallel moet een transparante marktconsultatie worden opgestart en moet de uitgiftestrategie voor de beoogde definitieve full-service supermarkt na 2032 worden voorbereid volgens de geldende aanbestedingsregels.

Een tijdelijke supermarkt in de periode 2028 t/m 2032 kan onderdeel zijn van deze strategie. Dit is echter alleen kansrijk als de exploitant garantie heeft op een vestiging in de definitieve situatie. Een eventuele tijdelijke supermarkt moet daarom onderdeel zijn van de uitvoering van spoor 2. De contractuele positie van SPAR is daarbij nadrukkelijk een factor.

De definitieve supermarkt na 2032 vormt de structurele oplossing, waarbij een tweeledige structuur het meest kansrijk is. Dit betekent dat een eindsituatie met zowel een volwaardige supermarkt als een gemakssupermarkt het meest wenselijk is. Voor een volwaardige exploitatie van de definitieve supermarkt is een winkelvloeroppervlak (wvo) van 900–1.200 m² gewenst. Voor het gemakskoncept is, inclusief satellieten verspreid over het USP, ca. 500-700 m² wvo gewenst.

Wijzigingen bij de SPAR

In maart 2026 werd bekend dat de ondernemers achter SPAR University hun aandelen hebben verkocht aan SPAR Holding B.V., zie: [SPAR | Ondernemers verkopen aandelen in SPAR University aan SPAR Holding B.V.](#)

SPAR Holding zet naar verwachting de ingezette lijn van SPAR University voort. Dat wil zeggen dat de formule niet verandert. Het is de bedoeling van SPAR Holding om SPAR University op termijn weer bij (andere) ondernemers onder te brengen. Dit blijkt uit contact met een van de voormalig aandeelhouders van SPAR University.

De voormalige SPAR University ondernemers hebben met de verbouwing in de zomer van 2025 wel een aantal stappen gezet om beter aan de klantwensen te voldoen: uitbreiding van het

Datum 30 juni 2026
Ons kenmerk 34213892

verkoopoppervlak en boodschappenassortiment, aanpassen/ flexibilisering van de prijsstelling en inzet van sociale media. Met deze stappen beoogt de SPAR University meer waardering te krijgen voor haar inspanningen om aan te sluiten bij de behoeften van de bewoners. Helaas wordt dit beeld (nog) niet door iedereen gedeeld.

Vervolg

Het rapport geeft geen aanleiding voor de gemeente om de beoogde doelstellingen en ambities m.b.t. de supermarkt, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie, te herzien. Het rapport geeft wel aanleiding om bij de UU aan te sturen op uitvoering van de geadviseerde vervolgstappen. De adviseurs hebben in hun rapport een routekaart opgenomen voor de vervolgstappen. Dit betreft activiteiten die de UU zal moeten uitvoeren. De gemeente Utrecht zal dit proces nauwgezet volgen en waar nodig (mogelijk) de UU van advies en/of ondersteuning voorzien.

Dit betekent concreet dat ten aanzien van spoor 1 de gemeente, de UU en de SPAR in gesprek blijven en zich blijven inzetten voor een aanbod dat passend is voor de bewoners.

Spoor 2 wordt door de UU en de gemeente betrokken in het lopende planproces voor de gebiedsontwikkeling van de UU. Daarvoor wordt nu eerst een Nota van Uitgangspunten opgesteld gevolgd door een nieuw omgevingsplan USP.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,