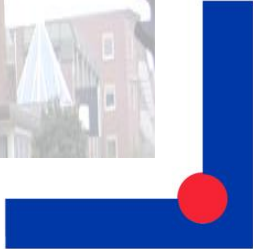
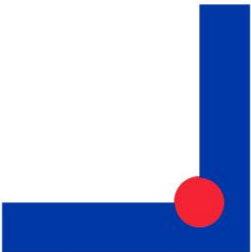


**Zeist-De Wending
Toets supermarkt aan Ladder
voor Duurzame Verstedelijking**



Eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

29 september 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

gemeente Zeist



Gemeente **Zeist**

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2015.A.586a

Referentie: 2015.A.586a Zeist, De Wending LDV en effecten_d290915

Inhoudsopgave

	Pagina
Inleiding	4
1 Contextanalyse supermarkten Zeist	5
1.1 Afbakening, omvang en samenstelling verzorgingsgebied	
1.2 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeist	
1.3 Projectbeschrijving	
2 Toets behoefte supermarkt Zeist	12
2.1 Kwantitatieve toets	
2.2 Kwalitatieve toets	
2.3 Conclusies	
3 Effecten van de beoogde ontwikkeling	18
3.1 Ruimtelijk-economische impuls supermarkt	
3.2 Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur	
3.3 Effect op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat	
3.4 Ondersteunende commerciële units	
3.5 Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking	
Bijlage 1: De basisprincipes van de Ladder	28
Bijlage 2: Effecten per supermarkt	30

Inleiding

Era Contour is voornemens het Enecoterrein in Zeist te herontwikkelen. Op de locatie is een nieuwbouwblok gepland met een supermarkt in de plint, aangevuld met enkele commerciële units (340 m² bvo) en circa 40 appartementen op de verdiepingen. In het naastgelegen monumentale pand is horeca gepland met daarboven 6 koopappartementen. Hiertoe is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen (zie hiervoor ook bijlage 1). In deze is vooral de eerste trede van belang: is er een **actuele regionale behoefte** aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Onderzoeksbureau Seinpost heeft in maart 2011 een distributieplanologisch onderzoek (dpo) verricht voor een **supermarkt** op deze locatie. In 2013 is een actualisatie verricht. Deze fungeerde als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan. In december 2013 heeft DTNP namens een aantal (centrum)partijen het plan De Wending beoordeeld. Nadien zijn nog diverse memo's gewisseld. De rapporten/memo's van Seinpost en DTNP spreken elkaar op onderdelen tegen. Dat is de reden dat de gemeente Zeist Bureau Stedelijke Planning verzocht heeft een nadere toets aan de Ladder te verzorgen, primair voor de supermarkt van 1.980 m² bvo en secundair voor de aanvullende commerciële ruimten van 340 m² bvo (overig detailhandel, horeca).

Vraagstelling

Het onderliggende rapport betreft deze toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volgende vragen staan centraal:

1. Is er een actuele regionale behoefte (kwantitatief én kwalitatief) aan de voorgenomen vestiging van (Hoogvliet) supermarkt van 1.980 m² bvo (circa. 1.580 m² wvo) in de project De Wending (Enecoterrein) te Zeist?
2. Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?
3. Wat zijn de effecten van de vestiging van een (Hoogvliet) supermarkt en aanvullende (dag)winkels op de detailhandelsstructuur in Zeist in termen van leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat?

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 betreft een beknopte contextanalyse, bestaande uit de vraag- en aanbodzijde van de markt en een projectbeschrijving. In hoofdstuk 2 staat de distributieve analyse en behoefteraming centraal. We maken onderscheid tussen een kwantitatieve en een kwalitatieve toets. Hoofdstuk 3 bevat de effectenanalyse. We brengen de verwachte ruimtelijk-economische gevolgen en de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in beeld. Het hoofdstuk sluit af met een toets aan de Ladder.

1 Contextanalyse supermarkten Zeist

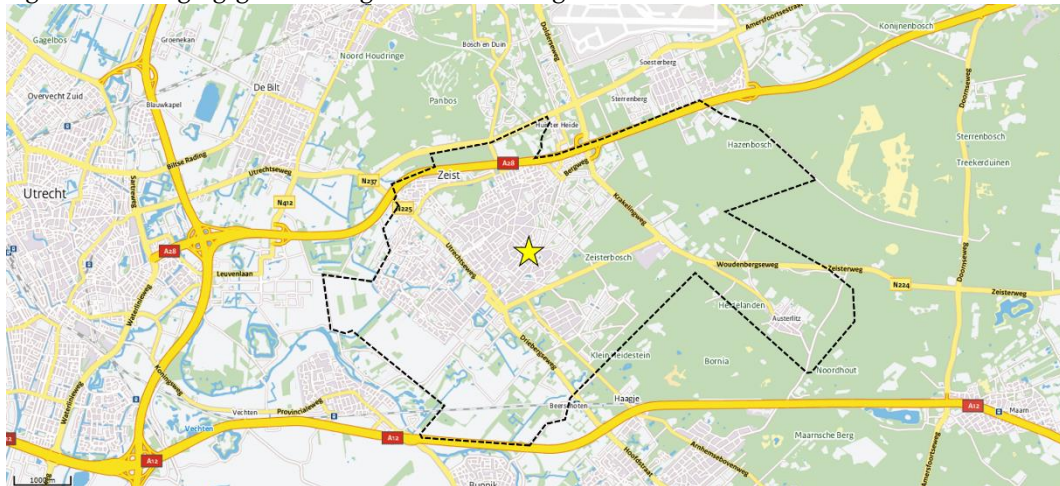
In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen de beoogde ontwikkeling van De Wending in Zeist gezien moet worden. Achtereenvolgens komen aan bod: de vraagzijde van de markt (paragraaf 1.1) en de aanbodzijde (paragraaf 1.2). Daarna volgt een beschrijving van de locatie en het project De Wending (paragraaf 1.3).

1.1 Afbakening, omvang en samenstelling verzorgingsgebied

Afbakening verzorgingsgebied

Door de uniciteit van de formule Hoogvliet binnen Zeist, kenmerken van het project (omvang, autobereikbaarheid en parkeren) en de ligging in het centrum van Zeist, op korte afstand van het kernwinkelgebied van Zeist¹, zullen de beoogde supermarkt en de aanvullende commerciële ruimten de hele kern Zeist bedienen. Daarbij geldt dat Hoogvliet voor inwoners in de direct omliggende buurten een functie kan/zal vervullen als winkel voor dagelijkse boodschappen. Inwoners die op enige afstand van de supermarkt wonen, zullen deze meer incidenteel bezoeken. Zij zijn en blijven primair gericht op het supermarktaanbod in hun eigen woonomgeving. Het verzorgingsgebied omvat de gemeente Zeist, exclusief de kernen Den Dolder, Huis Ter Heijde en Bosch en Duin. Alle analyses in deze rapportage hebben betrekking op dit verzorgingsgebied.

Figuur 1 Verzorgingsgebied Hoogvliet De Wending



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omvang en samenstelling verzorgingsgebied

De demografische samenstelling vertoont grote gelijkenissen met het landelijke beeld. Zeist is relatief sterk vergrijsd; 19% van de bevolking is 65 jaar of ouder, versus 17% landelijk. Daarnaast is Zeist relatief welvarend, met een gemiddeld inkomen per inwoner dat 15% hoger ligt dan landelijk. Volgens prognoses groeit het aantal inwoners in de gehele gemeente Zeist naar circa 64.600, oftewel circa 5% meer dan in

¹ Bron: Beleef Zeist. Groen, gezond en gastvrij (zie kaart 1 (huidige situatie centrumgebied) en kaart 2 (Zeister kernwinkelgebied in 2020))

de huidige situatie. Deze groei zal hoofdzakelijk plaatsvinden ten zuiden van de A28, oftewel in het verzorgingsgebied van Hoogvliet.

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied, gemeente Zeist en Nederland

	Inw.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	Gem huish. grootte	% niet- westerse allocht.	Gem ink. per inw.
Verzorgingsgebied	53.090	18	12	24	27	19	2,1	14	€ 25.700
Gemeente Zeist	61.250	18	12	23	28	20	2,1	13	€ 26.600
Nederland		17	12	26	28	17	2,2	12	€ 22.400

Bron: CBS 2014 (inkomen betreft 2013)

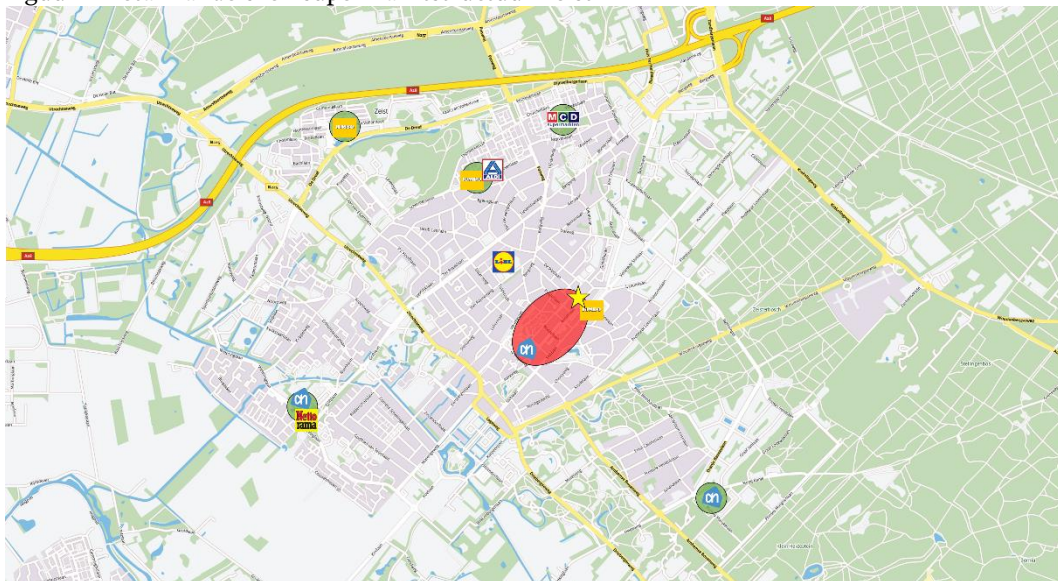
1.2 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeist

Detailhandelsstructuur

De gemeente Zeist hecht veel belang aan een gezonde winkelstructuur. Om die reden is in de Structuurvisie 2020 vastgelegd dat de vestiging van detailhandel in bestaande winkelgebieden moet worden gestimuleerd. Grootschalige winkelformules worden niet toegestaan buiten het centrum.

Zeist telt momenteel een kleine 80.000 m² aan winkelvloeroppervlak (wvo), waarvan bijna twee derde is gesitueerd in het centrum van Zeist. Het aanbod bestaat daar vooral uit niet-dagelijkse winkelbranches. Met een focus op modisch aanbod en met formules als Hema, V&D en H&M is het centrum niet alleen het grootste winkelcentrum in Zeist, maar tevens de enige met een recreatief bezoekmotief. Daarnaast beschikt de stad over vijf ondersteunende winkelgebieden op wijk- en buurniveau (maximaal 3.000 m² wvo), waar de boodschappenfunctie dominant is: De Clomp, Laan van Vollenhove, Johan van Oldenbarneveltlaan, Vrijheidsplein en Kerckebosch.

Figuur 2 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeist



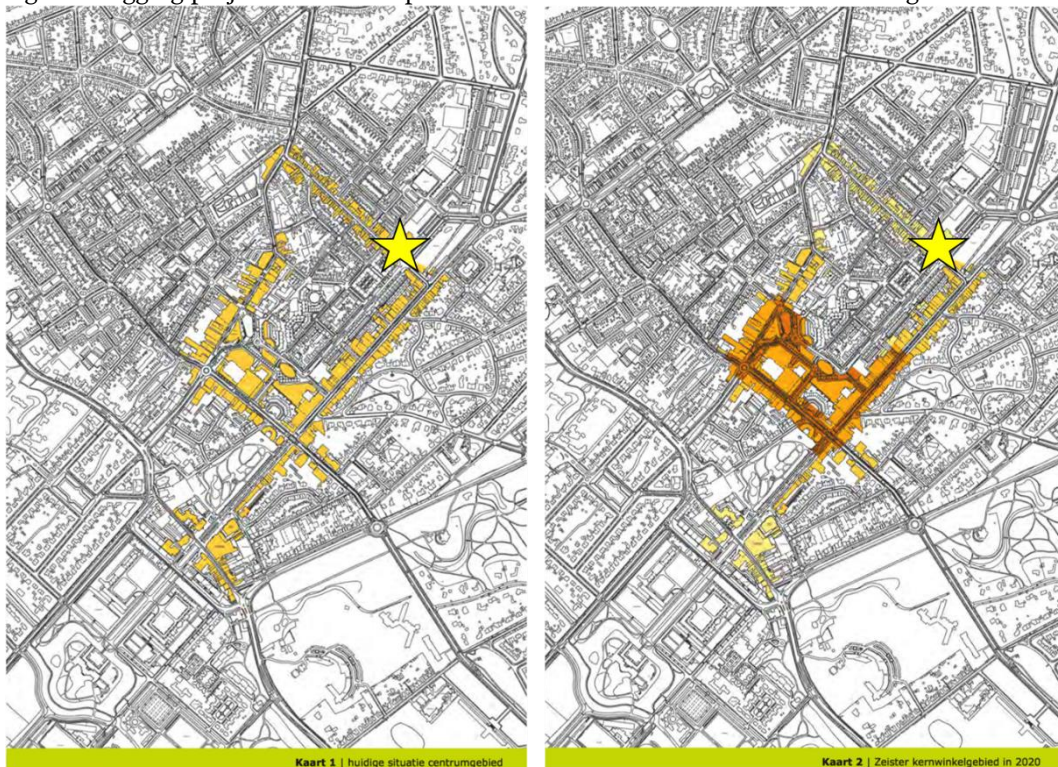
Bron: Locatus, gemeente Zeist, BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemeente zet flink in op vernieuwing van het centrum. De ambitie is om de regionale functie te versterken en de neerwaartse spiraal waarin het centrum terecht dreigt te komen, te doorbreken. In de Visie Centrum Zeist (2013) is ingezet op een compacter en aantrekkelijk centrumgebied door versterking van het kernwinkelgebied. Dit omvat onder meer een concentratie van het *winkel*aanbod op en rond het Voorheuvelplein, Belcour en Slotlaan, waarbij wordt toegewerkt naar een drietal herkenbare, verschillende winkelsferen:

- Slotlaan: luxe speciaalzaken in het exclusieve marktsegment;
- Belcour: drukste winkelgebied met bekende winkelketens als V&D, H&M, etc.;
- Voorheuvel: kleinschalige winkelsfeer gericht op hippe, creatieve doelgroepen.

Het Enecoterrein maakt geen deel uit van het kernwinkelgebied, maar wel van het centrum van Zeist. De beoogde plannen zijn niet te vergelijken met de functie van het kernwinkelgebied. Het doelgerichte boodschappenmotief op de toekomstige Enecolocatie is volledig complementair aan het recreatieve bezoekenmotief in het kernwinkelgebied.

Figuur 3 Ligging projectlocatie ten opzichte van Centrum Zeist en het kernwinkelgebied



Bron: Centrumvisie Zeist, maart 2015

Leegstand

In het verzorgingsgebied staan 65 panden leeg, met een totale omvang van circa 11.900 m² wvo. Deze panden zijn over het algemeen vrij kleinschalig; de gemiddelde omvang bedraagt 183 m² wvo en slechts drie panden hebben een omvang tussen de 800 en 1.000 m² wvo. De ervaring leert dat circa de helft van de leegstaande panden en circa twee derde van de meters *winkel*leegstand betreft, oftewel 33 panden en

circa 8.000 m² wvo. Dit komt neer op een leegstand van 9,4% en ligt boven het landelijke gemiddelde (7,5% gecorrigeerd²).

Respectievelijk 82% van de leegstaande panden en 72% van de meters zijn gesitueerd in het centrum. Daarbuiten is de leegstand beperkt; in de wijk- en buurtcentra is de leegstand over het algemeen kleinschalig en van korte duur; De Clomp, Hoog Kanje en het Vrijheidsplein tellen elk één leegstaand pand, met een gemiddelde omvang van circa 160 m² wvo. Buiten de winkelstructuur claimt een drietal panden samen circa 2.400 m² wvo (20% van het totaal).

Supermarktstructuur

Het verzorgingsgebied telt elf supermarkten³, waarvan tien in Zeist en één in Austerlitz (niet weergegeven in bovenstaande kaart). De gezamenlijke omvang bedraagt circa 10.900 m² wvo. De supermarkten zijn in geografische zin goed verspreid over de gemeente. Positief is tevens dat elke supermarkt deel uitmaakt van een winkelgebied, waardoor supermarkt en nabijgelegen ondersteunende winkels wederzijds profiteren. Het ontbreken van solitaire supermarkten vergroot de vitaliteit van de winkelstructuur in Zeist.

Tabel 2 Supermarktaanbod in de gemeente Zeist (groen gearceerd maakt deel uit van het verzorgingsgebied van de beoogde Hoogvliet De Wending)

Woonplaats	Formule	Adres	Kassa's	m ² wvo
Zeist	Albert Heijn	De Clomp 3132	7	1.156
Zeist	Albert Heijn	Emmaplein 2	8	1.319
Zeist	Albert Heijn	Hoog Kanje 110	7	1.065
Zeist	Aldi-markt	Johan V Oldenbarneveltln 110	3	660
Zeist	Jumbo	Johan V Oldenbarneveltln 96	6	989
Zeist	Jumbo	Korte Steynlaan 2	6	1.292
Zeist	Jumbo	Laan Van Vollenhove 3001	5	1.182
Zeist	Lidl	Van Reenenweg 151	7	1.240
Zeist	MCD	Vrijheidsplein 2	4	998
Zeist	Nettorama	De Clomp 3104	5	795
Austerlitz	Attent	Oude Postweg 127	2	205
Den Dolder	Albert Heijn	Paduaweg 3	13	2.289
Den Dolder	Aldi-markt	Dolderseweg 138	3	590

Bron: Gemeente Zeist, op basis van Locatus Verkooppunt Verkenner 2015

N.B.: De Groene Winkel op de 1e Hogeweg 18 (521 m² wvo) wordt door Locatus niet als reguliere supermarkt beschouwd, maar is als reformwinkel geregistreerd. De Groene Winkel is derhalve geen onderdeel van de supermarktstructuur, maar wel betrokken in de distributieve berekening van het dagelijks aanbod (paragraaf 2.1; reformwinkels behoren net als supermarkten tot het dagelijks aanbod).

² Definitie leegstand: Een pand dat als winkel in gebruik was en nu leeg staat en/of een pand dat niet meer als winkel of horeca in gebruik is, maar wel staat aangegeven als te koop/te huur als verkooppunt. Binnen de categorie leegstand is de verhouding detailhandel versus niet-detailhandel 2:3 in winkelvloeroppervlakte.

³ Zie bijlage 4 voor een compleet overzicht

Supermarktontwikkelingen

De beoogde vestiging van Hoogvliet op het Enecoterrein is niet de enige actuele supermarktontwikkeling in Zeist:

- De Albert Heijn in **Kerckebosch** meet in de huidige situatie circa 1.000 m² wvo. Volgens het vigerende bestemmingsplan kan de supermarkt via een wijzigingsbevoegdheid uitbreiden tot maximaal 2.500 m² bvo (circa 2.000 m² wvo), een **netto toename van maximaal 1.000 m² wvo**. Het is (nog) niet duidelijk of, wanneer en met welk metrage Albert Heijn wenst uit te breiden.
- **Winkelcentrum De Clomp** staat aan de vooravond van een herontwikkeling, waarbij een derde supermarkt wordt gerealiseerd. Albert Heijn en Nettorama breiden uit met respectievelijk circa 700 m² bvo (560 m² wvo) en 800 m² bvo (680 m² wvo). Daarnaast wordt een derde supermarkt toegevoegd, te weten Aldi (circa 1.000 m² wvo). Het is nog niet duidelijk of Aldi aan de Johan van Oldenbarneveltlaan (660 m² wvo) behouden blijft of sluit (op termijn).⁴ De maximale, netto toevoeging bedraagt daarmee **2.240 m² wvo** (berekening: 560 + 680 + 1.000 m² wvo). De beoogde herontwikkeling van De Clomp is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan.
- Voor de **Jumbo aan de Johan van Oldenbarneveltlaan** is recent een vergunning verleend voor de **overkapping van het laad- en losterrein**. Aanleiding hiervoor is de geluidsoverlast die de supermarkt in de buurt veroorzaakt. Door de gelijktijdige herinrichting van het magazijn en de winkel kan tevens sprake zijn van een beperkte uitbreiding van het winkelvloeroppervlak.

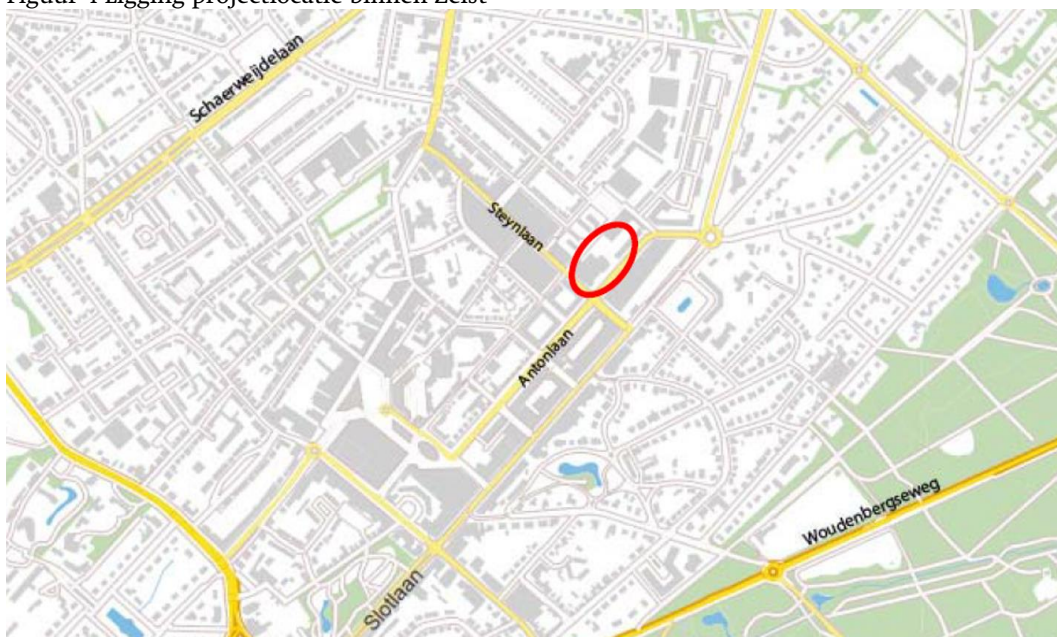
Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in Kerckebosch en De Clomp bedraagt de netto uitbreiding van het supermarktaanbod in Zeist maximaal 3.240 m² wvo (2.240 m² wvo in De Clomp en 1.000 m² wvo in Kerckebosch). Met de vestiging van Hoogvliet op het Enecoterrein (1.580 m² wvo) betreft de totale uitbreiding van het **supermarktaanbod in de kern Zeist maximaal 4.820 m² wvo**.

⁴ Overigens beschikte Aldi in het verleden over circa 1.200 m² wvo aan supermarktruimte, verspreid over twee winkels. Voorheen was Aldi ook gevestigd aan de Voorheuvel 48, in het centrum van Zeist. Die winkel (circa 540 m² wvo) is medio 2011 gesloten; hier is nu Galerie Kortom gevestigd.

1.3 Projectbeschrijving

De nieuwbouw bestaat uit een bouwblok met een ondergrondse parkeergarage voor de woningen, winkels op de begane grond en twee bouwmassa's met appartementen daarboven. Op de begane grond (in de zogenaamde plint) is ruimte gereserveerd voor de verplaatsing van een bestaande supermarkt (Hoogvliet) elders uit Zeist alsook een tweetal commerciële ruimten (twee afzonderlijke winkelunits). Deze functies zijn georiënteerd op de Antonlaan. Het dak van de supermarkt zal ingericht worden als buitenruimte voor de appartementen.

Figuur 4 Ligging projectlocatie binnen Zeist



Bron: Ontwerp bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan, april 2015

Figuur 5 Impressie De Wending



Om aan de parkeerbehoefte van de supermarkt en winkels te voldoen, is er een parkeerterrein op het maaiveld beoogd tussen de bestaande bebouwing van de Antonlaan en de Geiserlaan. Hiervoor wordt een bedrijfshal gesloopt en de bestaande parkeerplaats opnieuw heringericht. Specifiek voor de appartementen wordt een parkeergarage onder de winkels gerealiseerd. Het monumentale pand op de hoek Steynlaan – Antonlaan wordt zodanig verbouwd dat ruimte ontstaat voor een horecafunctie op de begane grond, met daarboven 6 appartementen.

Het herontwikkelingsplan voor het Enecoterrein omvat het volgende programma:

- supermarkt van circa 1.980 m² bvo op de begane grond;
- een tweetal commerciële ruimten / detailhandel, in totaal circa 340 m² bvo, op de begane grond;
- in totaal 40 appartementen (dure huurwoningen, meer dan € 850 per maand) verdeeld over een tweetal blokken parallel aan de Anton- en Geiserlaan;
- horeca op de begane grond in het monumentale pand aan de Steynlaan, met op de eerste verdieping 6 koopwoningen;
- circa 51 parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage;
- circa 111 parkeerplaatsen op maaiveld.

2 Toets behoefte supermarkt Zeist

In dit hoofdstuk is de distributieve ruimte voor en behoefte aan de toevoeging van Hoogvliet in Zeist beargumenteerd. Paragraaf 2.1 omvat een kwantitatieve toets, waar winkeldichtheden en een distributieplanologische berekening centraal staan. In paragraaf 2.2 bezien we kwalitatieve argumenten die voor de komst van Hoogvliet pleiten. Dit betreft de segmentering van het supermarktaanbod in Zeist (de samenstelling van supermarktformules) en het locatietype. Het hoofdstuk sluit af met een conclusie (paragraaf 2.3).

2.1 Kwantitatieve toets

Supermarktdekking

Het verzorgingsgebied telt elf supermarkten, waarvan tien in Zeist en één in Austerlitz (niet weergegeven in bovenstaande kaart). De gezamenlijke omvang bedraagt circa 10.900 m² wvo. Met 53.090 inwoners bedraagt de supermarktdekking 0,205 m² wvo per inwoner (berekening: 10.900 m² wvo / 53.090 inwoners). Dat is aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde (ruim 0,25 m² wvo⁵). Het verschil tussen beide duidt op een **indicatieve uitbreidingsruimte van circa 2.500 m² wvo** aan supermarktruimte in Zeist (berekening: (0,25/-0,205)*53.090). Naar de toekomst toe stijgt dit nog als gevolg van bevolkingsaanwas.

Distributieve berekening

Een distributieve berekening is een geijkt instrument om de indicatieve marktruimte voor dagelijkse detailhandel in beeld te brengen.

De berekening is uitgevoerd op het niveau van de kern Zeist⁶ en gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 53.090 inwoners in de huidige situatie (bron: CBS) en circa 56.000 in 2025 (bron: CBS Statline en Primos bevolkingsprognose).
- Een landelijk gemiddeld bestedingsbedrag in de dagelijkse sector van € 2.600 per inwoner in 2014 (exclusief BTW; bron: detailhandel.info). Het gemiddelde inkomen per inwoner ligt in de gemeente Zeist 20% hoger dan landelijk. Met een gebruikelijke inkomenselasticiteit van 0,25 resulteert dit in een gemiddeld bestedingsbedrag van € 2.730 per inwoner.⁷ Anders dan in de niet-dagelijkse detailhandel speelt e-commerce nog een betrekkelijk geringe rol in de dagelijkse sector. Albert Heijn heeft een voortrekkersrol met Bol.com afhaalpunten in alle winkels, ah.nl thuisbezorging en 'pick up points'. De meeste andere grote formules (gaan) experimenteren met internet als verkoopkanaal. Het omzetdeel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1% tot 2%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen. Richting 2025 rekenen we daarom met een vergelijkbaar bestedingscijfer. Dit betreft het scenario 'situatie 2025 I' in onderstaande tabel. Daarnaast hanteren we een

⁵ Op basis van www.detailhandel.info en CBS

⁶ Zie paragraaf 1.1

⁷ Berekening: € 2.600 * (1 + 0,2*0,25)

tweede scenario ('situatie 2025 II'), waarin het bestedingscijfer toeneemt als gevolg van de economische groei. Volgens de meest recente CPB ramingen (maart 2015) zal de economie (het BBP) de komende jaren met gemiddeld 1,75% per jaar groeien. Uitgaande van een (inkomens)elasticiteit van 0,25 is dit 0,44% per jaar (berekening: $1,75\% \times 0,25$); Een dergelijke groei gaat gepaard met een toename van bestedingen in de dagelijkse sector tot circa € 2.850 in 2025.

- Een koopkrachtbinding en -toevloeiing in de dagelijkse sector van respectievelijk 88% en 17% (bron: Koopstromenonderzoek Provincie Utrecht 2014/2015). We veronderstellen dat dit de komende jaren minimaal gelijk blijft.
- Een gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.659 per m² wvo (bron: detailhandel.info) in de dagelijkse sector in 2014. Dit is berekend door de totale omzet in de dagelijkse sector in 2014 (€ 43.741 miljoen, excl. BTW) te delen door het totale aantal m² wvo (5.711.000).
- Een gevestigd dagelijks aanbod in het verzorgingsgebied van circa 17.684 m² wvo (bron: Locatus, 2015).

Tabel 3 Distributieve berekening dagelijkse sector Zeist

Parameters	Huidige situatie	Situatie 2025 I	Situatie 2025 II
Inwoners	53.090	56.000	56.000
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.730	€ 2.730	€ 2.850
Bestedingspotentieel in € mln	€ 145	€ 153	€ 160
Koopkrachtbinding	88%	88%	88%
Gebonden bestedingen in € mln	€ 128	€ 135	€ 140
Koopkrachttoevloeiing	17%	17%	17%
Omzet door toevloeiing in € mln	€ 26	€ 28	€ 29
Totale bestedingen in € mln	€ 154	€ 162	€ 169
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m ² wvo	€ 7.659	€ 7.659	€ 7.659
Haalbaar aanbod in m ² wvo	20.064	21.163	22.094
Gevestigd aanbod in m ² wvo	17.684	17.684	17.684
Uitbreidingsruimte in m² wvo	2.380	3.479	4.410

In het verzorgingsgebied is in de huidige situatie sprake van een distributieve ruimte van circa 2.400 m² wvo in de dagelijkse sector. Dankzij de verwachte bevolkingsgroei neemt die uitbreidingsruimte toe tot **circa 3.500 m² wvo in 2025**. Dit impliceert dat in Zeist meer ruimte voor/behoefte aan supermarkten is dan op basis van het landelijke gemiddelde verwacht mag worden. Dit is inherent aan de gemeten koopstromen; met een binding en toevloeiing van respectievelijk 88% en 17% komt er meer supermarktomet (in €) vanuit omliggende gemeenten naar Zeist dan andersom. De toename van de uitbreidingsruimte is het gevolg van de verwachte bevolkingsgroei in de gemeente Zeist.

Rekening houdend met de meest recente CPB ramingen (maart 2015) en de daarmee gepaard gaande toename van de bestedingen per hoofd van de bevolking bedraagt de uitbreidingsbehoefte in 2025 ruim **4.400 m² wvo, circa 1.000 m² wvo meer dan in het basisscenario**.

De berekende distributieve ruimte kan in beginsel volledig worden gereserveerd voor de supermarkten. Supermarkten maken in omzet 85% uit van de dagelijkse sector; het aandeel stijgt al decennia (en gaat ten koste van (vers)speciaalzaken).

Confrontatie kwantitatieve behoefte met plancapaciteit

Er zijn in totaal een drietal ontwikkelingen in het plangebied waar maximaal 4.820 m² wvo als plancapaciteit voor supermarkten is gereserveerd (zie ook paragraaf 1.3):

- De uitbreiding van Albert Heijn Kerckebosch met maximaal 1.000 m² wvo.
- De uitbreiding van Albert Heijn met 560 m² wvo, Nettorama met 680 m² wvo en de toevoeging van Aldi van 1.000 m² wvo in winkelcentrum De Clomp. Aldi betreft de verplaatsing en uitbreiding van de huidige vestiging aan de Johan van Oldenbarneveltlaan.
- De voorliggende propositie van Hoogvliet op het Enecoterrein van 1.580 m² wvo.

Rekening houdend met de verwachte economische groei en bijbehorende stijging van het bestedingscijfer bedraagt de gecijferde behoefte aan supermarktmeters tot 2025 ruim 4.400 m² wvo. Dit is een fractie lager dan de maximale plancapaciteit van 4.820 m² wvo. Het verschil past binnen de marge van +/- 20% van de uitkomsten van dergelijke berekeningen.

Een paar nuanceringen zijn tevens op zijn plaats:

- Het is de vraag of in alle (uitbreidings)gevallen de maximale planologische capaciteit in de komende tien jaar wordt benut. Er kan sprake zijn van afstel, uitstel of een minder grote uitbreiding dan maximaal mogelijk.
- Bij de distributieve berekening wordt het totaal bestedingspotentieel gedeeld door de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit om het haalbaar aanbod te bepalen (zie ook tabel 3). Uitbreidingsmeters (van een supermarkt) genereren echter minder omzet dan de oorspronkelijke (of geheel nieuwe) meters. Dit staat ook wel bekend als de wet van de toe- en afnemende meeropbrengsten. Als uit wordt gegaan van lager dan gemiddelde vloerproductiviteiten (hetgeen aan de orde is door uitbreiding van de supermarkten in Kerckebosch en De Clomp) levert dat feitelijk meer uitbreidingsruimte op. Het haalbaar aanbod komt namelijk hoger uit als het totale bestedingspotentieel gedeeld wordt door een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit.
- Tot slot, in het basisscenario worden bestedingen constant verondersteld. Echter, de supermarkt omzet ontwikkelt zich positief, ook in tijden van laagconjunctuur. De verwachting is dat de economie aantrekt, zo ook de bestedingen aan (dagelijkse) detailhandel. Een gematigde groei levert circa 1.000 m² wvo extra uitbreidingsruimte op tot 2025. Een hoger dan gematigde groei levert navenant meer uitbreidingsruimte op.

Ongeacht bovenstaande nuanceringen nopen de uitkomsten wel tot scherpe(re) keuzes. Er lijkt naast de bestaande plannen geen ruimte meer voor nieuwe toetreders. Met uitbreiding moet prudent worden omgegaan. Kwalitatieve argumenten zijn hierbij doorslaggevend.

2.2 Kwalitatieve toets

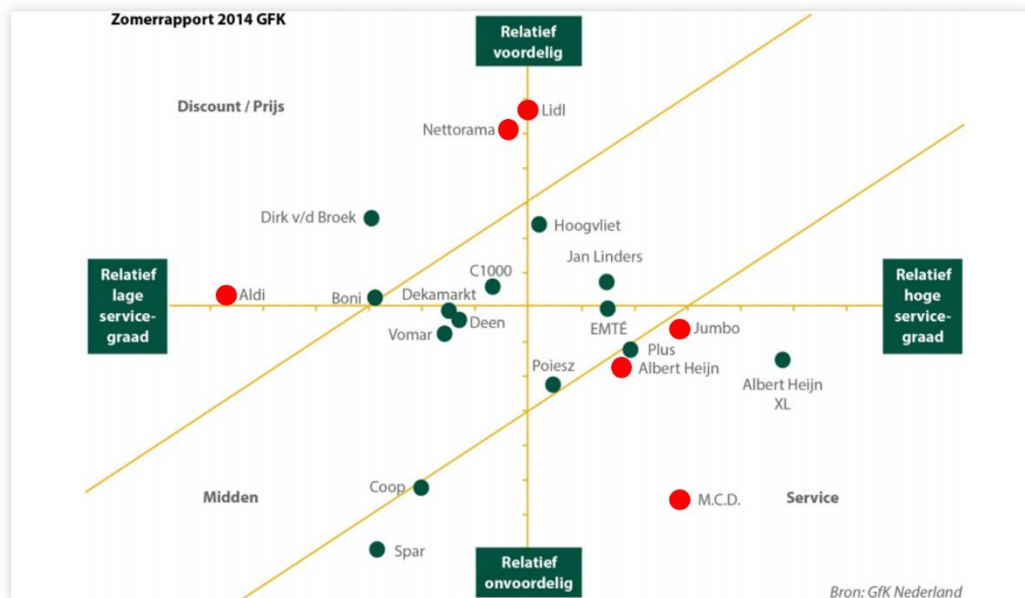
Naast de kwantitatieve toets (zie vorige paragraaf) heeft ook een kwalitatieve toets plaatsgevonden. Deze heeft betrekking op:

- Formulebeeld/segmentering
- Locatietype: rand-centrum supermarkt

Formulebeeld/segmentering

In korte tijd heeft de gemeente Zeist maar liefst drie supermarktformules zien vertrekken. Achtereenvolgens sloten Hoogvliet, Super de Boer en C1000 hun deuren. Eerstgenoemde in verband met de beoogde verplaatsing naar de Enecolocatie; de laatste twee zijn overgenomen door Jumbo. Daarmee is het supermarktaanbod zowel qua formulebeeld als segmentering sterk versmald. Met name het traditionele middensegment (prijssagressieve full service supermarkten) is slecht vertegenwoordigd. Voorheen werd dit in Zeist ingevuld met Hoogvliet en C1000.

Figuur 6 Supermarktformules in Zeist



Bron: GfK, zomerrapport 2014

Locatietype: rand-centrum supermarkt

Het centrum van Zeist telt met Albert Heijn Emmaplein en Jumbo Korte Steynlaan twee supermarkten. Hun gezamenlijke omvang bedraagt ruim 2.600 m² wvo. In kernen met een vergelijkbaar aantal inwoners beschikken centra gemiddeld over 2,7 supermarkten, met een totale omvang van circa 3.600 m² wvo. Dit laat dus ruimte voor een extra supermarkt in het centrum van Zeist. De (Hoogvliet) supermarkt op het Enecoterrein voorziet hierin.

We constateren twee relevante bewegingen bij supermarkten in centrumgebieden:

- Kleine supermarkten rukken op in de centra van grotere plaatsen. Met name op de drukste locaties, waar zij zich richten op de grote passantenstroom. De auto is van geen of zwaar ondergeschikt belang. Denk aan de opmars van AH to go en de relatief nieuwe Spar City Stores in de binnensteden.

- Grote supermarkten, voor een belangrijk deel ook gericht op de autoklant, trekken meer naar de randen van het centrum en de belangrijkste invalswegen. Met een moderne maatvoering en dito parkeren kunnen zij hun klanten optimaal bedienen. Vanuit de voorzieningenstructuur is een (solitaire) locatie buiten het centrum veelal niet wenselijk, omdat andere (centrum)ondernemers dan niet (meer) profiteren van de grote afgeleide klantenstroom die supermarkten genereren.

De toekomstige Hoogvliet kan getypeerd worden als rand-centrum-supermarkt. Dit zijn supermarkten met een centrale ligging in hun marktgebied, een goede autobereikbaarheid en uitstekende parkeervoorzieningen. In combinatie met een substantiële omvang en assortiment stelt dit de supermarkt in staat een aanzienlijk groter gebied te bedienen dan een in het hart van een kernwinkelgebied gevestigde supermarkt.

Dit sluit goed aan op de beoogde functie van de winkel: een plaatsverzorgende supermarkt, geschikt voor alle vervoersmiddelen. De Wending is hiervoor de aangewezen locatie. De ligging aan de rand van het centrum, maatvoering, (auto)bereikbaarheid en parkeergelegenheid spreken in het voordeel.

De Visie Centrum Zeist gaat uit van concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Bij de herontwikkeling van De Wending betreft het commerciële programma hoofdzakelijk een supermarkt. Ten aanzien van supermarkten koestert de gemeente Zeist geen concentratiewens in het kernwinkelgebied. Met Albert Heijn Emmaplein beschikt Zeist reeds over een volwaardige supermarkt in het kernwinkelgebied. De beoogde plannen voor De Wending zijn niet te vergelijken en niet concurrerend met de functie van het kernwinkelgebied. Het doelgerichte boodschappenmotief op de toekomstige Enecolocatie is volledig complementair aan het recreatieve bezoekenmotief in het kernwinkelgebied.

2.3 Conclusies

- De uitbreidingsbehoefte van ruim 4.440 m² wvo aan supermarkten in 2025 (scenario 'gematigde groei') ligt een fractie lager dan de maximale plancapaciteit van 4.820 m² wvo. Dit past binnen de marges (+/- 20%) van de becijferde behoefte, zij het dan aan de bovenkant van de marge. In de praktijk knelt dit (nog) niet, omdat:
 - een deel van de harde plancapaciteit vermoedelijk niet wordt gerealiseerd in de komende tien jaar;
 - er ook uitval plaatsvindt van verlieslatende (te kleine) winkels in de supermarkt- en dagelijkse sector;
 - de supermarktenbestedingen vermoedelijk verder toenemen, met als resultante meer uitbreidingsbehoefte;
 - het voor een groot deel uitbreidingsmeters betreft, die een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit kennen, waardoor er per saldo meer uitbreiding mogelijk is.
- Zowel kwantitatief als kwalitatief is in Zeist ruimte voor, en behoefte aan uitbreiding en verbreding van het supermarktaanbod.
- Met de sluiting van Hoogvliet, Super de Boer en C1000 heeft de afgelopen jaren een sterke versmalling plaatsgevonden van het supermarktaanbod. Met name het prijs-agressieve full service segment is slecht vertegenwoordigd. Met de komst van Hoogvliet wordt dit gat opgevuld.

- Van belang daarbij is dat de beoogde Hoogvliet, met de omvang, de ligging aan de rand van het centrum, op korte afstand van het kernwinkelgebied, de prima bereikbaarheid en goede parkeerfaciliteiten en de uniciteit van de formule (het is de enige Hoogvliet in Zeist) een prima plaatsverzorgende functie kan vervullen. De komst van Hoogvliet op de Enecolocatie leidt tot:
 1. **Keuzeverruiming voor de consument** door de komst van een 'nieuwe' supermarktformule, letterlijk en figuurlijk bereikbaar voor alle inwoners van Zeist.
 2. Een grotendeels **nieuwe klantenstroom** waarvan ook ondernemers in de directe projectomgeving en elders in het centrum van Zeist van profiteren.

3 Effecten van de beoogde ontwikkeling

Dit hoofdstuk belicht de effecten van de realisatie van een Hoogvliet op de locatie De Wending in Zeist. Zowel de ruimtelijk-economische impuls (paragraaf 3.1) als de effecten op de bestaande winkelstructuur (paragraaf 3.2) en leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat (paragraaf 3.3) komen aan de orde. Er is afgesloten met conclusies. In dit hoofdstuk is separaat aandacht geschonken aan de komst van enkele aanvullende (dag)winkels (270 m² wvo) naast de supermarkt (paragraaf 3.4). het hoofdstuk sluit af met een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1 Ruimtelijk-economische impuls supermarkt

De komst van Hoogvliet op de locatie De Wending zorgt voor een economische en ruimtelijke impuls, onder te verdelen in:

1. Tijdelijke effecten;
2. Structurele effecten en maatschappelijke baten;
3. Uitstralingseffecten.

Ad 1. Tijdelijke effecten

Gedurende de bouw ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral bij de bouwnijverheid. Maatgevend voor de bepaling van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten voor het commerciële programma en parkeren. Het gaat voor de supermarkt en parkeren sec om circa 30 voltijdbanen. Via de inschakeling van allerlei toeleverende bedrijven komen daar indirect nog eens 25 arbeidsplaatsen bij, wat het totale tijdelijke werkgelegenheidseffect brengt op circa 55 voltijdbanen. Voor het totale project gaat het om enkele honderden tijdelijke arbeidsplaatsen. Deze effecten gelden overigens ook bij invulling van de locatie met een andere functie.

Ad 2. Structurele effecten en maatschappelijke baten

Realisatie van het project brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase teweeg, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. De omzetsimpuls is hiervoor maatgevend. De verwachte omzetclaim van Hoogvliet bedraagt ca. € 250.000 op weekbasis⁸, met een werkgelegenheidsimpuls van ca. 60 arbeidsplaatsen.⁹ Deze banen zijn echter niet volledig additioneel. Een deel betreft verplaatsing van werkgelegenheid binnen de gemeente en regio.

De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Het gros van het werkgelegenheidseffect is toe te schrijven aan de directe regio. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Hoger opgeleiden zijn eerder bereid en in staat om een grote woon-

⁸ Inschatting Bureau Stedelijke Planning op basis van eigen expertise, input Hoogvliet en vergelijkbare projecten. Een weekomzet van € 250.000 komt neer op een gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten van circa € 8.200 per vierkante meter wvo op jaarbasis. Supermarkten genereren over het algemeen een hogere vloerproductiviteit dan andere winkels in de dagelijkse sector.

⁹ Uitgaande van een omzet per fte in de dagelijkse sector van € 262.000 (bron: CBS). Op basis van eerdere input-output analyses voor de sector is een multiplier van 1,22 gehanteerd, dat wil zeggen dat bovenop de directe werkgelegenheid nog een additionele 22% aan indirecte werkgelegenheid optreedt.

werk-afstand af te leggen. Het project kan ook helpen om een aantal mensen eerder uit een werkloosheidssituatie te helpen. Indien dat het geval is, kan dit als baat aan het project worden toegerekend.

Ad 3. Uitstralingseffecten

Behoudens genoemde kwantitatieve economische effecten treden ook andere ruimtelijk-economische effecten op die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Impuls voor de andere ondernemers** (in de directe omgeving) van de locatie De Wending. Hoogvliet trekt naar verwachting circa 10.000 klanten per week¹⁰. Hoogvliet kent in het geval van Zeist veel doelgerichte bezoekers, daar het de enige supermarkt is in het traditionele middensegment. Gemiddeld doet circa 65% van de supermarktklanten ook andere winkels aan tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied. Dit zijn afgeleide bezoekers en bestedingen. In het geval van Hoogvliet De Wending zullen de aanpalende (dag)winkels profiteren (maximaal 340 m² bvo), en mogelijk ook andere voorzieningen (winkels en niet-winkels) in de Steynlaan, de Antonlaan en het centrum. Door het grote aantal autoklanten verwachten we dat het percentage afgeleide bezoekers en bestedingen in dit geval lager ligt, rond circa 40%. Het gaat grofweg om 4.000 afgeleide bezoekers per week¹¹, ruim 200.000 op jaarbasis.
- **Ruimtelijk, functionele en commerciële versterking Steynlaan/Antonlaan.** De komst van Hoogvliet betekent niet alleen de derde supermarkttrekker in het centrum van Zeist, maar tevens een impuls voor de omgeving. Met de komst van het project De Wending en supermarkt Hoogvliet krijgt het monumentale Enencoterrein een tweede leven. Er ontstaat een in ruimtelijk, functioneel en commercieel opzicht meer aantrekkelijk entreegebied, ook richting het kernwinkelgebied, en er wordt optimaal gebruik gemaakt van reeds bestaande verkeersstromen.
- **Versterking vestigingsklimaat** in de plaats en regio. Een aantrekkelijk voorzieningenaanbod draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven en daarmee aan het concurrentieprofiel. Hoogvliet is een sterke speler in de regio, met vestigingen in de omliggende steden/kernen Utrecht, Houten, Bilthoven, Soest, Amersfoort en Woudenberg. In Zeist is Hoogvliet sinds 2013 niet meer gevestigd. De terugkeer van Hoogvliet biedt consumenten daarom een extra supermarktalternatief.
- **Investeringsvermogen en katalysator.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de directe projectomgeving.

3.2 Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur

Behalve positieve economische, ruimtelijke en uitstralingseffecten zijn er ook verdringingseffecten. De extra omzetclaim in de dagelijkse sector bedraagt met de komst van Hoogvliet als gezegd € 13 miljoen op jaarbasis. In theorie kan de omzeterderving voor zittende winkeliers in de dagelijkse sector binnen het verzorgingsgebied oplopen tot maximaal de helft¹² van de extra omzetclaim van de

¹⁰ Inschatting op basis van verwachte weekomzet en gemiddelde omzet per transactie.

¹¹ 5.000 tot 10.000 wekelijkse klanten*40% = 2.000 tot 4.000 klanten met afgeleide bestedingen.

¹² De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het primair verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

nieuwe supermarkt. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 6,5 miljoen.¹³

- Geprojecteerd op de totale dagelijks omzet van circa € 155 miljoen¹⁴ is er in heel Zeist sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 4,2%¹⁵. Een dergelijk verdringingseffect is nauwelijks voelbaar. Op het niveau van de regio zijn de effecten te verwaarlozen.
- Geprojecteerd op het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied van 10.900 m² wvo is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 7,3%¹⁶ en in metertermen bijna 800 m² wvo (berekening: $7,3\% \cdot 10.900$). In werkelijkheid zal dit percentage echter lager uitvallen, omdat de terugkeer van Hoogvliet leidt tot een hogere koopkrachtbinding c.q. lagere koopkrachtafvloeiing. Een deel van de toekomstige omzet van Hoogvliet betreft omzet die in de huidige situatie afvloeit naar andere kernen.

Per saldo, zo leert ook ervaring elders, zullen de supermarkten in het verzorgingsgebied een licht negatieve omzetsdaling ervaren van indicatief € 10.000 tot € 12.500 per week¹⁷. De mate van verdringing voor individuele supermarkten verschilt echter en hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een groot deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. De ontwikkeling van De Wending betreft feitelijk de terugkeer van Hoogvliet. Door de beperkte omvang (en omzet) van de voormalige winkel kan de beoogde Hoogvliet echter beschouwd worden als een nieuwe vestiging.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot de nieuwe supermarkt. Hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in autominuten) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect verwaarloosbaar. Het betekent dat de effecten alleen merkbaar zullen zijn in de stad Zeist.
- **Het functioneren van de betreffende supermarkt:** naarmate een supermarkt beter functioneert, zal de relatieve verdringing geringer zijn en ook minder sterk worden gevoeld. Supermarkten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

Op basis van bovenstaande variabelen – overlap (in functie, verzorgingsgebied, segment), afstand en functioneren – kan het theoretische verdringingseffect(van maximaal € 6,5 miljoen) van Hoogvliet als het ware indicatief ‘verdeeld’ worden over de verschillende supermarkten in het verzorgingsgebied (zie onderstaande tabel). Per supermarkt varieert het theoretische maximale verdringingseffect in een omzetsderving van iets meer dan € 5.000 (bij Attent tot ruim € 15.000 per week (bij

¹³ Berekening: $0,5 \cdot 13$ miljoen.

¹⁴ Bron: Koopstromenonderzoek 2014/2015

¹⁵ Berekening: $\text{€ } 6,5 \text{ miljoen} / (17.684 \text{ m}^2 \text{ wvo} \cdot \text{€ } 7.659 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks})$.

¹⁶ Berekening: $\text{€ } 6,5 \text{ miljoen} / (10.900 \text{ m}^2 \text{ wvo} \cdot \text{€ } 8.189 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten})$.

¹⁷ Berekening: $(\text{€ } 6,5 \text{ miljoen} / 52) / 11$

Jumbo Korte Steynlaan). Vanwege het indicatieve karakter is de omzeterderving in een bandbreedte weergegeven.

Tabel 4 Indicatieve omzeterderving per supermarkt in het verzorgingsgebied (omzet per week)

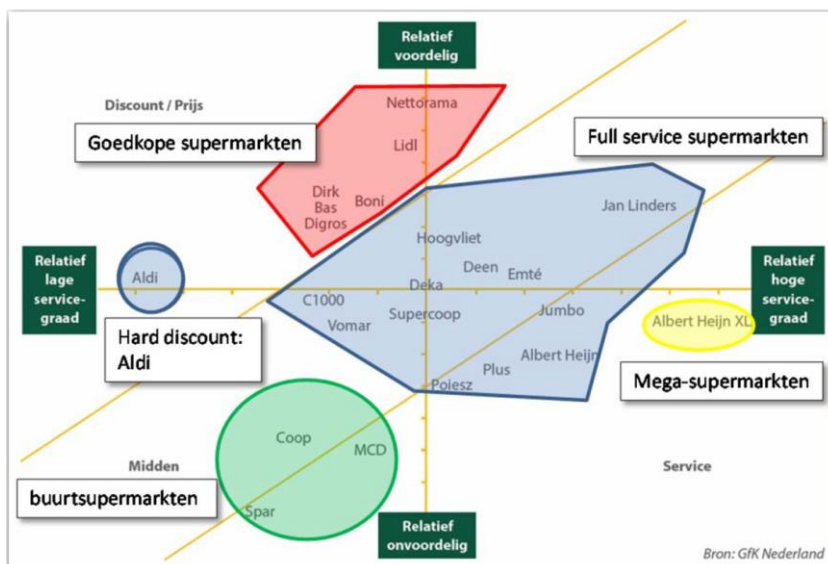
	Overlap	Afstand	Functioneren	Totaalscore	Derving
AH De Clomp	0	0	++	+	0/-
AH Emmaplein	0	--	+	0	-
AH Hoog Kanje	0	0	++	+	0/-
Aldi De Clomp	++	-	-	0	-
Jumbo L.v.Volllenh.	-	0	0	0	-
Jumbo K. Steynlaan	-	--	0	-	--
Jumbo J.v.Oldenb.	-	-	0	-	-
Lidl v. Reenenweg	+	--	+	0	-
MCD Vrijheidsplein	+	0	0	0	-
Nettorama Clomp	+	0	0	0	-
Attent Austerlitz	++	++	0	+	0/-
Totaal					

Legenda:

0/-	< € 10.000 derving per week
-	€ 10.000 tot € 15.000
--	> € 15.000

Scores

- **Overlap.** Hoe meer gelijkheid met het format en hoe meer overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep, locatietype), hoe groter het effect. De score geeft aan of er sprake is van zeer weinig overlap (++), weinig overlap (+), enige overlap (-) of veel overlap (- -). Gebaseerd op expert-beoordeling en de 'positionering Nederlandse supermarkten (Zomerrapport GfK, 2014).



- **Afstand.** De afstand (in autominuten) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 autominuten is het effect verwaarloosbaar. Alle supermarkten in het verzorgingsgebied liggen binnen 10 autominuten van de beoogde Aldi. De score maakt onderscheid tussen meer dan 5 minuten (0), 4 tot 5 minuten (-) en minder dan 4 minuten (- -).

- **Functioneren.** Op basis van locatiebezoek, ervaringen met andere projecten in Zeist en expert opinie.
- **Totaalscore.** De totaalscore betreft het gemiddelde van de scores op overlap, afstand en functioneren. Daarbij staat een 1 gelijk aan ++ en een 5 gelijk aan --. Albert Heijn De Clomp scoort gemiddeld een 2,3 oftewel +. Jumbo Korte Steynlaan scoort gemiddeld een 4,7 oftewel --.
- **Derving (%).** De som van de gemiddelde scores bedraagt 33,3. Door elke gemiddelde score te relateren aan dit totaal ontstaat een indicatieve derving (in %). Zo veronderstellen we bijvoorbeeld dat de omzetclaim van Hoogvliet in het verzorgingsgebied voor 7% ten koste gaat van Albert Heijn De Clomp en voor 14% van Jumbo Korte Steynlaan.

Door de overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep, locatietype) en de korte afstand zal de Jumbo aan de Korte Steynlaan het grootste omzeteffect ervaren, indicatief ligt dat boven de € 15.000 per week. Dit brengt de exploitatie niet in de gevarenzone. Mocht het initiatief onverhoopt wel tot uitval van de Jumbo-supermarkt leiden, dan nog resteren er voldoende alternatieven, zowel voor de lokale consument als voor het supermarktpand in kwestie.

Door het grote verzorgingsbereik – door bereikbaarheid, parkeren, omvang en segment – trekt Hoogvliet De Wending consumenten uit heel Zeist aan. Naast Jumbo aan de Korte Steynlaan zullen alle supermarkten in Zeist als gevolg van de komst van Hoogvliet een beperkte omzetsderving ervaren.

Effecten buiten Zeist

De extra omzetclaim in de dagelijkse sector bedraagt met de komst van Hoogvliet als gezegd € 13 miljoen op jaarbasis. In theorie kan de omzetsderving voor zittende winkeliers in de dagelijkse sector binnen de stad Zeist oplopen tot maximaal de helft¹⁸ van de extra omzetclaim van de nieuwe supermarkt. Het theoretisch verdringingseffect buiten Zeist bedraagt dan eveneens maximaal € 6,5 miljoen.¹⁹ Die omzet zal voornamelijk ten koste gaan van supermarkten en andere dagelijkse winkels in de directe omgeving van Zeist, zijnde de kern Den Dolder en de gemeenten Utrecht, De Bilt, Soest, Utrechtse Heuvelrug en Bunnik. Geprojecteerd op de totale dagelijks omzet van circa € 1.100 miljoen²⁰ is er in sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 0,6%²¹. Een dergelijk verdringingseffect is te verwaarlozen.

3.3 Effect op leegstand en woon-, leef- en ondernemersklimaat

Leegstand

Op dit moment telt het verzorgingsgebied volgens opgave van Locatus 65 leegstaande panden met een totale omvang van circa 12.000 m² wvo.²² De ervaring leert dat circa de helft van de leegstaande panden en circa twee derde van de meters

¹⁸ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het primair verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

¹⁹ Berekening: $0,5 * € 13 \text{ miljoen}$.

²⁰ Bron: Koopstromenonderzoek 2011

²¹ Berekening: $€ 6,5 \text{ miljoen} / (17.684 \text{ m}^2 \text{ wvo} * € 7.659 \text{ gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks})$.

²² Gegevens van de gemeente Zeist, op basis van de Locatus Retailverkenner.

*winkel*leegstand betreft, oftewel 33 panden en circa 8.000 m² wvo. Dit komt neer op een leegstand van 9,4% en ligt boven het landelijke gemiddelde (7,5% gecorrigeerd²³).

De leegstand doet zich met name voor in het centrum (ruim 70% van de totale leegstand in Zeist) en in de verspreide bewinkeling (ruim 20% van de totale leegstand). In de ondersteunende winkelgebieden is de leegstand beperkt (tot minder dan 3% van de totale leegstand).

Circa 10% van de leegstand is structurele leegstand. Ruim 40% van de leegstand is als aanvangs- of frictieleegstand te bestempelen (panden die maximaal één jaar leeg staan).

De verwachting is niet dat de komst van Hoogvliet op de locatie De Wending tot meer leegstand leidt. De reden daarvoor is meerledig:

- Geen van de supermarkten in het verzorgingsgebied verliest zijn bestaansrecht door de komst van Hoogvliet. Als drager van winkelgebieden zijn supermarkten belangrijk bij het in stand houden van een compleet dagelijks aanbod voor de consument. Die basis blijft ook met de komst van Hoogvliet verzekerd. Leidend hierin is de geografische spreiding van supermarkten en winkelgebieden in Zeist, en het feit dat buiten die winkelstructuur géén supermarkten zijn gesitueerd.
- Het functioneren van de binnenstad wordt niet negatief beïnvloed door de komst van Hoogvliet De Wending omdat het voor consumenten om zeer uiteenlopende bezoekmotieven gaat. Waar het aanbod in het kernwinkelgebied een recreatieve functie vervult, is de Hoogvliet gericht op de dagelijkse boodschappen. Wel kunnen supermarkt en kernwinkelgebied in de praktijk profiteren van elkaars nabijheid.
- Het leegstandsniveau in Zeist is weliswaar relatief hoog, maar voor een belangrijk deel van frictionele aard (meer dan 40%). Het aandeel structurele leegstand is zeer beperkt, en bovendien overwegend in de binnenstad of op verspreide locaties, niet behorend tot de ondersteunende winkelstructuur.

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

Met de realisatie van de herontwikkeling van Hoogvliet De Wending wordt de consument beter bediend. Er wordt immers een supermarktformule en -segment toegevoegd dat momenteel niet (meer) in Zeist vertegenwoordigd is. Hierdoor beschikt Zeist in de toekomst over een completer, meer divers winkelaanbod.

Omdat het gaat om de toevoeging van een supermarkt, en niet om een verplaatsing van een bestaande winkel, is er geen sprake van achterblijvend vastgoed. Op de locatie Dwarsweg, waar Hoogvliet voorheen was gevestigd met een kleine winkel, komt de supermarktbestemming te vervallen. Dat geldt overigens ook voor de huidige Aldi aan de Johan van Oldenbarneveltpaan, na verplaatsing naar winkelcentrum De Clomp.

Omliggende ondernemers in de directe omgeving (Steynlaan, Antonlaan, Slotlaan) kunnen profiteren van de nieuwe klantenstroom die Hoogvliet genereert. Dit heeft positieve gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de directe

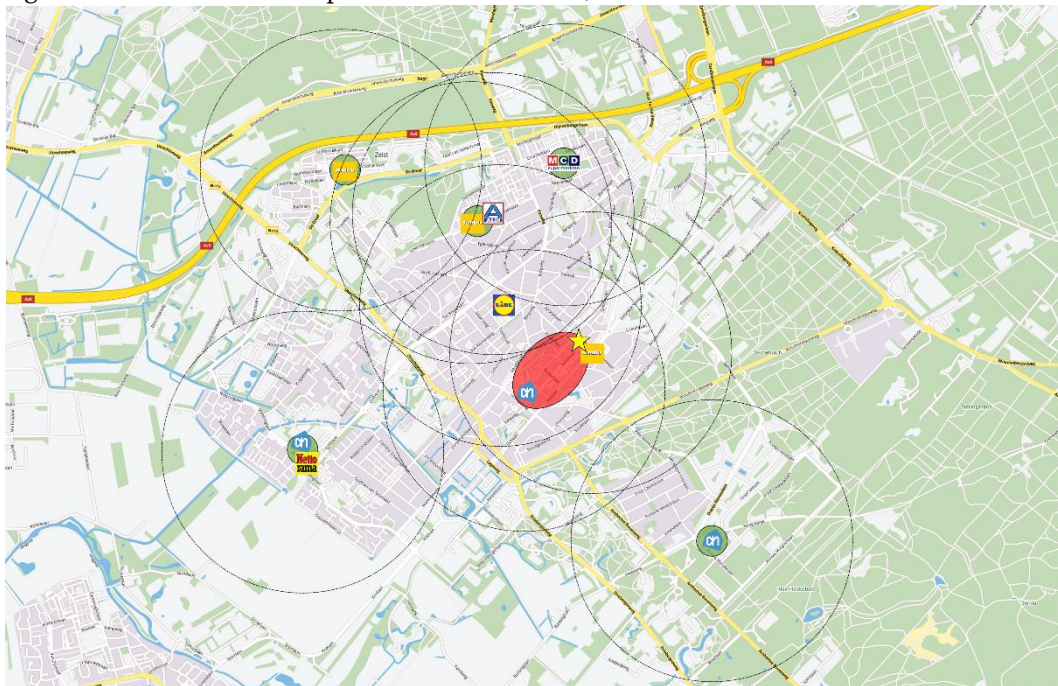
²³ Definitie leegstand: Een pand dat als winkel in gebruik was en nu leeg staat en/of een pand dat niet meer als winkel of horeca in gebruik is, maar wel staat aangegeven als te koop/te huur als verkooppunt. Binnen de categorie leegstand is de verhouding detailhandel versus niet-detailhandel 2:3 in winkelvloeroppervlakte.

omgeving van de projectlocatie. Ook het kernwinkelgebied zal in beperkte mate profiteren, door de versterking van het gebied als bronpunt.

Duurzame ontwricting

Jurisprudentie wijst uit dat duurzame ontwricting alleen mogelijk is bij eerste levensbehoeften; inwoners moeten op acceptabele afstand van hun woonlocatie boodschappen in eerste levensbehoeften kunnen (blijven) doen. Zeist beschikt over een fijnmazige supermarktstructuur; de supermarkten zijn in geografische zin goed verspreid over de gemeente. Tevens maken ze allen deel uit van een wijk- of buurtwinkelcentrum, waar ze geflankeerd worden door aanvullende (dag)winkels. Van een structuurverstorende werking of 'duurzame ontwricting' zal geen sprake zijn. Ook bij de – zeer onwaarschijnlijke! – sluiting van een supermarkt in Zeist is het resterende netwerk in grote mate dusdanig fijnmazig dat vrijwel iedere consument op minder dan één kilometer van een supermarkt woont. Uit onderstaande kaart blijkt ook dat de winkelgebieden De Clomp en Kerckebosch een zeer dominante functie kennen binnen hun verzorgingsgebieden; inwoners in de directe omgeving beschikken over aanzienlijk minder boodschappenalternatieven dan inwoners in het noordelijke deel van Zeist. Mede de beoogde versterkingen van De Clomp en Kerckebosch, en de daarmee gepaard gaande uitbreiding van het supermarktaanbod, is de toekomst voor beide winkelcentra veiliggesteld. De komst van Hoogvliet De Wending zal in geen geval leiden tot de sluiting van één van beide winkelcentra, of de daar gevestigde supermarkten.

Figuur 7 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeis, met kilometercirkels



Bron: Locatus, gemeente Zeist, BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

3.4 Ondersteunende commerciële units

Naast Hoogvliet voorziet het plan in de realisatie van maximaal 340 m² bvo (circa 270 m² wvo) aan winkelruimte. Deze units zijn in metrage zwaar ondergeschikt aan de supermarkt en ook alleen levensvatbaar bij realisatie van de supermarkt. De units zijn laaggeprijsd. Dat maakt een keur aan functies mogelijk en laat ook ruimte voor experiment. Denk bijvoorbeeld aan een bloemist, ambacht, atelier en horeca (in het verlengende van de monumentale bouw). Concurrentie met het kernwinkelgebied is dus niet aan de orde, vanwege de zeer uiteenlopende functie van het beoogde cluster De Wending (dagelijkse boodschappen, doelgericht bezoekmotief) en het kernwinkelgebied (vergelijkend winkelen, recreatief bezoekmotief).

De extra omzetclaim in de dagelijkse sector bedraagt circa € 2,1 miljoen op jaarbasis.²⁴ Net als bij de supermarkt kan in theorie de omzetderving voor zittende winkeliers in de dagelijkse sector in Zeist oplopen tot maximaal de helft²⁵ van de extra. Het theoretisch verdringingseffect bedraagt dan maximaal € 1,0 miljoen.²⁶ Geprojecteerd op het totale dagelijkse omzet van circa € 155 miljoen²⁷ is er in heel Zeist sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 0,6%²⁸. Een dergelijk verdringingseffect is verwaarloosbaar.

3.5 Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De bevindingen in dit hoofdstuk gepresenteerd, zijn afgezet tegen de vereisten vanuit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zie voor een toelichting op de ladder bijlage 1.

Trede 1: Is er een actuele behoefte aan de vestiging van Hoogvliet in Zeist?

De voorgenomen vestiging van een (Hoogvliet) supermarkt van 1.980 m² bvo (circa 1.580 m² wvo) in de project De Wending (Enecoterrein) te Zeist voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Ook na de beoogde uitbreiding van het supermarktaanbod in Kerckebosch en De Clomp resteert ruimte. We berekenen de uitbreidingsbehoefte aan supermarkten in totaal op 4.440 m² wvo tot 2025 (scenario 'gematigde groei'). Dit is een fractie lager dan de maximale plancapaciteit van 4.820 m² wvo (inclusief het voorliggende initiatief), maar past binnen de marges (+/- 20%), zij het dan aan de bovenkant van de marge. In de praktijk knelt dit (nog) niet, omdat:

- een deel van de harde plancapaciteit vermoedelijk niet wordt gerealiseerd in de komende tien jaar;
- er ook uitval plaatsvindt van verlieslatende (te kleine) winkels in de supermarkt- en dagelijkse sector;
- de supermarktenbestedingen vermoedelijk verder toenemen, met als resultante meer uitbreidingsbehoefte;

²⁴ Berekening: 272 m² wvo * € 7.659 gemiddelde vloerproductiviteit = € 2,1 miljoen.

²⁵ De andere helft is (versnipperd) afkomstig van buiten het primair verzorgingsgebied, van andere type aanbieders en kanalen, en ook van marktverruiming.

²⁶ Berekening: 0,5 * € 2,1 miljoen.

²⁷ Bron: Koopstromenonderzoek 2014/2015

²⁸ Berekening: € 6,5 miljoen / (17.684 m² wvo * € 7.659 gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks).

- het voor een groot deel uitbreidingsmeters betreft, die een lager dan gemiddelde vloerproductiviteit kennen, waardoor er per saldo meer uitbreiding mogelijk is.

Kortom, de werkelijke toevoeging ligt dus vermoedelijk wat lager, de uitbreidingsmogelijkheden wat hoger.

Supermarkt Hoogvliet vult een gat op wat ontstaan is na de sterke versmalling van het supermarktaanbod in Zeist, namelijk die van een prijsagressieve full service supermarkt. Hoogvliet is bovendien de enige vestiging in Zeist, maar geen onbekende in de plaats (tot 2013 exploiteerde Hoogvliet een supermarkt in Zeist) en regio. Hoogvliet scoort op de uniciteit van de formule. De terugkeer van Hoogvliet betekent in kwalitatief opzicht een welkome verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument.

De beoogde functie van Hoogvliet is een plaatsverzorgende supermarkt, geschikt voor alle inwoners uit Zeist, met alle vervoersmiddelen. De beoogde locatie, het Enecoterrein, voldoet aan alle uitgangspunten: in omvang, ligging aan de rand van het centrum, bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten. Een locatie aan de rand van het centrum geniet sterk de voorkeur boven een solitaire vestiging langs een belangrijke invalsweg. Aan de rand van het centrum zal sprake zijn van wisselwerking tussen het kernwinkelgebied en De Wending; een supermarkt (ver) buiten het centrum leidt niet tot kruisbestuiving.

Naast Hoogvliet voorziet het plan in de realisatie van maximaal 340 m² bvo (circa 270 m² wvo) aan commerciële ruimte. Deze units zijn in metrage zwaar ondergeschikt aan de supermarkt en ook alleen levensvatbaar bij realisatie van de supermarkt. De units zijn laaggeprijsd. Dat maakt een keur aan functies mogelijk en laat ook ruimte voor experiment.

Trede 2: Is (een deel van) de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen de regio, door de transformatie of herstructurering hiervan?

Het beoogde project betreft tevens herstructurering van bestaand vastgoed in stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan de tweede trede.

Met de komst van het project De Wending en supermarkt Hoogvliet krijgt het monumentale Enecoterrein een tweede leven.

Door de centrum-rand-ligging profiteert het centrum van de supermarkt als versterking van de Slotlaan als bronpunt. Dit is niet het geval wanneer de supermarkt zich op grote afstand van het centrum vestigt.

Leegstand in Zeist is relatief kleinschalig; de gemiddelde omvang van een leegstaand pand bedraagt 183 m² wvo. Slechts drie panden hebben een omvang tussen de 800 en 1.000 m² wvo. Dit betreffen onder meer een voormalige kringloopwinkel en autodealer. Naar moderne eisen is dit te klein voor een volwaardige supermarkt en zijn de plekken ongeschikt.

In het centrum van Zeist staan ruim 50 panden leeg, met een totale omvang van ruim 8.500 m² wvo. Door versnippering over het centrum is het niet of nauwelijks mogelijk om een unit te realiseren waar een volwaardige supermarkt kan worden ingepast.

Daarnaast zijn locaties met directe aansluiting op parkeren niet of nauwelijks voorhanden in het kernwinkelgebied. Als die er al zijn, zal parkeren gedeeld moeten worden met andere functies/voorzieningen.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte.

De derde trede is feitelijk niet relevant, daar het hier gaat om een herstructurering van bestaand vastgoed in stedelijk gebied.

(Ruimtelijke) effecten

Geprojecteerd op het supermarktaanbod in het verzorgingsgebied is er sprake van een theoretisch verdringingseffect van maximaal 7,3%²⁹ in metertermen bijna 800 m² wvo. In werkelijkheid zal dit percentage echter lager uitvallen, omdat de terugkeer van Hoogvliet leidt tot een hogere koopkrachtbinding c.q. lagere koopkracht-afvloeiing.

Door de overlap in functie (metrage, formule, prijsstelling, doelgroep, locatietype) en de korte afstand zal de Jumbo aan de Korte Steynlaan het grootste omzeteffect ervaren, indicatief ligt dat boven de € 15.000 per week. Dit brengt de exploitatie niet in de gevarenzone. Mocht het initiatief onverhoopt wel tot uitval van de Jumbo-supermarkt leiden, dan nog resteren er voldoende alternatieven, zowel voor de lokale consument als voor het supermarktpand in kwestie.

De andere supermarkten zullen als gevolg van de komst van Hoogvliet een beperkte(re) omzetederving ervaren.

De supermarkontwikkeling leidt niet tot uitval, sterk oplopende leegstand, of aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat of duurzame ontwrichting.

De aanvullende commerciële ruimten (maximaal 340 m² bvo) zijn afhankelijk van de supermarkontwikkeling en dusdanig klein en divers, dat hiervan geen noemenswaardige negatieve (ruimtelijke) effecten uitgaan.

²⁹ Berekening: € 6,5 miljoen / (10.900 m² wvo * € 8.189 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten).

Bijlage 1: De basisprincipes van de Ladder

In het kader van de herontwikkeling van het Enecoterrein zijn reeds verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder het *Ruimtelijk-economisch onderzoek planvorming Steynlaan* (Seinpost, november 2011) en de bijbehorende update (augustus 2013). Beide rapporten dienen als onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan (april 2015). In de daarop volgende Nota van Inspraak wordt veelvuldig gerefereerd aan een tegenrapportage en reacties van DTNP, in opdracht van diverse ondernemers en vastgoedeigenaren in Zeist. In de discussie staat de komst van de nieuwe supermarkt centraal.

In deze bijlage zijn de basisprincipes en eisen van de Ladder toegelicht.

Wat is de Ladder?

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen:

- *Trede 1:* allereerst dient aangegeven te worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als hier geen behoefte aan bestaat is het niet zinvol daar schaarse ruimte voor te gebruiken of leegstand in bestaande winkels, woningen of andere functies te veroorzaken.
- *Trede 2:* indien sprake is van een actuele regionale behoefte dient geanalyseerd te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie van verouderde gebieden. Een basisprincipe van de Ladder is het voorkomen van bouwen buiten het bestaande stedelijk gebied, als binnenstedelijk nog ruimte beschikbaar is.
- *Trede 3:* indien uit de onderbouwing van Trede 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen. Wel dient geanalyseerd te worden welke locaties voorzien in een passende multimodale bereikbaarheid. Op deze locatie(s) dient de betreffende stedelijke ontwikkeling plaats te vinden.

Verplicht nummer of instrument voor regionale programmering?

Veel gemeenten en projectontwikkelaars zien de toepassing van de Ladder als een verplicht nummer, een obstakel en een risico in de planvorming. Een zorgvuldige en vooral tijdige toepassing van de Ladder biedt echter veel voordelen:

- optimale afstemming van vraag en aanbod en daarmee een zorgvuldige ruimtelijke ordening van een gebied;
- betere aansluiting van het aanbod op de wensen en eisen van de eindgebruikers;
- hogere afzetsnelheden, lagere rentelasten, en het voorkomen van leegstand;
- en een goede voorbereiding en bescherming van het plan bij een eventuele Raad van State-procedure.

Het Rijk hecht met de introductie van de Ladder veel waarde aan een tijdige afweging van het programma in een plan. Daarom is het aan te bevelen deze bij voorkeur in een vroeg stadium van de ruimtelijke ordening toe te passen, bijvoorbeeld als onderlegger bij (provinciale) structuurvisies, thematische beleidsvisies,

herprogrammering en in de initiatieffase van gebiedsontwikkelingen. Hoewel dit niet verplicht is, zorgt dit voor een efficiëntere plan- en besluitvorming in latere fases. Ook in een eventuele procedure bij de Raad van State is het sterker als de Ladder in een vroeg stadium van de planvorming is betrokken, in plaats van – bij wijze van reparatie – gedurende de beroepsprocedure. Voor een specifieke locatie vindt bij voorkeur eerst een verkenning plaats van de mogelijke programmatische invulling en vervolgens een selectie van de meest kansrijke functies.

Een juiste toepassing van de Ladder biedt niet alleen voordelen voor de overheid, maar tevens voor private partijen om zo de haalbaarheid van een project te verbeteren.

Bijlage 2: Effecten per supermarkt

In deze bijlage zijn de scores op overlap, afstand en functioneren uit tabel 7 nader toegelicht, alsmede de totaalscore en de vertaling naar derving (in €). Voor alle scores geldt: hoe hoger de score, des te lager de omzetsderving.

	Overlap	Afstand	Functioneren	Totaalscore	Derving (%)
AH De Clomp	3	3	1	2,3	7%
AH Emmaplein	3	5	2	3,3	10%
AH Hoog Kanje	3	3	1	2,3	7%
Aldi De Clomp	1	4	4	3,0	9%
Jumbo L.v.Vollenh.	4	3	3	3,3	10%
Jumbo K. Steynlaan	4	5	3	4,0	13%
Jumbo J.v.Oldenb.	4	4	3	3,7	11%
Lidl v. Reenenweg	2	5	2	3,0	9%
MCD Vrijheidsplein	2	3	3	2,7	8%
Nettorama Clomp	2	3	3	2,7	8%
Attent Austerlitz	1	1	3	1,7	5%
Totaal				32,0	100%

Legenda:	++	= 1
	+	= 2
	0	= 3
	-	= 4
	--	= 5