

GEMEENTE ZEIST

Nota van inspraak en Artikel 3.1.1 Bro overleg

behorend bij het

BESTEMMINGSPLAN

STEYNLAAN - ANTONLAAN

Auteurs : mRO b.v.
Opdrachtnr. : 99.259
Versie : 5.2
Datum : april 2015

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	4
2.1 Inspreker 1	4
2.2 Inspreker 2	8
2.3 Inspreker 3	8
2.4 Inspreker 4	10
2.5 Inspreker 5	11
2.6 Inspreker 6	17
2.7 Inspreker 7	26
3. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties.....	33
3.1 Gasunie Transport Services B.V., Concourslaan 17, Groningen	33
3.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten	33
3.3 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht	33
4. AANPASSINGEN van het voorontwerpbestemmingsplan	34

Bijlagen:

1. Beoordeling plan De Wending Zeist, DtnP, 6 december 2013;
2. Reactie van Seinpost op onderzoek DtnP t.a.v. ontwikkeling Eneco-terrein, 9 december 2013 (reactie op bijlage 1);
3. Reactie DtnP op notitie van Seinpost, 30 oktober 2014 (reactie op bijlage 2);
4. Reactie van Seinpost op aanvullende gegevens van DtnP (reactie op bijlage 3).

1. INLEIDING

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Steynlaan - Antonlaan' heeft van donderdag 11 september tot en met woensdag 8 oktober 2014 (vier weken) ter inzage gelegen. In de periode van ter inzage legging zijn 7 inspraakreacties ingediend. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn alle inspraakreacties samengevat en door de gemeente beantwoordt.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in dezelfde periode van de ter inzage legging voor commentaar toegezonden aan de gebruikelijke vooroverlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van 3 overlegpartners is een reactie ontvangen. In hoofdstuk 3 van deze Nota is de samenvatting van deze reacties opgenomen met, waar nodig, het antwoord van de gemeente.

2. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

Op het voorontwerpbestemmingsplan 'Steynlaan - Antonlaan' zijn 7 inspraakreacties ingediend. Hieronder zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en door de gemeente beantwoord.

2.1 Inspreker 1

Inspreker maakt op verschillende onderdelen bezwaar tegen het bouwplan.

Onderdeel 1	Planologisch gezien is het een zeer slechte zet om naast een grote supermarkt, nog een grote supermarkt te gaan bouwen.
Reactie gemeente	<i>Dat met de beoogde herontwikkeling van het Enecoterrein op korte afstand van een bestaande supermarkt nog een tweede supermarkt mogelijk wordt gemaakt, betekent niet automatisch een verslechtering van de huidige situatie. Sterker, de twee supermarkten kunnen bijdragen tot het versterken van het winkelaanbod, waar bezoekers / consumenten ook van profiteren. Bovendien wordt met de herontwikkeling van het terrein een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied voorgestaan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 2	Volgens uitspraken van de gemeente zou er geen winkelruimte meer bijgebouwd gaan worden gezien de grote leegstand.
Reactie gemeente	<i>Het is niet bekend op welke uitspraken inspreker precies doelt. Wel is het zo dat de gemeente in de regel niet zo maar extra vierkante meters winkelruimte toestaat. Er dient immers een gedegen onderzoek naar de behoefte plaats te vinden. In dit kader wordt verwezen naar het distributief onderzoek (dpo) van Seinpost Adviesbureau B.V., alsook de aanvullingen en nadere toelichtingen die hiervoor zijn opgesteld. Zie in dit kader ook de beantwoording bij 'onderdeel 5' van deze inspraakreactie. Op grond hiervan is de gemeente van mening dat de beoogde herontwikkeling van het Enecoterrein niet tot meer leegstand in het centrumgebied van de kern Zeist leidt. Integendeel, naast meer keuzevrijheid voor de consument kan ook koopkrachtafvlouing naar andere plaatsen worden voorkomen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 3	Gezien de verkeersdrukke en reeds aanwezige overlast van de Antonlaan en het vervolg daarna via de Martin Luther Kinglaan, welke te smal en niet ingericht is voor vrachtwagens, lijkt deze route volgens

	inspreker niet logisch en wenselijk. Dit is al ontstaan door het vele grote vrachtverkeer wat door de kinderrijke buurt wordt geleid om De La Reylaan te ontzien.
Reactie gemeente	<i>De wegen en kruispunten rondom het plangebied kunnen het extra verkeer aan, maar wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen binnen de het project centrumvisie.</i> <i>Verder zal voor de bevoorrading van de supermarkt (het vrachtverkeer) gebruik gemaakt worden van de Geiserlaan en de Martin Luther Kinglaan. Het betreft in dit kader enkele voertuigen per dag, welke door deze straten goed kunnen worden verwerkt.</i> <i>Dat de Martin Luther Kinglaan te smal en niet ingericht is voor vrachtverkeer wordt door de gemeente dan ook niet onderschreven. De weg is breed genoeg voor verkeer in twee richtingen. Bovendien rijden er nu ook al vrachtwagens van andere bedrijven (Wildenberg). Datzelfde geldt voor autoverkeer.</i> <i>Daarbij zorgt de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan de Wending op de ML Kinglaan (ca. 300 mvtg / etmaal) niet voor een overschrijding van de gemeentelijke norm van 2500 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van het uitgevoerde verkeersonderzoek door adviesbureau 'Vitence mobiliteit' (geactualiseerd op 2 maart 2015) blijkt namelijk dat er naar verwachting 800 mvtg / etmaal op de ML Kinglaan (na planontwikkeling) rijden.</i> <i>Gezien het huidige aantal verkeersbewegingen (ca. 485 mvtg / etmaal) op deze weg kan de gemeente zich wel voorstellen dat inspreker dit een als een forse toename zal ervaren.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding) van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel zal de plantoelichting als gevolg van het geactualiseerde verkeersonderzoek 'Verkeerskundige toets Plan De Wending' worden aangepast.</i>

Onderdeel 4	Het verhaal dat het om een verhuizing zou gaan, van de Dwarsweg naar hier, klopt ook niet. De supermarkt is al een jaar geleden verhuisd naar Bilthoven. En dit was trouwens maar een hele kleine buurtsuper en niet de giga grote die nu op de planning staat.
Reactie gemeente	<i>Het is correct dat er in september 2013 aan de Leyenseweg in Bilthoven een Hoogvliet supermarkt is geopend. Het betrof in dit kader een uitbreiding van het aantal Hoogvliet supermarkten in de regio en geen verplaatsing van de vestiging in Zeist naar Bilthoven. Uitgangspunt voor de beoogde nieuwe supermarkt op het zogenaamde 'Enecoterrein' was en is de verplaatsing van de supermarkt aan de Dwarsweg. Dat deze in inmiddels niet meer in Zeist aanwezig is, heeft vooral te maken met het feit dat tijdsplanningen als onderdeel van nieuwbouwontwikkelingen en bestaande (huur)contracten veelal niet gelijk op lopen.</i> <i>De beoogde supermarkt als onderdeel van het plan 'De Wending' is inderdaad groter dan de voormalige supermarkt aan de Dwarsweg. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat supermarkten een schaa sprong dienen te maken om mee te kunnen blijven doen in de concurrentiestrijd. Dit betekent dat de gemiddelde grootte van het supermarktoppervlak per vestiging in de gehele branche toeneemt. Bovendien worden er aan een nieuwe supermarkt vandaag de dag andere vestigingsvoorwaarden gesteld, o.a. op het gebied van bereikbaarheid.</i> <i>Van belang daarbij is om te melden dat de gemeente zich niet mengt in de concurrentiestrijd tussen de verschillende supermarkten, maar uitsluitend de ruimtelijke kaders schept om de concurrentie aan te gaan. Het is en blijft immers een particulier initiatief.</i> <i>Dat met de herontwikkeling van het voormalige Enecoterrein een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied wordt voorgestaan, is voor de gemeente een belangrijke reden om met de beoogde plannen in te stemmen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 5	Ook de hoeveelheid supermarkten is reeds meer dan voldoende in Zeist.
Reactie gemeente	<i>Voorafgaand aan de beoogde planontwikkeling is door Seinpost Adviesbureau B.V. de regionale behoefte voor supermarkten in een zogenaamde distributief onderzoek (dpo) onderzocht. In de plantoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is hiervan uitgebreid verslag gedaan. De bijbehorende rapportages zijn daarbij integraal bij de plantoelichting gevoegd.</i> <i>Hierin is aangegeven hoe de supermarktstructuur van Zeist er precies uitziet (dagelijkse winkels hebben vooral betekenis voor de eigen gemeente), welke functie deze hebben en welke ontwikkelingen er in het draagvlak zijn (inwoneraantal, koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing). Op grond van deze onderzoeken wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte is om het</i>

	supermarktaanbod in Zeist uit te breiden. Met het voorliggende plan 'De Wending', waarin een nieuwe supermarkt van ca. 2000 m² mogelijk wordt gemaakt, wordt hieraan invulling gegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van de professionaliteit en de deskundigheid van dit onderzoeksbureau, de gemeente geen aanleiding ziet om aan de resultaten te twijfelen en het plan aan te passen.
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 6	Op dit moment heeft inspreker al overlast van de reeds bestaande horeca op het einde van de Slotlaan en Steynlaan. Zowel geluidsoverlast van de horeca gelegenheden als van personen, die hier in de wijk parkeren of als doorgang gebruiken.
Reactie gemeente	Als onderdeel van de beoogde herstructurering van het Enecoterrein wordt het monumentale pand op de hoek Steynlaan – Antonlaan zodanig verbouwd dat ruimte ontstaat voor een horecafunctie op de begane grond, met daarboven 6 appartementen. De gemeente is van mening dat een horecafunctie op deze locatie, als onderdeel van de centrum-periferie, passend is. Ook voorziet het plan in voldoende parkeerplaatsen zodat niet in de wijk geparkeerd hoeft te worden. Hoewel de gemeente het betreurt dat inspreker overlast ervaart van bestaande horeca, stelt de gemeente zich wel op het standpunt dat wonen in of nabij het centrumgebied wel anders ervaren moet worden dan wonen in een rustige woonbuurt. In een centrumgebied wordt immers een menging van functies voorgestaan, zoals detailhandel, horeca en wonen. Dit betekent dat bewoners in een centrumgebied wel rekening moeten houden met meer reuring als gevolg van de aanwezigheid van verschillende functies.
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 7	Inspreker heeft een ander voorstel: - Een eventuele betere plek en vergroting van de aantrekkingskracht van het Belcour, zou hoek Weeshuislaan-Antonlaan zijn. Dit voormalig Stinkers terrein ligt al jaren braak. - Hierdoor is er een betere verdeling van het supermarktaanbod.
Reactie gemeente	Voor de door inspreker genoemde alternatieve locatie is een specifiek (bouw)plan opgesteld waarin wordt uitgegaan van een nieuw winkel- en appartementengebouw. Er is daarbij een hoekgebouw ontworpen met wisselende hoogtes die inspelen op de omgeving en een verticale geleiding met individuele gevels. Hiervoor is een bestemmingsplan 'Antonlaan – Weeshuislaan' opgesteld die op 12 maart 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. De in dat plan opgenomen aantal vierkante meters winkelruimte is niet toereikend om de beoogde supermarkt te vestigen.

	<i>Bovendien ligt de door inspreker genoemde locatie in het hart van het centrum van Zeist, met beperkte parkeerruimte. Door de nieuwe supermarkt op een iets grotere afstand vanaf het hart van het centrum te lokaliseren zijn er meer mogelijkheden voor een betere bereikbaarheid en parkeersituatie. Ook de dagelijkse bevoorrading van de supermarkt is op een grotere afstand van het kernwinkelgebied beter te organiseren.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>

2.2 Inspreker 2

Inspraak	<i>Inspreker reageert positief op de beoogde plannen voor De Wending en is blij dat er weer een verrijking plaatsvindt in Zeist. Inspreker wenst de gemeente alle goeds en wijsheid voor de goede afloop van de ontwikkelingen van De Wending en het Centrum.</i>
Reactie gemeente	<i>De gemeente waardeert de reactie van inspreker.</i>
Conclusie	<i>Het plan zal verder in procedure worden gebracht.</i>

2.3 Inspreker 3

Inspreker legt een drietal punten voor.

Onderdeel 1	<i>Inspreker vraagt zich af waarom voor de vestiging van een supermarkt voor deze locatie is gekozen? Zijn ook andere invullingen en bestemmingen overwogen? Wat heeft bij de keuze de doorslag gegeven?</i>
Reactie gemeente	<i>Aan de vestiging van een supermarkt op de voormalige Enecolocatie liggen meerdere overwegingen ten grondslag. De locatie als onderdeel van de centrum-periferie van de kern Zeist, alsook de omvang van het te ontwikkelen terrein spelen hierbij een belangrijke rol. Het plangebied grenst namelijk aan de Steynlaan, welke is te typeren als een echte aanloopstraat van het kernwinkelgebied (in de richting van de Slotlaan). Dit is vooral zichtbaar in de verkeersstructuur en de functionele opbouw van de straat; een publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca alsook dienstverlening. De Steynlaan ontbeert echter een trekker als herkenbaar en structuurbepalend element waar consumenten een bezoek aan het winkelgebied beginnen en eindigen (een zogenaamd bronpunt). Met een goede parkeergelegenheid op het voormalige Enecoterrein, in combinatie met een trekker in de vorm van een supermarkt kan hieraan invulling gegeven worden. Tevens kan de Steynlaan daardoor als aanloopstraat beter gaan functioneren en kunnen tegelijkertijd ook de tientallen consumentverzorgende bedrijven profiteren die aan de Steynlaan al vele tientallen jaren zijn gevestigd en behoren tot het eigen MKB van Zeist</i>

	<i>('Couleur Locale').</i> <i>Juist de combinatie van een trekker, afgezoomd met kleinschalige bedrijvigheid (winkels, dienstverlening en horeca) met erboven een belangrijke woonfunctie versterkt de sociaaleconomische functie (wonen-ondernemen-werken-ontmoeten) in dit deel van het centrumgebied. De parkeerlocatie ondersteunt deze functie ook voor de overige bedrijvigheid in de directe omgeving (zowel de Steynlaan als de Korte Steynlaan die de directe verbinding vormt naar het kernwinkelgebied van de Slotlaan).</i> <i>Daarbij moet in ogenschouw genomen worden dat de gemeente geen actieve rol heeft in de herontwikkeling van het terrein. Dit wordt aan de markt overgelaten. Wel dient het plan binnen de door de gemeente geschetste (beleids)kaders te passen. Zoals in de plantoelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, voldoet de beoogde planvorming daaraan. Bovendien wordt met de herontwikkeling van het terrein een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied voorgestaan. Dit is voor de gemeente ook een belangrijke reden om met de beoogde plannen in te stemmen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 2	Om het bestemmingsplan goed te kunnen beoordelen is de gekozen verkeersoplossing van groot belang. In paragraaf 4.2.1 wordt de verkeersafwikkeling als gevolg van beoogd bouwplan "de wending" weergegeven. In de verkeerskundige toets wordt deze oplossing ook aangegeven, met de kanttekening, dat het Centrumplan van Zeist voorziet in het instellen van eenrichtingsverkeer op dit gedeelte van de Antonlaan. Inspreker vraagt zich af wat nu de verkeersoplossing van dit plan is?
Reactie gemeente	<i>De wegen en kruispunten rondom het plangebied kunnen het extra verkeer aan, maar wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen</i>

	<i>binnen de het project centrumvisie.</i> <i>Naast de te nemen bovengenoemde maatregelen zijn er ook diverse verkeerskundige onderdelen in het bouwplan (laden&lossen, parkeren bezoekers voorzieningen, parkeren bewoners, fietsenstalling, in/ uitritten en looproutes) beschouwd. In het verkeersonderzoek van adviesbureau 'Vitence mobiliteit' (geactualiseerd op 2 maart 2015) wordt hierop ingegaan. Hiervoor worden geen problemen verwacht.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de juridisch bindende onderdelen (regels en verbeelding) van het voorontwerpbestemmingsplan. Wel zal de plantoelichting als gevolg van het geactualiseerde verkeersonderzoek 'Verkeerskundige toets Plan De Wending' worden aangepast.</i>
Onderdeel 3	In de paragraaf 'economische uitvoerbaarheid' wordt gesteld, dat er voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan de uitvoering van dit bestemmingsplan. Inspreker vraagt zich af wie o.a. de infrastructurele werkzaamheden betaalt om dit plan te kunnen realiseren.
Reactie gemeente	<i>Met de zinsnede in hoofdstuk 7 van de plantoelichting dat er aan de uitvoering van het ontwikkelingsplan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen, heeft betrekking op de gronden van het voorliggende bestemmingsplan 'Steynlaan – Antonlaan'. Dit zijn dus de gronden van het voormalige Enecoterrein, gelegen tussen de Geiserlaan en de Antonlaan.</i> <i>Als gevolg van de realisering van de bouwplannen is het noodzakelijk dat er aanpassingen plaatsvinden aan en in het openbaar gebied. Het betreft hier voornamelijk aanpassingen aan wegvakken, trottoirs en fietspaden, het aanbrengen van een doorrijblokkering in de Geiserlaan ter hoogte van de kruising met de Steynlaan, alsmede het rooien van enkele bomen. De kosten, welke zijn verbonden aan de uit te voeren werkzaamheden, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de planexploitatie van het plan is hiermee rekening gehouden. Hierover zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer ook afspraken. Deze afspraken maken deel uit van een anterieure overeenkomst welke op 15 februari 2015 door de gemeente en de initiatiefnemer is ondertekend.</i>
Conclusie	<i>De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>

2.4 Inspreker 4

Inspraak	Inspreker heeft een garage onder het appartementencomplex 'BelleVille', waarvan de uitrit aan de Antonlaan ligt. Verwezen wordt naar 'Verkeerskundige toets De Wending' in de bijlage
-----------------	---

	als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan waarin het mogelijk wordt een beperking aan te brengen in het in- en uitrijden van de garage. Inspreker heeft grote bezwaren tegen deze beperking omdat dit er toe zal leiden dat in veel gevallen van de busbaan gebruik gemaakt zal moeten worden. Het alternatief is een vrij grote omweg.
Reactie gemeente:	<i>De wegen en kruispunten rondom het plangebied kunnen het extra verkeer aan, maar wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen binnen de het project centrumvisie. Mogelijk leidt dat een andere route naar de bestaande parkeergarages, maar dat is nog niet zeker.</i> <i>Daarbij dient ook in ogenschouw genomen te worden dat de centrumvisie vooral tot doel heeft om invulling te geven aan het realiseren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrumgebied. De gemeente is er zich daarbij ook van bewust dat bijbehorende (uitvoerings)maatregelen voor sommige mensen tot discomfort leidt. Dit is inherent aan een multifunctioneel gebied, zoals het centrumgebied van Zeist, waar verschillende en soms ook tegenstrijdige belangen en wensen samenkomen.</i>
Conclusie	<i>De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>

2.5 Inspreker 5

Inspreker heeft namens zijn cliënt diverse opmerkingen op het plan.

Onderdeel 1 en 2	Cliënten kunnen zich verenigen met de algemene opzet van de herinrichting van het Enecoterrein m.u.v. de op te nemen supermarkt op het terrein. Het college verwijst naar onderzoeken (Kardol en Seinpost) waaruit zou blijken dat er voldoende marktruimte in het verzorgingsgebied is voor de beoogde verhuizing van de Hoogvlietsupermarkt. In het voorstel aan de Raad wordt het onderzoek, uitgevoerd door DTNP, niet vermeld.
-------------------------	---

	Het onderzoek van Seinpost is verricht in opdracht van de ontwikkelaar, Seijster Veste; het onderzoek van DTNP is uitgevoerd in opdracht van de ondernemers in Zeist.
Reactie gemeente	<i>Het door inspreker genoemde raadsvoorstel en het genomen besluit daarop (17 december 2013) had tot doel om in te stemmen met de door initiatiefnemer opgestelde (steden)bouwkundigeplannen voor de herontwikkeling van het Enecoterrein. Tegelijkertijd is besloten om de uitwerking daarvan in een voorontwerpbestemmingsplan op te (laten) nemen en deze in procedure te brengen.</i> <i>Het staat inspreker vrij om de behoefte voor een supermarkt, overige detailhandel en horeca door een andere partij middels een second opinion in beeld te brengen. Een inhoudelijke beoordeling en een reactie van de gemeente op dit aanvullende onderzoek komt in de planprocedure van het bestemmingsplan aan de orde. In het vervolg van de beantwoording (o.a. onderdeel 3) wordt hierop ingegaan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 3	Het niet vermelden van het DTNP onderzoek in het raadsvoorstel zien cliënten als een tekortkoming. Het betreffende onderzoek is als bijlage bij deze zienswijze gevoegd. Een update van DTNP met recente cijfers rond de leegstand in Zeist zal op een later tijdstip beschikbaar zijn.
Reactie gemeente	<i>De initiatiefnemer van het plan heeft kennisgenomen van het onderzoek van DtnP (d.d. 6 december 2013, zie bijlage 1 bij deze 'Nota van Inspraak') en heeft dit plan ter becommentariëring voorgelegd aan bureau Seinpost. Seinpost heeft in haar reactie diverse aspecten, zoals verwoord in de rapportage van DtnP, voorzien van opmerkingen. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer reeds in december 2013 geoordeeld dat de reactie van Seinpost voldoende repliek biedt op de rapportage van DtnP en besloten verder door te gaan met de beoogde planontwikkeling in de vorm van het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan.</i> <i>Nu de inhoud van het onderzoek van DtnP ook als onderdeel van de planprocedure van het bestemmingsplan is ingebracht, is de reactie van Seinpost op de rapportage van DtnP ook door de gemeente nader beschouwd. De reactie van Seinpost (d.d. 9 december 2013) is volledigheidshalve als bijlage 2 bij deze 'Nota van Inspraak' toegevoegd.</i> <i>Op basis van de professionaliteit en de deskundigheid van dit onderzoeksbureau, ziet de gemeente geen aanleiding om aan deze reactie te twijfelen.</i> <i>Verder is ook kennis genomen van de door inspreker aangekondigde</i>

	<i>aanvulling met recente cijfers (zie bijlage 3 bij deze 'Nota van Inspraak'). Ook deze aanvulling is ter becommentariëring aan Seinpost voorgelegd. Deze reactie is als bijlage 4 bij de 'Nota van Inspraak' toegevoegd, waarna wordt verwezen.</i> <i>Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat op basis van recente wetgeving en jurisprudentie de onderbouwing van het plan 'De Wending' goed is en juridische zin is verankerd.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 4	a. Het situeren van de supermarkt buiten het centrale winkelapparaat van Zeist is in strijd met o.a. de structuurvisie 2020 en de Visie Centrum Zeist. b. Onterecht wordt in het raadsvoorstel beweerd dat de Enecolocatie een belangrijke schakel zou worden tussen de Slotlaan en de Steynlaan. Hier is geen sprake van; de kaart laat zien dat het Enecoterrein te ver van de Slotlaan ligt. c. Gezien de leegstand is het noodzaak om geen ontwikkelingen mogelijk te maken buiten het centrumgebied.
Reactie gemeente	<i>De gemeente onderschrijft de mening van inspreker in deze niet. De Steynlaan is namelijk een echte aanloopstraat van het centrumgebied. Dit is zichtbaar in de verkeersstructuur (verkeersaantakkingen) en de functionele opbouw van de straat; een publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca alsook dienstverlening. In een aanloopstraat is in de regel een trekker als herkenbaar en structuurbepalend element aanwezig waar consumenten een bezoek aan het winkelgebied beginnen en eindigen (een zogenaamd bronpunt van het centrum). De Steynlaan ontbeert echter zo'n bronpunt. Met een goede parkeergelegenheid op het voormalige Enecoterrein, in combinatie van met een trekker in de vorm van een supermarkt kan hieraan invulling gegeven worden. Het plangebied ligt namelijk aan het begin van de Steynlaan, aan de zijde van de Slotlaan.</i> <i>Dat de Slotlaan daarbij wel degelijk tot het centrumgebied behoort blijkt ook uit de gemeentelijke Structuurvisie 2020 (hoofdstuk 5 paragraaf 11 Detailhandel): "In het centrum van Zeist gaan we werken aan een winkeldifferentiatie van chique specialistisch (Slotlaan, Kerkweg, Eerste Dorpsstraat), algemeen (Belcour en omgeving) en lokaal (Steynlaan en Voorheuvel)."</i> <i>Bovendien wordt het centrumgebied in de structuurvisie in verschillende zones verdeeld, waarbij elke zone specifieke branches aantrekt. Deze worden als volgt gekenmerkt:</i> <i>Slotlaan: flaneren, winkels met 'allure', krachtig reclamebeleid, verbeterde inrichting openbare ruimte, passende architectuur, cultuur;</i> <i>Belcour: shoppen, grote landelijke ketens, horend bij een regionaal centrum;</i>

	• <i>Kerkweg: daghoreca, wonen en gerichte detailhandel: lichte transformatie naar cultuur, design, horeca rondom het meer open Walkartpark;</i> • <i>Steynlaan, Verlengde Voorheuvel: boodschappen;</i> • <i>Uitlopers winkelgebied: specifieke lokale winkeliers;</i> • <i>Eerste en Tweede Dorpsstraat: avondhoreca minder intensief, maar meer verspreiden over centrum."</i> <i>De Steynlaan wordt hierin dus specifiek benoemd. Bovendien wordt de Steynlaan gerekend tot het "Historisch raamwerk" binnen het centrum van Zeist. Dit valt op te maken uit de bijgevoegde kaart in de structuurvisie (blz. 203). Er komt door de herontwikkeling van het Enecoterrein dus juist een trekker naar het centrumgebied, waardoor de centrumfunctie wordt versterkt.</i> <i>Wat betreft de Visie Centrum Zeist wordt opgemerkt dat deze rapportage inhoudelijk eigenlijk alleen betrekking heeft op het kernwinkelgebied van Zeist. Aanloopstraten, zoals de Steynlaan, worden in de visie verder niet uitgewerkt. De visie gaat overigens in zijn geheel niet in op de functionele (economische) structuur zoals dat wel het geval is in de bovengenoemde Structuurvisie 2020.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 5	Vaststellingen Seinpost versus DTNP M.b.t. het verwijt dat de locatie niet passend is voor een supermarkt, verwijzen cliënten naar de conclusies van DTNP: <i>'Na een realisatie van de geplande uitbreiding van supermarkten in Kerckenbosch, van Olde Barneveldlaan, en de Clomp is er in Zeist in distributieve zin geen behoefte aan extra supermarkten aanbod.'</i> En verder: <i>'De ontwikkeling op de Enecolocatie staat op gespannen voet met de ambitie om de buurt en de wijkcentra te versterken.'</i> En verder: <i>'De ontwikkeling op de Enecolocatie staat op gespannen voet met de ambitie om het centrum compacter te maken en het kerkwinkelgebied te versterken (Slotlaan - Belcour- Voorheuvel).'</i>
Reactie gemeente	<i>Voor wat betreft de cijfermatige onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2 en 4 van deze 'Nota van Inspraak'. Hieruit is de conclusie te trekken dat er voldoende distributieve ruimte blijft bestaan voor de wijkcentra, ook in hun ambitie om te groeien. Dit blijkt overigens ook uit concrete planvorming, bijvoorbeeld ten aanzien van Winkelcentrum de Clomp.</i> <i>Zoals eerder genoemd is de Steynlaan een (historische) aanloopstraat waaraan reeds tientallen bestaande bedrijven gesitueerd zijn. Met de</i>

	<i>beoogde herontwikkeling van de voormalige Enecolocatie aan de noordzijde van het kernwinkelgebied, in de vorm van de vestiging van een echte trekker omzoomd met aanvullende (economische) functies, wordt juist toegewerkt naar een meer compact centrumgebied.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 6	Het onderzoek van Seinpost beperkt zich tot de gevolgen voor de kern Zeist; DTNP hanteert als uitgangpunt de gevolgen voor alle voorzieningen in Zeist. Uitbreiding van het aantal vierkante meters winkelloppervlak heeft gevolgen voor de verhuur van de reeds leegstaande panden. Aan dit aspect is Seinpost geheel voorbij gegaan.
Reactie gemeente	<i>Een supermarkt heeft in zijn algemeenheid vooral betekenis voor een eigen buurt, wijk of kern. Boodschappen doet de consument het liefst zo dicht mogelijk bij de eigen woonomgeving. Er is op basis van het Koopstromenonderzoek gekeken naar de actuele koopkrachtbinding, de ontwikkeling van de bevolkingsomvang en naar de beperkte betekenis van de toevloeiing in het segment van de dagelijkse boodschappen. Daarmee is niet alleen gekeken naar de functie die de dagelijkse sector heeft voor de kern Zeist, maar ook voor die van de overige kernen (al dan niet behorende tot de gemeente Zeist) daarbuiten. In de bijlage 4 van deze 'Nota van Inspraak' is door Seinpost Adviesbureau BV een zo actueel mogelijk beeld geschetst als reactie op de aanvullende gegevens van DtnP. Hierbij wordt niet alleen ingezoomd op de dagelijkse sector (supermarkt), maar ook op de leegstand. Leegstand is in dit kader een breed begrip. Voor een goede beoordeling en effectbeschrijving dient namelijk vooral gekeken te worden naar de kwaliteiten van het aanbod dat leegstaat (zowel panden zelf, alsook pandomgeving). In de juridische afweging is enerzijds de Dienstenrichtlijn van belang (overheden mogen geen afwegingen maken louter op basis van concurrentie tussen bedrijven) en anderzijds de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (die ingaat op leefbaarheid en de eventuele gevolgen van leegstand). Recente jurisprudentie, zoals Uitspraak 200808122/1/R3 (De Marne), Uitspraak 201200385/1/T1/R2 (Noordoostpolder), Uitspraak 201207404/1/T1/R2 (Laarbeek) en Uitspraak 201406654/2/R2 (Barneveld), bevestigen deze gang van zaken.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 7	Cliënten concluderen dat er geen behoefte bestaat aan uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt en winkelruimte op het Enecoterrein. Medewerking hieraan heeft een negatief effect op het goed functioneren van de buurtwinkelcentra.
Reactie gemeente	<i>Inspreker herhaalt een aantal reeds ingebrachte reacties. In dit kader verwijst de gemeente naar de beantwoording bij onderdeel 3 en 6 van</i>

	<i>deze inspraakreactie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 8	Planregels: art. 3 staat een supermarkt in het gebied toe waar dat wordt aangeduid. De aanduiding ontbreekt in de regels en op de verbeelding. In het gebied staan wel de letters SU. Uit de regels blijkt niet dat het bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. Het bouwvlak is veel groter dan het beoogde max. oppervlak. In geval een supermarkt toelaatbaar wordt, moet in de regels een max. aantal vierkante meters worden opgenomen.
Reactie gemeente	<i>Op de verbeelding is binnen de bestemming 'Centrum' de functieaanduiding 'supermarkt' (su) aangegeven. Het betreft in dit kader een gedeelte van het bij de bestemming behorende bouwvlak. In artikel 3.1 van de bijbehorende regels is een tabel opgenomen waarin verschillende functies zijn benoemd die binnen de bestemmingsplan zijn toegestaan. In de eerste kolom van de tabel ('Doeleinden') is de supermarkt als zodanig genoemd. In de tweede en derde kolom van de tabel is aangegeven waar in het gebouw de betreffende functie mag plaatsvinden, in dit geval op de begane grond. Middels de bijgevoegde voetnoot ('uitsluitend daar waar aangeduid') wordt de relatie gelegd met de verbeelding.</i> <i>Het aangeduide bouwvlak mag volledig (100%) worden bebouwd. Voor de goede orde wordt hierbij nogmaals vermeld dat dit niet voor de supermarkt geldt, omdat de functieaanduiding voor de supermarkt kleiner is. Ook alle andere gebouwen en bijbehorende functies (zoals de twee afzonderlijke winkelunits, de appartementencomplexen, de parkeergarage, de horecavesting in het bestaande pand aan de Steynlaan), dienen binnen het aangeduide bouwvlak opgericht te worden. De omvang en situering zijn daarbij afgestemd op de inrichtingstekening zoals deze in paragraaf 4.1 van de plantoelichting is opgenomen.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 9	Aantal parkeerplaatsen supermarkt: in de toelichting wordt uitgegaan van 2.9 parkeerplaatsen per 100m². Dit is volgens de CROW-normen te weinig. Gebruikelijk norm is 4 parkeerplaatsen per 100m² te hanteren. Echter ook deze norm zou hoger moeten nl. 4,5 vanwege het betaald parkeren in de kern Zeist.
Reactie gemeente	<i>Naar aanleiding van de reactie van inspreker zijn de verschillende gehanteerde parkeernormen nog eens nader beschouwd. Gebleken is dat bij de 'Zeister-parkeernormen' lager liggen dan de landelijke normen.</i>

	<i>Hierop is een nieuwe berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen voor het plan 'De Wending' uitgevoerd. Voor de supermarkt is daarbij uitgegaan van de landelijke CROW richtlijnen voor een gebied met een matige stedelijkheidsgraad rondom de schil van een centrum, met een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.</i> <i>Zoals reeds in de plantoelichting is aangegeven kan vanwege de verschillende functies rekening gehouden worden met dubbelgebruik van de parkeervoorzieningen in het plan 'De Wending'. Op grond van de beoogde functies en rekening houdend met de aanwezigheidspercentages op het piekmoment, dienen in het plangebied minimaal 159 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Zoals genoemd is hierbij uitgegaan van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de supermarkt. De plantoelichting wordt hierop aangepast. Omdat er in de voorliggende plannen voor 'De Wending' uitgegaan wordt van in totaal 162 parkeerplaatsen binnen het plangebied (en dus 'op eigen terrein') wordt er voldaan aan de parkeernorm.</i> <i>Ter zijde wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied ook 2 parkeergarages met een voldoende 'restcapaciteit' aanwezig zijn.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 10	Cliënten verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren.
Reactie gemeente en conclusie	<i>Op grond van de beantwoording die op de verschillende onderdelen van deze inspraakreactie is gegeven, leidt de inspraakreactie deels tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan. Paragraaf 4.2.3 (parkeren) van de plantoelichting wordt aangepast. Uitgegaan wordt van een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de supermarkt.</i>

2.6 Inspreker 6

Inspreker heeft diverse opmerkingen namens cliënt en tevens eigenaar van de winkelruimten aan de Korte Steynlaan nummers 2, 36, 38, 40, 42 en 44.

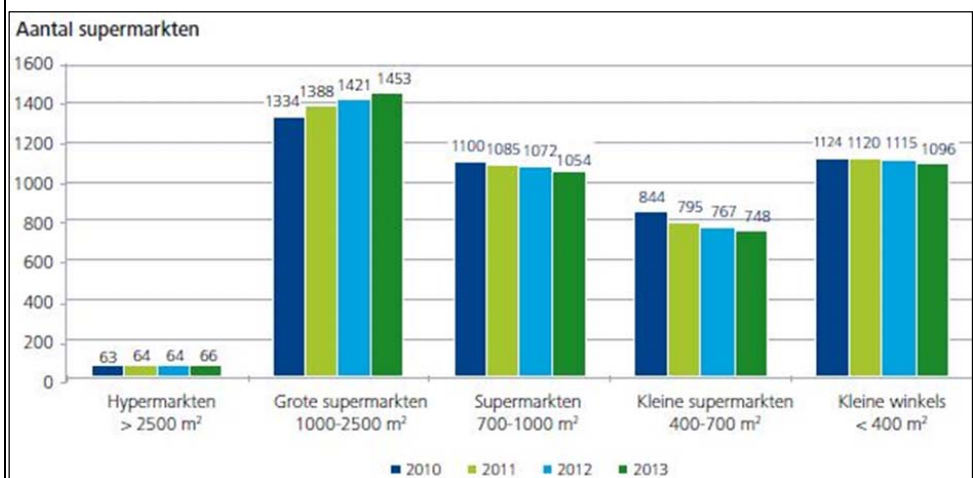
Onderdeel 1	Inspreker wordt in haar belangen geraakt door de realisering van het winkelcentrum op korte afstand en kan zich niet verenigen met deze planologische ontwikkeling. Inspreker verzet zich vooral tegen de vestiging van een supermarkt op betreffende locatie als ook de overige winkel/horeca ruimten. Inspreker is een institutionele (vastgoed)belegger die voornoemde winkelruimten bezit en verhuurd, bestaande uit 1 unit Jumbo supermarkt, 2 units De Hypotheker en Olympia Uitzendgroep, 1 unit leegstand.
--------------------	--

	Inspreker is in hetzelfde gebied actief als de in het voorontwerpplan voorziene bedrijvigheid. Het voorontwerpplan voorziet in een nieuwe supermarkt, overige commerciële ruimten (winkel en horecaruimten), parkeerplaatsen en parkeergarage, en woonappartementen. Gezien de omvang van de huidige supermarkt aan de Dwarsweg in relatie tot de nieuwe beoogde supermarkt betreft het een substantiële uitbreiding. Het nieuwe winkelcentrum voorziet in een totale winkelvloeroppervlakte van ca. 2780 bvo m².
Reactie gemeente	<i>Het door inspreker aangehaalde totaal aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte is niet geheel correct. In de berekening wordt namelijk ook het gereserveerde aantal m² ten behoeve van horeca meegenomen. Het totale beslag aan winkelruimte, als onderdeel van de beoogde herontwikkeling van het voormalige Enecoterrein, bedraagt dus ca. 2340 m² en niet 2780 m² zoals inspreker stelt.</i> <i>Daarbij is de beoogde supermarkt inderdaad groter dan de te verplaatsen supermarkt aan de Dwarsweg. Reden hiervoor is gelegen in het feit dat supermarkten een schaa sprong dienen te maken om mee te kunnen blijven doen in de concurrentiestrijd. Dit betekent dat de gemiddelde grootte van het supermarktoppervlak per vestiging in de gehele branche toeneemt. Bovendien worden er aan een nieuwe supermarkt vandaag de dag andere vestigingsvoorwaarden gesteld, o.a. op het gebied van bereikbaarheid.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 2	<u>Gelegenheidsplanologie?</u> Het plangebied is eigendom van woningcorporatie De Seyster Veste die projectontwikkelaar Era Contour heeft ingeschakeld die het bouwplan 'De Wending' heeft ontwikkeld. Dit bouwplan is aanleiding en uitgangspunt voor het plan Steynlaan-Antonlaan. Inspreker ziet niet welk belang van De Seyster Veste gediend is met het creëren van een bestemming detailhandel. De motivering hiervoor ontbreekt. Een mogelijkheid zou de wens van de gemeente kunnen zijn om de huidige locatie van supermarkt Hoogvliet aan de Dwarsweg te herbestemmen naar 'wonen' en daarmee Hoogvliet te verplaatsen. Voor Hoogvliet zal aan de Dwarsweg geen plaats meer zijn. In geval de verplaatsing van de huidige Hoogvliet-vestiging de hoofdreden is voor een winkelcentrum op het Enecoterrein, dan is de vraag waarom die verplaatsing dan niet beperkt kan blijven tot een vergelijkbare ruimte i.p.v. een verviervoudiging van de ruimte waarvan nu sprake is.

	Ook ontbreekt een motivering waarom bestaande of al in ontwikkeling zijnde locaties in Zeist ontbreken of ongeschikt zijn voor verplaatsing van het Hoogvliet filiaal.
Reactie gemeente	<i>Dat met de herontwikkeling van het voormalige Enecoterrein een integrale kwaliteitsverbetering van het gebied wordt voorgestaan, is voor de gemeente de belangrijkste reden om met de beoogde plannen in te stemmen. Bovendien kan met de beoogde herontwikkeling van het terrein concreet invulling gegeven worden aan de verplaatsing van de voormalige Hoogvliet supermarkt aan de Dwarsweg. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de Seyster Veste bezig is met een veranderingstraject; van een corporatie met een sterke focus op projectontwikkeling is de aandacht verlegd naar de kerntaken en veranderende maatschappelijke opgave, namelijk het beschikbaar stellen van betaalbare huurwoningen. Juist om deze reden heeft de Seyster Veste contact gezocht met een projectontwikkelaar.</i> <i>Naast deze pragmatisch redenen / argumenten, zoals deze door inspreker worden betiteld, zijn er ook ruimtelijke motieven die aanleiding geven voor de herontwikkeling van het betreffende terrein. Het plangebied grenst namelijk aan de Steynlaan, welke is te typeren als een echte aanloopstraat van het kernwinkelgebied (in de richting van de Slotlaan). Dit is vooral zichtbaar in de verkeersstructuur en de functionele opbouw van de straat; een publieksgericht mengmilieu van zowel wonen, detailhandel, horeca alsook dienstverlening. De Steynlaan ontbeert echter een trekker als herkenbaar en structuurbepalend element waar consumenten een bezoek aan het winkelgebied beginnen en eindigen (een zogenaamd bronpunt). Met een goede parkeergelegenheid op het voormalige Enecoterrein, in combinatie van met een trekker in de vorm van een supermarkt kan hieraan invulling gegeven worden. Tevens kan de Steynlaan daardoor als aanloopstraat beter gaan functioneren en kunnen tegelijkertijd ook de tientallen consumentverzorgende bedrijven profiteren die aan de Steynlaan al vele tientallen jaren zijn gevestigd en behoren tot het eigen MKB van Zeist ('Couleur Locale').</i> <i>Juist de combinatie van een trekker, afgezoomd met kleinschalige bedrijvigheid (winkels, dienstverlening en horeca) met erboven een belangrijke woonfunctie versterkt de sociaaleconomische functie (wonen-ondernemen-werken-ontmoeten) in dit deel van het centrumgebied. De parkeerlocatie ondersteunt deze functie ook voor de overige bedrijvigheid in de directe omgeving (zowel de Steynlaan als de Korte Steynlaan die de directe verbinding vormt naar het kernwinkelgebied van de Slotlaan).</i> <i>Zoals ook al onder 'onderdeel 1' van deze inspraakreactie is aangegeven, dienen supermarkten een schaalsprong te maken om mee te kunnen blijven doen de harde concurrentiestrijd. Uit onderstaande figuren (bron Deloitte, september 2013) is op te maken</i>

dat de gemiddelde grootte van het supermarktoppervlak per vestiging toeneemt en dat supermarkten van meer dan 1000 m² wvo als enige in aantal groeien. De conclusie hieruit luidt dat om bedrijfseconomische redenen Hoogvliet dient te groeien. Juist dan ook kan een supermarkt pas de trekkersrol vervullen.

	2010	2011	2012	2013
Gemiddelde vloerproductiviteit in €/m ² per jaar	8.603	8.680	8.815	9.056
Gemiddeld V.V.O.	826	836	843	850
Aantal supermarkten	4.465	4.452	4.439	4.417
Totaal aantal m ² V.V.O.	3.686.963	3.721.714	3.740.351	3.752.605



Van belang daarbij is om te melden dat de gemeente zich niet mengt in de concurrentiestrijd tussen de verschillende supermarkten, maar uitsluitend de ruimtelijke kaders schept om de concurrentie aan te gaan. Het is en blijft immers een particulier initiatief.

Conclusie

Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.

Onderdeel 3

Rapporten Seinpost 2011 en 2013

Deze onderzoeken zijn verricht in opdracht van De Seyster Veste (belanghebbende). Seinpost is daarmee een partij-adviseur en dus zal de schijn van partijdigheid aanwezig zijn.

Inspreker is van mening dat het uitgangspunt voor het onderzoek, gehanteerd door Seinpost, beperkt is gebleven tot de vraag hoe het Eneco-terrein zo optimaal mogelijk in te vullen voor de belanghebbende. Het algemeen ruimtelijk belang is niet mee genomen.

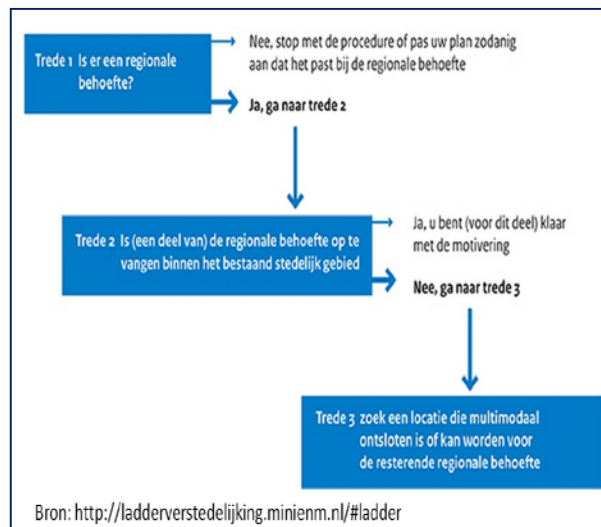
Inspreker merkt op dat het dpo-onderzoek van Seinpost dd maart 2011 niet is opgenomen in de bijlagen. Tevens is het rapport alweer 4 jaar oud en daarmee ongeschikt om de besluitvorming op te baseren.

	Het onderzoek dat wel beschikbaar is 'Ruimtelijk-economisch onderzoek planvorming Steynlaan' dd november 2011 en de 'Update onderzoek Eneco-locatie Zeist' dd augustus 2013. Inspreker vindt dit onderzoek 'dun' qua opzet, volledigheid en grondigheid om daarop de snelle conclusie te kunnen baseren dat er in november 2011 extra supermarktruimte aanwezig was en dat de uitbreidingsruimte in augustus 2013 zelfs nog beperkt hoger was. Hoeveel hoger wordt niet aangegeven. Het onderzoek van Seinpost beperkt zich tot de supermarktstructuur in Zeist terwijl het zou moeten gaan om de beoogde winkelvoorzieningen in het algemeen. De bestemming op het Enecoterrein wordt immers winkel-/detailhandelsdoeleinden w.o. ook een supermarkt kan vallen. Seinpost legt ook het accent op het onderscheidende supermarktsegment waartoe Hoogvliet behoort, zodat de beoogde supermarktllocatie een toegevoegde waarde zal hebben naast de reeds aanwezige supermarktketens in Zeist. Deze argumenten mogen niet worden gebruikt bij een planologische afweging en invulling, in ieder geval geen overwegende rol spelen.
Reactie gemeente	<i>De gemeente is het niet eens met de reactie van inspreker dat sprake zou zijn van 'partijdigheid'. Seinpost Adviesbureau BV heeft namelijk gewerkt met met lokale gegevens (o.a. het Koopstromenonderzoek Randstad 2011) en met lokale input (door het gebied regelmatig te bezoeken). Hierdoor zijn de opstellers van de rapportage in staat geweest om het karakter van de aanloopstraat goed in kaart te brengen.</i> <i>Voorts is er wel degelijk gekeken naar verschillende vormen van branchering. Juist vanwege bestaand beleid (recreatief winkelen in het kernwinkelgebied en grootschalige formules op PDV-locaties) is gekozen voor een trekker die past in een aanloopstraat omzoomt met kleinschalige bedrijvigheid zoals (ambachtelijke) dienstverlening, aanvullende (dagelijkse) detailhandel en daghoreca die de creatieve sector bedient (zie o.a. rapportage Ruimtelijk-economisch onderzoek planvorming Steynlaan, oktober 2011). Enige versterking van het segment Prijsvechters is in Zeist gewenst vanwege de kwalitatieve opbouw van het supermarktaanbod. Het hogere segment full-service is in Zeist het sterkst vertegenwoordigd. Hoewel planologisch er geen verschil wordt gemaakt in soorten supermarkten is dat wel van belang voor de consument (de inwoners van Zeist en omgeving) omdat zij daarmee een aantrekkelijk en veelzijdig aanbod krijgen. Daarmee zijn er (nog) minder redenen om elders de boodschappen te doen. Daarmee is er een relevantie voor de onderliggende distributieve berekening. Immers de kans op verdringing en dreigende leegstand wordt (nog) kleiner omdat supermarkten door hun eigen segment elkaar aanvullen.</i> <i>Wat betreft de reactie van inspreker dat het onderzoek uit 2011 en de update in 2013 "te dun qua opzet, volledigheid en grondigheid" is, wordt</i>

	het volgende opgemerkt. Het eerste onderzoek in maart 2011 is verricht op basis van gegevens van Locatus, door bezoeken op locatie, met de uitkomsten van onderzoeksrapportages van andere locaties in Zeist (De Clomp en Kerckebosch) en jarenlange ervaring met vergelijkbare onderzoeksaanpakken. Over koopstromen waren in eerste instantie nog geen actuele cijfers voorhanden. Naar aanleiding van de resultaten van het Koopstromenonderzoek (2011) zijn deze alsnog toegevoegd in de Seinpost-rapportage van november 2011. Dit leverde geen significant andere uitkomsten op. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de belangrijke uitgangspunten in het eerste onderzoek (maart 2011), zoals koopkrachtbinding en –toevloeiing, goed waren ingeschat. In 2013 heeft een update van het onderzoek uit november 2011 plaatsgevonden, met zoveel mogelijk actuele gegevens. De resultaten daarvan zijn als bijlage bij de plantoelichting van voorliggend bestemmingsplan gevoegd.
Conclusie	Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.
Onderdeel 4	<u>Deskundig tegenonderzoek</u> In opdracht van een negental opdrachtgevers is een tegenonderzoek uitgevoerd door DTNP dd december 2013. Dit rapport maakt aannemelijk dat de bevindingen van Seinpost gebaseerd zijn op onjuist of onvolledige gegevens. Het rapport laat een andere redenering zien en komt tot een andere uitkomst. Er bestaat nl. onvoldoende marktruimte voor het geplande winkelcentrum en in het bijzonder voor de voorziene supermarkt. Inspreker verwijst naar de bijlage Rapport DNTN 6-12-2013. De gemeente heeft dit rapport niet betrokken bij de besluitvorming van het nieuwe bestemmingsplan. Dit zal alsnog moeten gebeuren. Gezien de tegengestelde rapporten is het niet uit te sluiten dat overcapaciteit ontstaat of kan ontstaan dat leidt tot een toename van winkelleegstand in Zeist. Dit kan het leef- en ondernemersklimaat negatief beïnvloeden. Dit zijn belangen die zorgvuldig moeten worden onderzocht en die in de besluitvorming moeten worden betrokken. Inspreker vreest voor een nadelige invloed van het plan op de verhuurbaarheid en de winstgevende exploitatiemogelijkheden van de supermarktruimte en de overige winkelruimte die inspreker verhuurt.
Reactie gemeente	De initiatiefnemer van het plan heeft kennisgenomen van het onderzoek van DtnP (d.d. 6 december 2013, zie bijlage 1 bij deze 'Nota van Inspraak') en heeft dit plan ter becommentariëring voorgelegd aan bureau Seinpost. Seinpost heeft in haar reactie diverse aspecten uit de rapportage van DtnP voorzien van opmerkingen. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer reeds in december 2013 geoordeeld dat de

	<i>reactie van Seinpost voldoende repliek biedt op de rapportage van DtnP en besloten verder door te gaan met de beoogde planontwikkeling in de vorm van het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan.</i> <i>Nu de inhoud van het onderzoek van DtnP ook als onderdeel van de planprocedure van het bestemmingsplan is ingebracht, is de reactie van Seinpost op de rapportage van DtnP ook door de gemeente nader beschouwd. De reactie van Seinpost (d.d. 9 december 2013) is volledigheidshalve als bijlage 2 bij deze 'Nota van Inspraak' toegevoegd. Verder is ook kennisgenomen van de aanvullingen op het door inspreker genoemde tegenonderzoek (zie bijlage 3 bij deze 'Nota van Inspraak'). Ook deze gegevens (omzetontwikkelingen detailhandel) zijn ter becommentariëring aan Seinpost voorgelegd. Deze reactie is als bijlage 4 bij de 'Nota van Inspraak' toegevoegd, waarna wordt verwezen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat op basis van recente wetgeving en jurisprudentie de onderbouwing van het plan 'De Wending' goed is en juridische zin is verankerd. Een belangrijk onderdeel voor deze algehele conclusie is dat de het onderzoek van DtnP uitgaat van een tussenuitspraak als jurisprudentie en niet gebaseerd is op de einduitspraak van de Raad van State.</i> <i>Op basis van de professionaliteit en de deskundigheid van Seinpost Adviesbureau BV, ziet de gemeente geen aanleiding om aan deze reactie (onderbouwing) te twijfelen. Met de bovengenoemde reactie op het tegenonderzoek van DtnP, alsook de aanvulling daarop, is de gemeente van oordeel dat een gemotiveerde reactie is gegeven, als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 5	<u>Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u> (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) Hier is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in extra voorraad detailhandelsruimte. De gemeente dient eerst aan te tonen in hoeverre er behoefte bestaat aan deze winkelcentrumontwikkeling van deze omvang, ook in relatie tot het bestaande aanbod en waarbij ook bestaande leegstand een rol speelt. De gemeente dient te beschrijven op welke wijze is rekening gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. Inspreker is van mening dat het plan niet voldoet aan de voorwaarden die art. 3.1.6 lid 2 Bro stelt voor het mogelijk maken van een nieuw winkelcentrum van ca. 2780 m2 bvo. Verder voldoet de onderbouwing van het voorontwerp niet aan de zwaardere criteria die op grond van die wettelijke regeling gelden.

Reactie gemeente	Voor de onderbouwing van het plan doelt inspreker op de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In bijgaande figuur is deze afgebeeld. Hieruit is op te maken dat de eerste twee treden van belang zijn, het onderzoek naar de actuele regionale behoefte en de opvang binnen bestaand stedelijk gebied. In de plantoelichting van het bestemmingsplan daarop al uitgebreid ingegaan. In aanvulling daarop wordt het volgende opgemerkt. De actuele regionale behoefte (trede 1) is onderzocht middels de Seinpost-rapportages uit 2011 en 2013. Hierin staat aangeduid hoe de supermarktstructuur van Zeist er precies uit ziet (dagelijkse winkels hebben vooral betekenis voor de eigen gemeente) en welke functie deze hebben volgens het Koopstromenonderzoek Randstand 2011 en welke ontwikkelingen er in het draagvlak zijn (inwoneraantal, koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing). Vervolgens zijn hieraan de meest recente marktontwikkelingen toegevoegd, als reactie op de aanvullingen van DtnP. Zoals reeds eerder genoemd is deze reactie als bijlage 4 bij deze 'Nota van Inspraak' opgenomen. De eerdere conclusies van Seinpost blijven daarmee overeind, waarmee geen sprake is van een ontwrichte detailhandelstructuur met vergrote kans op leegstand. In trede 2 van 'de ladder' is het van belang of er in het binnenstedelijk gebied zich een situatie voordoet waar deze actuele regionale behoefte is op te vangen. Het Enecoterrein vraagt al jaren om een forse herontwikkeling. Deze locatie is gelegen in het centrumgebied (zie gemeentelijke Structuurvisie 2020) en past binnen het beleid om hier functies te huisvesten die behoren tot volgens gemeentelijk beleid de meest wenselijke invulling: "lokaal" en "boodschappen doen". Het centrum krijgt met het initiatief zo ook een supermarkt in het segment van de Prijsvechters in een aanloopstraat (Steynlaan), die voldoet aan alle (ruimtelijke) randvoorwaarden en waar thans een trekker ontbeert. De gemeente is van mening dat hiermee is voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'.
Conclusie	Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.



Onderdeel 6	<u>Structuurvisie provincie</u> Ook deze visie pleit tegen deze nieuwe winkelruimte in Zeist. Volgens de toelichting van het voorontwerpplan sluit het nieuwe plan aan bij de Provinciale Structuurvisie 2013-2028 omdat het past binnen de rode contouren. Daarmee blijft buiten beschouwing hetgeen in die structuurvisie is te lezen onder par. 5.3.3 Detailhandel: <i>"Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe grootschalige detailhandelsontwikkelingen vragen wij bij de gemeenten aandacht voor regionale afstemming en het overtuigend aantonen van de behoefte."</i> En: <i>"Toelichting: De detailhandelssector heeft te maken met een aantal ingrijpende veranderingen zoals de toenemende rol van internet als oriëntatie- en aankoopkanaal, veranderende wensen van consumenten en nieuwe winkelconcepten. Dit zal leiden tot een afname van het winkeloppervlak. Nu is er al sprake van een groeiende structurele leegstand aan winkelruimte. Nieuwe trends laten zien dat winkels zich vooral concentreren in binnensteden en thematische winkelcentra aan de randen van de steden. Uitzonderingen zijn de winkels die zich richten op de dagelijkse boodschappen, die vestigen zich meer op goed bereikbare (perifere) locaties. Door deze ontwikkelingen komen vooral de centra van kleine en middelgrote gemeenten en kleinere wijkcentra onder druk te staan. Door beperking van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en de transformatie van bestaande centra blijft de markt voor detailhandelsvoorzieningen gezond en toekomstgericht."</i> En: <i>"Realisatie: Stimuleren/participeren: Overleg over beperking ontwikkeling nieuw winkeloppervlakte en transformatie van bestaande centra."</i> Insprekers zijn van mening dat de gemeente behoorlijk wat heeft uit te leggen bij de ontwikkeling van een geheel nieuw winkelcentrum in aanvulling op het kernwinkelgebied, de bestaande wijkcentra en 9-10 supermarkten.
Reactie gemeente	<i>Met de herontwikkeling van het voormalige Enecoterrein wordt op het gebied van detailhandel niet de ontwikkeling van een geheel nieuw winkelcentrum beoogd, maar de verplaatsing (incl. uitbreiding) van een bestaande supermarkt elders uit Zeist, in combinatie met commerciële ruimten (twee afzonderlijke winkelunits). Tevens grenst de planlocatie reeds aan een bestaande historische winkelstraat (de Steynlaan), die via de Korte Steynlaan de verbinding vormt naar het kernwinkelgebied. De betekenis van een supermarkt is bovendien vooral lokaal (binnen de kern Zeist). Omdat de planlocatie grenst aan een van de aanloopstraten (Steynlaan) naar het kernwinkelgebied, ontstaat met de verplaatsing van de</i>

	<i>supermarkt als solitaire locatie (Dwarsweg) juist een trekker waar het kernwinkelgebied van Zeist van kan profiteren. Bij de beantwoording van onderdeel 2 van deze inspraakreactie is daarop al ingegaan.</i> <i>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is voorgelegd aan de provincie Utrecht. De provincie heeft daarbij aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang, zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013. In hoofdstuk van deze 'Nota van Inspraak' is dit ook aangegeven. De gemeente concludeert daaruit dat de beoogde ontwikkeling binnen het provinciale beleid past.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 7	<u>Voorlopige conclusie</u> Onderzoek en beleidsvisies geven duidelijk en overtuigend aan dat er geen plaats is voor extra supermarktruimte en winkelruimte. Er bestaat in ieder geval twijfel over een uitbreidingsbehoefte van deze omvang. Er zal meer en beter (neutraal, onafhankelijk) onderzoek moeten worden gedaan naar de behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel voordat de planologische besluitvorming over detailhandelsontwikkeling op het Enecoterrein plaatsvindt. Hierbij dient uiteraard ook in ogenschouw te worden genomen de concurrentie-, economische en financiële belangen van alle zittende winkeliers en van hun verhuurders, alsmede de (kans op) toename van leegstand(risico's) van winkelruimte in Zeist. Insprekers zijn bereid de inspraakreactie mondeling toe te lichten. Tot slot wijzen insprekers erop dat DTNP in aanvulling op haar rapport d.d. 6-12-2013 een dezer dagen nog een additionele notitie heeft gemaakt of op het punt staat om deze af te ronden. Deze zal worden toegezonden ter aanvulling of toelichting op deze inspraakreactie.
Reactie gemeente en conclusie	<i>Op grond van de beantwoording die op de verschillende onderdelen van deze inspraakreactie is gegeven, leidt de inspraakreactie niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>

2.7 Inspreker 7

Inspreker is vooral bezorgd over de verkeersafwikkeling rond appartementencomplex Grand Belleville en heeft de volgende opmerkingen.

Onderdeel 1	Het was/is de uitdrukkelijke wens van de Raad om de
--------------------	---

	verkeersafwikkeling centrumplan en Enecollocatie op elkaar af te stemmen. Het voorontwerpplan gaat uit van verkeersafwikkeling gebaseerd op het rapport van Vitence. Hierin wordt de link gelegd tussen de beide locaties. In het voorontwerpplan wordt echter deze link niet gelegd. Dit is in strijd met de wens van de gemeenteraad. Verzoek is het voorontwerp hierop aan te passen.
Reactie gemeente	<i>De wegen en kruispunten rondom het plangebied kunnen het extra verkeer aan, maar wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen binnen de het project centrumvisie. De afstemming tussen beide projecten vindt dus plaats binnen project centrumvisie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 2	De verkeersdeskundige ambtenaar schrijft op 28 februari 2014 (zie bijlage 2) dat hij de diverse verkeerskundige deelprojecten los van elkaar ziet. Dit is in strijd met de wens van de gemeenteraad. Verzoek is het voorontwerp hierop aan te passen.
Reactie gemeente	<i>In de mail van 28 februari waar inspreker naar verwijst heeft de verkeerskundige bedoeld te zeggen dat bepaalde verkeersingrepen binnen de toenmalige centrumvisie sowieso positief zijn voor de verkeerscirculatie in het centrum.</i> <i>Zoals bij de beantwoording van onderdeel 1 is aangegeven zal de afstemming tussen de projecten binnen de centrumvisie plaatsvinden. Daarmee wordt aan de wens van de gemeenteraad voldaan.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 3	Het onderzoek van DTV gaat uit van een andere invulling van de verkeersafwikkeling dan het voorontwerpbestemmingsplan. Insprekers zijn van mening dat het voorontwerp uit moet gaan van de

	meest actuele situatie. Het DTV onderzoek zelf blijkt inmiddels onvoldoende en niet aanvaardbaar voor de gemeente (zie bijlage 1: email wisseling met verkeersdeskundige). Begin oktober komt een geactualiseerde versie met recente tellingen.
Reactie gemeente	<i>In het DTV-rapport is (onder andere) uitgegaan van de laatste tellingen (2013). De wegen en kruispunten rondom het plangebied kunnen het extra verkeer aan, maar wel ontstaat een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan, wat in het DTV-rapport (versie 1.5) is geconstateerd. Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen binnen de het project centrumvisie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 4	DTV onderzoek pag. 5: over de doorstroming op dit kruispunt zijn veel klachten binnen gekomen bij de gemeente. Hoeveel en welke klachten het betreft is onbekend. De problemen op dit kruispunt zijn niet aangetoond. Insprekers zijn van mening dat eerst de noodzaak voor aanpassingen helder moet zijn alvorens er wordt ingegrepen.
Reactie gemeente	<i>De gemeente houdt het aantal klachtmeldingen niet bij, maar dat de Zeister samenleving de kruising Antonlaan-Steynlaan als een knelpunt ziet is wel degelijk waar.</i> <i>Verder wordt verwezen naar de beantwoording zoals deze bij onderdeel 1 van deze inspraakreactie al is aangegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 5	DTV onderzoek pag. 5: de doorstroming wordt negatief beïnvloed door de huidige inregeling van de verkeerslichten. Insprekers zijn van mening dat een andere inregeling onderzocht moet

	worden.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording zoals deze bij onderdeel 1 van deze inspraakreactie is aangegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 6	Volgens de verkeerskundige wordt de doorstroming ook negatief beïnvloed door de aanzienlijke hoeveelheid prioriteitsingrepen door/voor bussen. Evaluatie over de keuzes uit het verleden en de eventuele aanpassingen is eerst nodig voordat verregaande en kostbare wegaanpassingen mogelijk worden gemaakt. Insprekers zijn van mening dat eerst bekeken moet worden of kosteneffectieve en eenvoudige maatregelen mogelijk zijn.
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording zoals deze bij onderdeel 1 van deze inspraakreactie is aangegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 7	DTV onderzoek pag. 6: de reeds beschikbare informatie wordt afgedaan als niet bruikbaar w.o. het rapport van Vitence. Het Vitence rapport is onderdeel geweest van het raadsvoorstel en mede aanleiding voor de raad om in te stemmen met het de voorgestelde planontwikkeling. Ondanks dat het rapport als onbruikbaar en in ieder geval achterhaald is, wordt het nog steeds gebruikt. Insprekers zijn van mening dat het rapport Vitence niet meer ten grondslag kan worden gelegd aan het voorontwerpplan.
Reactie gemeente	<i>Het Vitencerapport (geactualiseerd op 2 maart 2015) beschrijft alleen de verkeersproductie vanuit De Wending en is die zin wel degelijk goed bruikbaar.</i> <i>Verder wordt verwezen naar de beantwoording zoals deze bij onderdeel 1 van deze inspraakreactie al is aangegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 8	DTV onderzoek pag. 9: de verkeersontwikkeling is vooral in de avondspits onacceptabel. Ook in het rapport Vitence staat dat de kruising Antonlaan/Steynlaan in de huidige situatie een knelpunt is. In beide rapporten wordt het probleem niet aangetoond en dus ook de noodzaak van een oplossing niet. Insprekers zijn van mening dat het niet de onderzoeksbureaus maar de gemeente is die oordeelt of auto's binnen één groencyclus het kruispunt moeten kunnen passeren.
Reactie gemeente	<i>Zoals ook al in de beantwoording van onderdeel 1 van deze</i>

	<i>inspraakreactie s aangegeven, kunnen de wegen en kruispunten rondom het plangebied het extra verkeer aan, maar ontstaat er wel een knelpunt op het kruispunt Antonlaan – Steynlaan. In het DTV-rapport (versie 1.5) is dit geconstateerd. De reactie van inspreker dat het probleem op de kruising Antonlaan/Steynlaan niet wordt aangetoond, onderschrijft de gemeente derhalve niet.</i> <i>Dit knelpunt wordt maar deels veroorzaakt door het extra verkeer vanuit De Wending. Immers, het knelpunt bestaat nu al, in de huidige situatie zonder De Wending. Dit knelpunt is ingegeven door de huidige verkeerscirculatie in het centrum, de zogenaamde conflictvrije verkeersregeling op kruispunt Antonlaan– Steynlaan zelf en de prioritering van de bussen. Gekeken moet worden of het binnen de beperkte ruimte rondom het kruispunt mogelijk is om meer verkeerscapaciteit te realiseren of om aanpassingen aan de verkeerscirculatie rondom het kruispunt te treffen. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om ook in de toekomst de verwachte verkeersstromen rondom dit kruispunt op een goede wijze af te wikkelen. Met andere woorden, het kruispunt Antonlaan– Steynlaan moet sowieso aangepast worden, ook zonder de beoogde planvorming van De Wending. De gemeente doet nader onderzoek naar het knelpunt en oplossingen binnen de het project centrumvisie.</i> <i>Het is dus aan de gemeente om een definitief besluit te nemen over de te nemen maatregelen, en niet de onderzoeksbureaus.</i> <i>Om een goed en afgewogen besluit te nemen is en zal echter wel gebruik gemaakt worden van kennis, ervaring en inschatting van meerdere deskundigen op het gebied van verkeer.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 9	Het Vitence onderzoek geeft geen concreet advies voor een oplossing maar geeft alleen een voorkeursvariant die realiseerbaar is. De voorliggende oplossing is een keuze van de verkeersambtenaar niet de oplossing van Vitence.
Reactie gemeente	<i>In het geactualiseerde onderzoek van onderzoeksbureau Vitence mobiliteit d.d. 2 maart 2015 is de variant waar inspreker naar verwijst verwijderd. Belangrijk in deze is dat de gemeente nader onderzoek doet naar het knelpunt en oplossingen zoekt binnen de het project centrumvisie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
	LINK MET DE VISIE CENTRUM/CENTRUMPLAN
Onderdeel 10	<i>T.a.v. deze visie: in oktober zal waarschijnlijk nog een collegevoorstel, waarin de voorgestelde veranderingen zijn opgenomen, naar de gemeente raad gaan.</i> <i>Visie centrum pag. 64: hier wordt uitdrukkelijk de link gelegd tussen de verkeersafwikkeling centrumplan en Eneco.</i>

	<i>Ook wordt de reden genoemd waarom het knelpunt Antonlaan/ Steynlaan aangepast moet worden nl. vanwege de komst van een Hoogvliet met daarboven appartementen op het Enecoterrein. Hieruit blijkt dat de aanpassing dus niet het gevolg is van een wens van de themagroep Bereikbaarheid. Insprekers zijn van mening dat deze keuze onverstandig is en onvoldoende onderbouwd.</i>
Reactie gemeente	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording zoals deze bij onderdeel 1 van deze inspraakreactie is aangegeven.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
Onderdeel 11	Er is een bedrag genoemd van € 197.000,- voor de aanpassing Centrum Oost incl. het busstation. Insprekers vragen zich af of dit ook betekent dat de maatregelen, genoemd op pag. 16 t/m 19 van Vitence, daarin zijn opgenomen. Dit zou betekenen dat de kosten van verkeerskundige aanpassingen voor rekening van de gemeente Zeist zijn. Insprekers zijn van mening dat dit niet het geval zou moeten zijn. Tot slot: in beide onderzoeken, Vitence en DTV, wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van de wens om het autoverkeer zoveel mogelijk te weren van de Slotlaan. De gemeenteraad kiest niet voor autovrij maar voor autoluw.
Reactie gemeente	<i>Als gevolg van de realisering van de bouwplannen is het noodzakelijk dat er aanpassingen plaatsvinden aan en in het openbaar gebied. Het betreft hier voornamelijk aanpassingen aan wegvakken, trottoirs en fietspaden, het aanbrengen van een doorrijblokkering in de Geiserlaan ter hoogte van de kruising met de Steynlaan, alsmede het rooien van enkele bomen. De kosten, welke zijn verbonden aan de uit te voeren werkzaamheden, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. In de planexploitatie van het plan is hiermee rekening gehouden. Hierover zijn tussen de gemeente en initiatiefnemer ook afspraken. Deze afspraken maken deel uit van een anterieure overeenkomst welke op 15 februari 2015 door de gemeente en de initiatiefnemer is ondertekend.</i> <i>Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van de voorgaande delen van de inspraakreactie.</i>
Conclusie	<i>Dit onderdeel leidt niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>
	<u>Samenvattend</u> Het voorontwerpplan houdt geen rekening met de wensen van de gemeenteraad inzake de verkeersafwikkeling en gaat uit van verouderd onderzoek. Het bevat geen goede integrale afweging over de ontwikkelingen die nu bekend zijn en al voorzien kunnen worden, en de

	noodzaak van maatregelen wordt niet aangetoond. Insprekers verzoeken om het voorontwerpplan aan genoemde punten aan te passen.
Reactie gemeente	<i>Op grond van de beantwoording die op de verschillende onderdelen van deze inspraakreactie is gegeven, leidt de inspraakreactie niet tot een wijziging van het voorontwerpbestemmingsplan.</i>

3. BEANTWOORDING ARTIKEL 3.1.1 BRO-reacties

Er hebben drie overlegpartners gereageerd. In navolgende is één en ander verwoord.

3.1 Gasunie Transport Services B.V., Concourslaan 17, Groningen

Reactie Het plan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
Het plangebied ligt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtsbijgelegen aardgastransportleiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente *De reactie van overlegpartner wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie *Het plan zal verder in procedure worden gebracht.*

3.2 HHRS De Stichtse Rijnlanden, Poldermolen 2, Houten

Reactie Overlegpartner adviseert positief over het plan. Het plan voldoet aan 'het standstill principe'. Dit houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

Overlegpartner geeft aan verder geen opmerkingen te hebben ten aanzien van de toelichting, regels en verbeelding.

Reactie gemeente *De reactie van overlegpartner wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie *Het plan zal verder in procedure worden gebracht.*

3.3 Provincie Utrecht, Archimedeslaan 6, Utrecht

Reactie Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het provinciaal belang zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013.

Reactie gemeente *De reactie van overlegpartner wordt ter kennisgeving aangenomen.*

Conclusie *Het plan zal verder in procedure worden gebracht.*

4. AANPASSINGEN van het voorontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de inspraakreacties zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

Plantoelichting

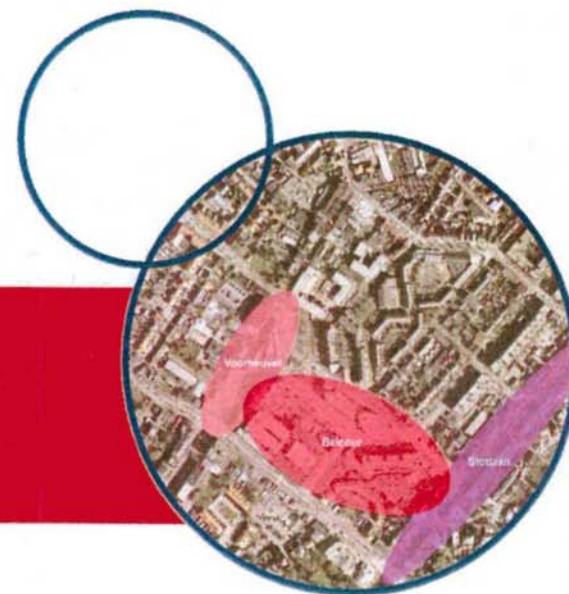
1. Naar aanleiding van het geactualiseerde verkeersonderzoek 'Verkeerskundige toets Plan De Wending' (Vitence mobiliteit, 2 maart 2015) zal ook de plantoelichting hierop worden aangepast.
2. De berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen in paragraaf 4.2.3 (parkeren) wordt aangepast. Voor de supermarkt wordt uitgegaan van een parkeernorm van 4,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Bijlage 1 Beoordeling plan De Wending Zeist (DtnP, 6 december 2013)

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Beoordeling plan De Wending Zeist





Opdrachtgevers: Stichting Centrum-
management Zeist
Van den Bos Vastgoed
VVE Korte Steynlaan
VVE Belleville
Winkeliersvereniging Kerckebosch
Jumbo Supermarkten B.V.
Stichting Beter Zeist
Simon Midden
C1000 Zeist

Projectteam DTNP: De heer K. Trommelen
De heer J. Vlek

Projectnummer: 1373.1113

Datum: 6 december 2013

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83 F 024 - 378 06 53

E info@dtnp.nl W www.dtnp.nl

Beoordeling plan De Wending Zeist



Inhoudsopgave

0	Samenvatting	1
1	Inleiding	3
2	Trends en ontwikkelingen	4
3	Marktruimte	7
4	Gemeentelijk beleid	12
5	Beleidsoverwegingen	14
Bijlage 1	Theoretisch model marktruimte	18

0 Samenvatting

Het voornemen bestaat om op de hoek Antonlaan/Steynlaan (Eneco-locatie) het project De Wending te realiseren met een supermarkt, overige detailhandel en horeca met een totaal van circa 3.000 m² bvo. Diverse ondernemers en vastgoedeigenaren hebben naar de visie van DTNP op dit plan gevraagd.

DTNP komt tot de volgende conclusies:

- Na realisatie van de geplande uitbreiding van supermarkten in Kerckebosch, Van Oldenbarneveltlaan en De Clomp is er in Zeist in distributieve zin geen behoefte meer aan extra supermarktaanbod.
- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie om de buurt- en wijkcentra te versterken.
- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie om het centrum compacter te maken en het kernwinkelgebied te versterken (Slotlaan-Belcour-Voorheuveel).

Deze conclusies zijn tot stand gekomen op basis van een analyse van trends in de detailhandel (o.a. overaanbod, economische crisis, internet als aankoopkanaal, vergrijzing consumenten, schaalvergroting etc.), een actuele analyse van de marktruimte in Zeist en een beoordeling aan de hand van het gemeentelijk beleid (o.a. Structuurvisie 2020 en Visie Centrum Zeist).

Als de gemeente besluit om medewerking te verlenen aan het plan dan dient rekening gehouden te worden met recente jurisprudentie waarin eisen worden gesteld aan besluitvorming omtrent winkelplannen. Er is een onderbouwing nodig die ingaat op de wenselijkheid van het project op basis van ruimtelijk relevante criteria en er dient expliciet rekening gehouden te worden met de effecten op de leegstand.

De volgende opmerkingen zijn te maken over de onderbouwing van het plan De Wending:

- Om concurrentie met het kernwinkelgebied te voorkomen wordt de voorwaarde gesteld dat bestaande winkeliers niet mogen vestigen op de Eneco-locatie. Dit toont aan dat er

negatieve effecten te verwachten zijn. Bovendien is het een vorm van economische ordening die niet is toegestaan.

- De ontwikkeling van nieuwe winkelruimten op de Eneco-locatie zorgt voor nog meer aanbod aan verhuurbare units in het centrum waardoor de kans afneemt dat bestaande leegstaande panden (14% van het oppervlak) worden verhuurd als winkelruimte. Er wordt onvoldoende ingegaan op de kans dat de leegstand in andere delen van het centrum zou kunnen gaan toenemen.

Het ontbreken van een detailhandels-structuurvisie maakt het lastig om het plan op wenselijkheid te kunnen beoordelen. Wel kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke onderbouwing voor De Wending op dit moment onvoldoende is.

Bovendien dient rekening gehouden te worden met precedentwerking. Het toestaan van het plan De Wending creëert ook een juridische weg voor volgende winkelontwikkelingen die niet passen in het gemeentelijke beleid en de centrumvisie.

1 Inleiding

Aanleiding

Woningcorporatie Seyster Veste heeft in 2006 aan de rand van het centrum van Zeist grond aangekocht op de hoek Steynlaan-Antonlaan (Eneco-locatie) voor de ontwikkeling van appartementen. Omdat de realisatie van woningbouw op dit moment niet van de grond komt, wil Seyster Veste het vastgoed weer verkopen. De nieuwe ontwikkelaar heeft het voornemen op deze locatie het project De Wending te realiseren met een Hoogvliet-supermarkt, overige detailhandel en enige horeca, en een totaal oppervlak van circa 3.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Net als elders in Nederland staat het economisch functioneren in het centrum van Zeist onder druk en is er sprake van toenemende leegstand. Om hier wat aan te doen heeft de gemeente Zeist een centrumvisie laten opstellen waarin ingezet wordt op een compacter en aantrekkelijker centrum.

Vraagstelling

Verschillende ondernemers, ondernemersorganisaties en vastgoedeigenaren hebben hun bezwaren geuit tegen de ontwikkeling van De Wending omdat voor het project geen marktruimte aanwezig zou zijn, met toenemende leegstand tot gevolg. Zij hebben de visie van DTNP gevraagd op de genoemde ontwikkeling. In het kader hiervan worden de volgende vragen beantwoord:

- Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde?
- Wat is de marktruimte voor supermarkten en andere winkels in Zeist?
- Hoe kan de locatie Steynlaan/Antonlaan worden beoordeeld in relatie tot het detailhandelsbeleid van de gemeente (o.a. centrumvisie)?
- Welke (kwalitatieve) aspecten zijn van belang in de besluitvorming rondom De Wending, uitgaande van actuele jurisprudentie?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de trends en ontwikkelingen in de detailhandel en de gewijzigde winkelmarkt. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de marktruimte voor detailhandel in Zeist inzichtelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 wordt een relatie gelegd tussen de Eneco-locatie met het gemeentelijke beleid. Tot slot worden in hoofdstuk 5 overwegingen benoemd die van belang zijn bij verdere besluitvorming over de invulling van de Eneco-locatie.

2 Trends en ontwikkelingen

Van groei- naar verdringingsmarkt

De winkelmarkt is de afgelopen jaren veranderd van een groei- in een verdringingsmarkt. Terwijl het winkelloppervlak het laatste decennium gestaag is gestegen als gevolg van schaalvergroting en economische vooruitgang staan de bestedingen de laatste jaren behoorlijk onder druk.

Bestedingen onder druk

Door de economische crisis hebben consumenten minder te besteden. Verder zorgt de toenemende vergrijzing voor minder omzet. Ouderen hebben relatief veel te besteden, maar geven hun geld liever uit aan bijvoorbeeld reizen of de studie van de kinderen dan aan producten zoals meubelen of kleding. Ook Zeist heeft hiermee te maken. Het aandeel 65+ers is zelfs hoger dan het landelijk gemiddelde. In Zeist is 1 op de 5 bewoners 65 of ouder (landelijk is dat 1 op de 6).

Daarnaast neemt het aankopen via internet steeds serieuzere vormen aan. Het marktaandeel via internet in de niet-dagelijkse sector is inmiddels gestegen tot 10%*, met afname van bestedingen in fysieke winkels tot gevolg. Met name in de branches elektronica (17%), vrije tijd (24%) en mode (8%) neemt het marktaandeel van internet gestaag toe. In de dagelijkse sector blijft het kopen via internet beperkt.

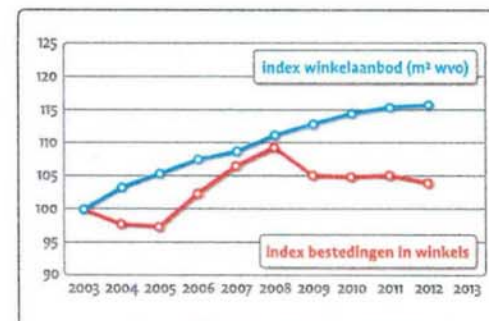
Afnemende behoefte aan winkels

Doordat enerzijds het winkelloppervlak sinds 2000 flink is gegroeid (+25%) en anderzijds de bestedingen maar beperkt zijn meegegroeid is de omzet per vierkante meter gedaald. Gevolg is dat het aantal winkels afneemt. Deze trend zal de komende jaren doorzetten. Sommige voorspellingen gaan uit van 30% minder winkels in het jaar 2020.

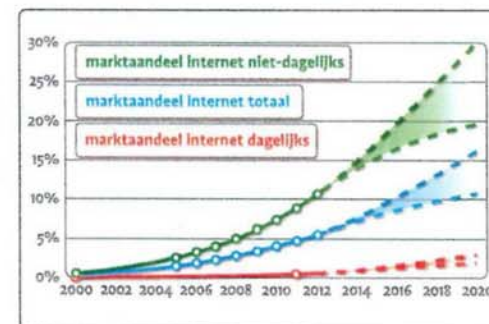
Kansrijke en kwetsbare centra

In de nieuwe winkelmarkt (verdringing) hebben sommige winkelgebieden nog voldoende kansen, terwijl andere centra een kwetsbare positie hebben. Grote

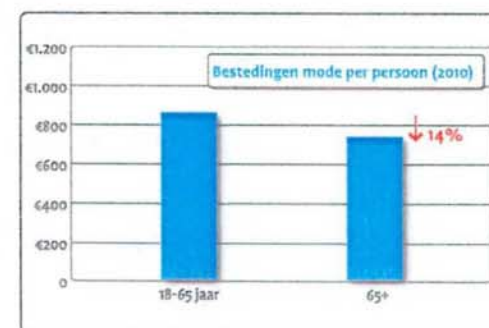
* I&O (2011), Koopstromenonderzoek Randstad



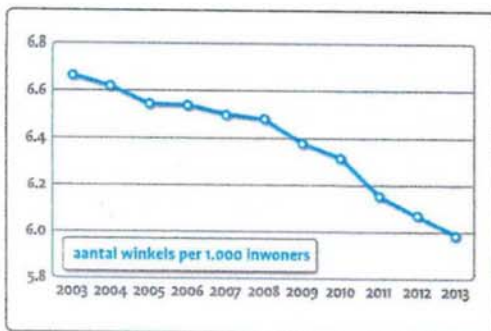
Verdringingsmarkt: gat tussen vraag en aanbod groeit



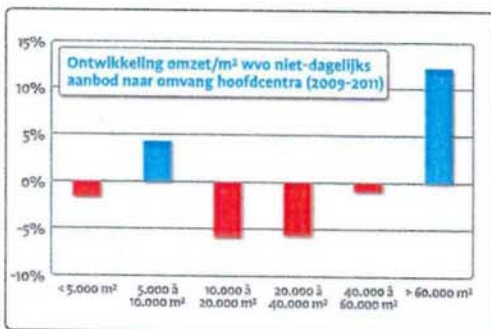
Marktaandeel internetwinkelen neemt toe



Ouderen besteden minder aan producten



Afnemende behoefte aan winkels



Kansrijke en kwetsbare centra



Winkelketens terughoudend met nieuwe vestigingen

DROOGH TROMMELLEN EN PARTNERS

winkelgebieden met voldoende kritische massa zijn in de toekomst nog kansrijk. Alleen een centrum met voldoende keuze aan recreatief winkelaanbod is aantrekkelijk voor consumenten. Daarnaast is het bieden van sfeer en beleving een belangrijk onderscheidend vermogen ten opzichte van internet. De vraag is of het centrum van Zeist in de toekomst aan deze voorwaarden (kritische massa, beleving) kan voldoen, zeker als rekening gehouden wordt met de nabijheid van de binnenstad van Utrecht, waar beide voorwaarden in overvloed aanwezig zijn.

Ook centra die zich richten op het doen van boodschappen hebben nog goede kansen, mits het assortiment voldoende uitgebreid is. Centra die te klein zijn (te weinig keuze), weinig sfeer en beleving bieden en zich vooral richten op prijs zijn kwetsbaar. Het onderscheidend vermogen ten opzichte van internet is beperkt. Op internet is het assortiment oneindig en zijn producten het goedkoopst.

Afwachtende strategie retailers

Uit recent onderzoek* blijkt dat winkelformules hun vestigingsstrategie de komende jaren gaan wijzigen. Winkelketens concentreren steeds meer op grotere verzorgingsgebieden. Waar ketens voorheen nog een behoorlijke expansiedrift hadden, gaat het nu vooral om kwaliteitsverbetering van bestaande grote vestigingen en het op termijn mogelijk sluiten van kleinere vestigingen. Met name voor middelgrote en kleinere centra (waartoe ook Zeist gerekend kan worden) zal dit grote gevolgen gaan hebben.

Schaalvergroting van supermarkten

De grote druk op de bestedingen is vooral merkbaar in de niet-dagelijkse sector. In de levensmiddelenbranche is er nog wel enige omzetgroei. Ook hier is echter in toenemende mate sprake van een verzadigde markt als gevolg van voortdurende expansie en schaalvergroting van het aanbod. De toename van omzet wordt vooral gerealiseerd door de grote supermarktketens.

* DTNP (2012), Onderzoek vestigingsstrategie toonaangevende winkelformules

Om aan toenemende eisen van consumenten te kunnen voldoen (ruim assortiment, gemak, comfort) hebben supermarkten een steeds groter winkelvloeroppervlak nodig. Supermarkten (en de benodigde verzorgingsgebieden) worden dan ook gemiddeld steeds groter. Het aantal kleinschalige supermarkten (<800 m² wvo) is de afgelopen jaren fors afgenomen. Vooral supermarkten met minder dan 400 m² wvo verdwijnen snel. Het aantal supermarkten met een omvang tussen de 1.200 en 1.600 m² wvo is daarentegen de afgelopen jaren behoorlijk gegroeid*.

Belang van supermarkten voor winkelcentra

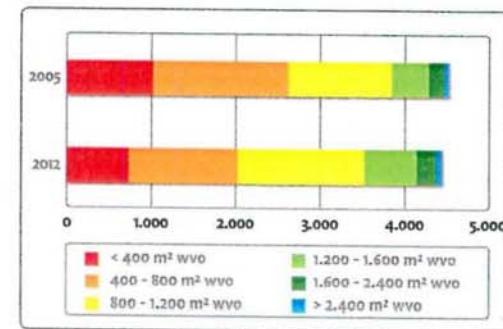
Met de voortdurende schaalvergroting winnen de supermarkten aan marktaandeel. In 2002 werd 73% van de uitgaven aan voedingsmiddelen gedaan in supermarkten. In 2012 is dit gegroeid tot 79% (HBD, 2013). Deze groei is ten koste gegaan van de bestedingen in (vers)speciaalzaken. Supermarkten hebben daarmee een toenemend belang gekregen in de dagelijkse boodschappen.

* HBD (2013), Feiten & cijfers supermarkten

Voor versspeciaalzaken vormen de supermarkten behoorlijke concurrentie. Anderzijds kunnen speciaalzaken ook niet zonder de nabijheid van een supermarkt. Supermarkten zijn grote publiekstrekkers (circa 10.000 bezoekers per week) waar andere winkels van kunnen profiteren. Uit onderzoek** blijkt dat maar liefst 75% van de supermarktbezoekers ook een of meer andere winkels bezoekt, mits er een goede ruimtelijke relatie is tussen de winkels en de supermarkt (goede zichtrelatie, korte loopafstand).

Een goed supermarktaanbod is dan ook de basis om op termijn een goed functionerend centrum te behouden. Ook voor het centrum van Zeist zijn supermarkten belangrijke trekkers die met name door de week zorgen voor passantenstromen waar andere winkels van kunnen profiteren. Het is dan wel van belang dat die supermarkten op een locatie gevestigd zijn waar de kans op synergie het grootst is.

** DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken



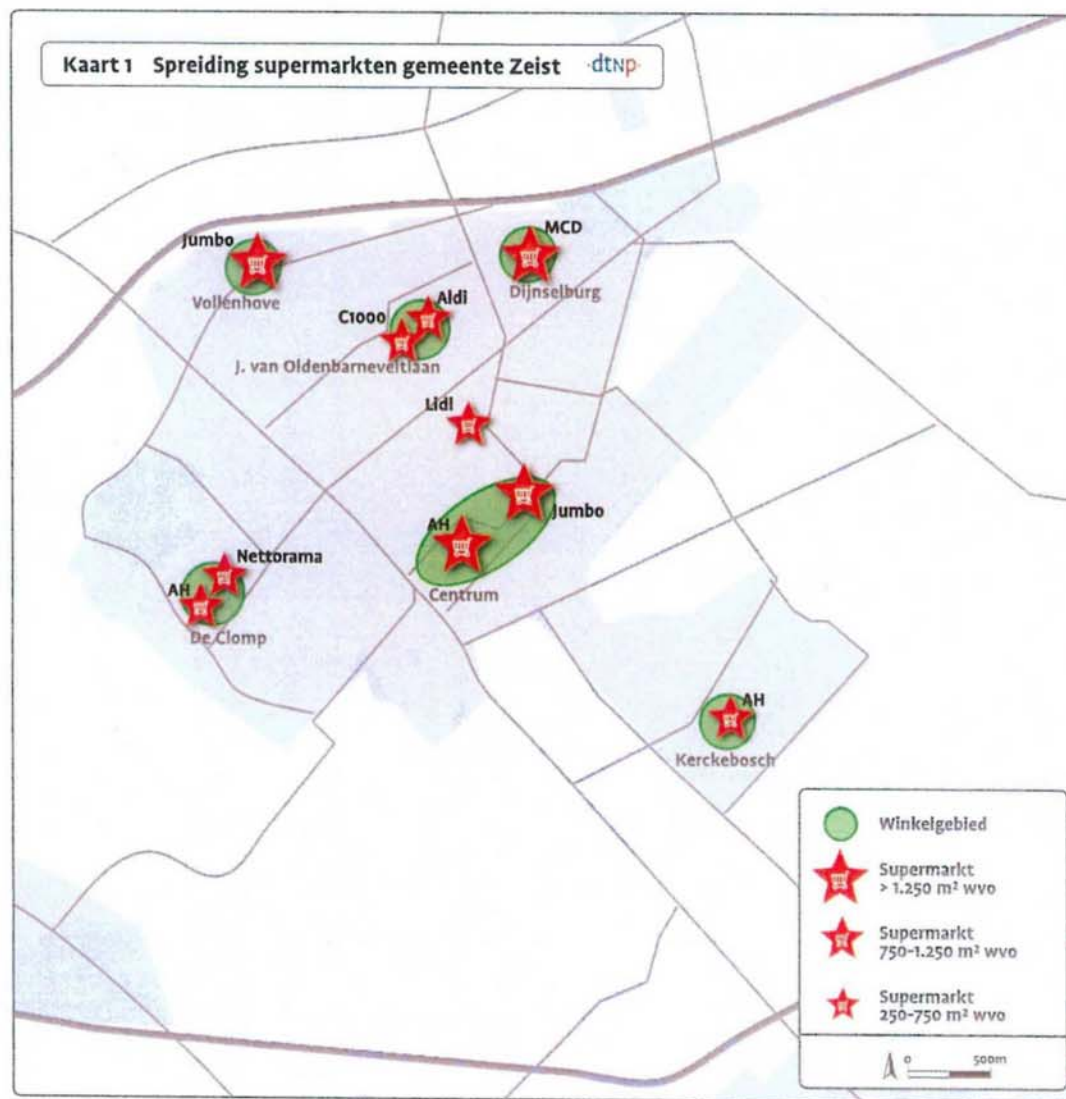
Ontwikkeling aantal supermarkten naar omvang



Supermarkten worden steeds groter



Speciaalzaak kan profiteren van nabijheid supermarkt



DROOGH TROMMELN EN PARTNERS

3 Marktruimte

Huidige aanbodstructuur

De marktruimte voor supermarkten wordt bepaald door de verhouding tussen vraag en aanbod. In de kern Zeist is in totaal circa 78.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) gevestigd. Bijna tweederde van dit aanbod is gevestigd in het centrum van Zeist. Daarnaast zijn er nog vijf winkelcentra op buurt- en wijkniveau aanwezig.

Centrum Zeist

Het centrum is met ruim 50.000 m² wvo verreweg het grootste winkelgebied in de gemeente. Het aanbod bestaat voornamelijk uit niet-dagelijkse branches met landelijke winkelformules als Hema, V&D, H&M, We en BCC. Daarnaast onderscheidt Zeist-centrum zich door de aanwezigheid van relatief veel modewinkels in het hogere marktsegment. Het centrum heeft dan ook hoofdzakelijk een functie als recreatief winkelgebied.

Het dagelijkse winkelaanbod (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) in het centrum heeft een totale omvang van circa 6.600 m²

wvo. De supermarkten Albert Heijn (1.500 m² wvo) en Jumbo (1.300 m² wvo) zijn de grootste aanbieders en hebben (met name door de week) een belangrijke functie als publiekstrekker.

Toenemende leegstand

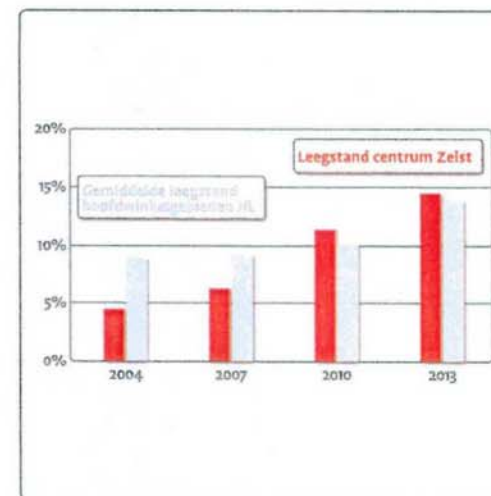
In het centrum staat momenteel circa 15% van het totale beschikbare winkelloppervlak leeg*. Dit aandeel is vergelijkbaar met de leegstand in grote hoofdwinkelgebieden (centra met 100 tot 400 verkooppunten) elders in Nederland.

Opvallend is wel de forse groei van de leegstand in vergelijking met het landelijk gemiddelde. In 2004 was de leegstand in het centrum van Zeist met circa 5% nog beperkt in vergelijking met het gemiddelde (8%). De laatste jaren is het aandeel leegstaand winkelloppervlak in Zeist-centrum veel harder gestegen dan in andere hoofdwinkelgebieden. De toenemende leegstand past in een landelijke trend van afnemend winkelaanbod in met name de niet-dagelijkse sector. De combinatie van diverse trends leidt tot een

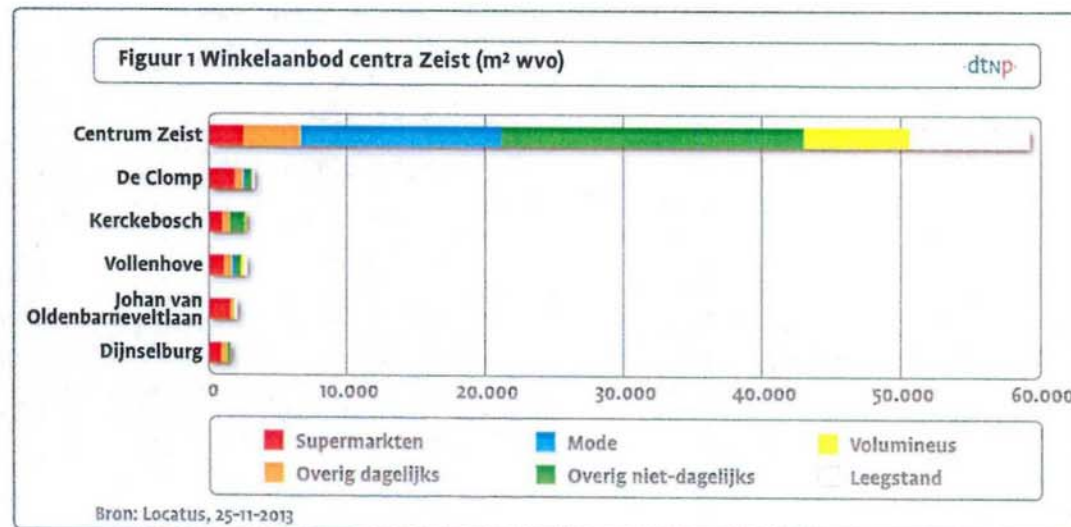
* Locatus (2013), Benchmarkverkenner



Leegstaande nieuwbouw aan de Steynlaan



Leegstand in Zeist centrum neemt snel toe





Winkelcentrum Kerckebosch



Albert Heijn in het centrum

structurele afname van bestedingen in winkels. Middelgrote centra zoals Zeist hebben een kwetsbare positie (tussen tafellaken en servet).

Buurt- en wijkcentra

Naast het centrum zijn er vijf winkelcentra in Zeist die zich hoofdzakelijk richten op het doen van boodschappen. Wijkwinkelcentrum De Clomp is hiervan de grootste, met circa 3.000 m² wvo. Hier zijn de supermarkten AH (1.100 m² wvo) en Nettorama (900 m² wvo) gevestigd. Er bestaan concrete plannen voor uitbreiding van het winkelcentrum. Daarin worden de bestaande supermarkten uitgebreid en er wordt een derde supermarkt toegevoegd. In totaal gaat het om 2.500 m² extra oppervlak aan supermarkten*.

Het winkelgebied aan de Jan van Oldenbarneveltlaan bestaat hoofdzakelijk uit de supermarkten C1000 (1.000 m² wvo) en Aldi (660 m² wvo). Een aantal jaar geleden is discounter Aldi naar deze locatie verplaatst en uit het centrum vertrokken. Er bestaat een

* Als gevolg van de economische crisis wordt het plan momenteel bijgesteld met minder woningen en mogelijk minder winkels.

vergevorderd plan om de C1000 uit te breiden (+500 m²).

De winkelcentra Vollenhove, Dijnselburg en Kerckebosch hebben elk één supermarkt en enig overig aanvullend (dagelijks) aanbod. Ook voor de supermarkt in Kerckebosch bestaan concrete plannen voor schaalvergroting. De Albert Heijn zal met circa 1.200 m² uitgebreid worden.

Distributieve berekening marktruimte

In de afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de distributieve marktruimte voor winkels in Zeist. Bureau Stedelijke Planning heeft eerder dit jaar onderzocht hoe groot de marktruimte is voor winkels in het centrum, als onderdeel van de centrumvisie. Daarnaast is als onderbouwing voor het plan De Wending onderzoek uitgevoerd door Seinpost. In deze rapportages wordt geconcludeerd dat er momenteel voldoende marktruimte is voor een nieuwe supermarkt in (het centrum van) Zeist.

Om te kunnen beoordelen of er in breder (gemeentelijk) perspectief marktruimte is voor extra supermarktaanbod maken we, aan de

hand van kengetallen en ervaringscijfers, een actuele indicatieve berekening voor het haalbare supermarktaanbod in de hele gemeente Zeist. De volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

- De berekening wordt gemaakt op het niveau van de gemeente Zeist, inclusief de kernen Austerlitz, Den Dolder, Bosch en Duin en Huis ter Heide. Voor dit niveau bestaan redelijk actuele koopstromengegevens*.
- In verband met de onzekere voortgang van de woningbouw wordt in de berekeningen uitgegaan van zowel het huidige bevolkingsaantal als van de prognoses voor het toekomstige aantal inwoners in 2020.
- Distributieve berekeningen moeten worden beschouwd als 'vingeroefeningen' die slechts een hulpmiddel zijn om inzicht te krijgen in de verhouding tussen vraag en aanbod. De uitkomst van de theoretische berekeningen dienen vervolgens een kwalitatieve vertaalslag te krijgen (omvang + locatie).

* I&O (2011), koopstromenonderzoek Randstad

In bijlage 1 is een uitleg opgenomen van de distributieve berekening. Hier wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Uit een inschatting van het haalbare supermarktaanbod, gebaseerd op landelijke omzetkengetallen, overige kengetallen en ervaringscijfers komt naar voren dat in de hele gemeente Zeist (incl. de kernen Austerlitz, Den Dolder, Bosch en Duin, Huis ter Heide) momenteel sprake is van enige uitbreidingsruimte in de supermarktbranche (circa 2.000 m² wvo). Mocht het aantal inwoners volgens verwachting gaan groeien (prognoses gaan uit van 65.300 inwoners**) dan neemt de uitbreidingsruimte in de hele gemeente toe tot circa 3.000 m² wvo.

Verzadigde markt na realisatie plannen

De conclusie dat er uitbreidingsruimte voor supermarkten aanwezig is, sluit aan bij eerder uitgevoerde onderzoeken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat er op diverse locaties in de gemeente concrete plannen bestaan voor uitbreiding van het supermarktaanbod. De supermarkten in de wijkcentra De Clomp en Kerckebosch en de

** CBS (2011), Statline databank

C1000 aan de Van Oldenbarneveltlaan worden alle uitgebreid. Daarnaast wordt volgens de huidige plannen aan winkelcentrum De Clomp nog een discount-supermarkt toegevoegd. In totaal gaat het om circa 4.000 m² aan extra supermarktaanbod.

Op basis van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat er na realisatie van al deze uitbreidingen in Zeist sprake is van een verzadigde markt voor supermarkten en er geen distributieve marktruimte meer over is voor extra supermarktaanbod. Daar komt nog bij dat de ontwikkeling van online boodschappen doen en de steeds ruimere openingstijden (schaalvergroting in de tijd) naar verwachting gaan leiden tot minder behoefte aan fysieke winkelruimten voor supermarkten.

Krimpende markt niet-dagelijkse sector

Voor de niet-dagelijkse sector is in de huidige winkelmarkt een distributieve inschatting van de toekomstige marktruimte erg lastig te maken en eigenlijk ook niet relevant. Als gevolg van de diverse maatschappelijke trends (o.a. overaanbod, crisis, vergrijzing, internetwinkelen) is de winkelmarkt met name



Gewijzigde winkelmarkt zichtbaar op straat



Winkelontwikkelingen hebben effecten op andere locaties

DROOGH TROMMELN EN PARTNERS

in de niet-dagelijkse sector structureel gewijzigd. Bestedingen lopen terug en de verwachting is dat het aantal winkels de komende jaren op alle winkellocaties in Nederland (fors) zal gaan afnemen.

Dit geldt ook voor (het centrum van) Zeist. De gevolgen van de gewijzigde winkelmarkt zijn op straat al zichtbaar. Een toenemend aantal panden staat leeg. In kwantitatieve zin bestaat er dan ook geen uitbreidingsruimte voor winkels in de niet-dagelijkse sector. Het winkelaanbod (in Zeist en het hele land) zal hoe dan ook de komende jaren gaan afnemen.

Dit wil niet meteen zeggen dat er helemaal geen winkelmeters meer gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit zou immers elke vorm van vernieuwing tegengaan. Nieuw winkelaanbod kan gewenst zijn als dit het perspectief van een winkelgebied vergroot. Het toevoegen van winkelaanbod op de juiste, structuurversterkende locaties kan een grote toegevoegde waarde hebben voor de aantrekkelijkheid van een winkelgebied (voor consumenten) en voor het algehele ondernemersklimaat op de langere termijn.

Wel zal goed nagedacht moeten worden over de locatie waar eventueel nieuw winkelaanbod wordt gerealiseerd. Er zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat toevoeging van winkelaanbod op de ene locatie (in deze krimpende winkelmarkt) effecten zal hebben op het winkelaanbod op andere (zwakkere) locaties.

In de distributieve toets voor de centrumvisie wordt hier ook op ingegaan*. Gesteld wordt dat toevoeging van de geplande 4.000 m² extra winkelruimte aan het centrum (Klinkerlocatie) "distributief alleen verantwoord is als elders in en buiten het centrum winkelmeters worden gesaneerd".

* Bureau Stedelijke Planning (2013), Distributieve toets en effecten Centrumvisie Zeist

4 Gemeentelijk beleid

Een distributieve analyse van de marktruimte biedt op zichzelf onvoldoende onderbouwing voor beoordeling van nieuwe winkelplannen. In de Europese Dienstenrichtlijn, die in 2009 van kracht werd, is dit nog eens benadrukt. De vraag of bestaande winkels meer concurrentie ondervinden (of failliet gaan) is niet relevant bij de beoordeling van winkelplannen ("geen economische ordening"). Het argument dat er sprake is van een verzadigde markt is op zichzelf onvoldoende reden om de ontwikkeling op de Eneco-locatie als ongewenst te beschouwen.

Wel van belang is of de ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid en de nagestreefde ruimtelijke voorzieningenstructuur voor consumenten ("ruimtelijke ordening"). De vraag is of winkels op de Eneco-locatie een toegevoegde waarde hebben voor de winkelstructuur in Zeist en het centrum in het bijzonder. Om dit te kunnen beoordelen in relatie tot het gemeentelijk beleid wordt eerst ingegaan op relevante beleidsdocumenten van de gemeente Zeist.

Structuurvisie 2020

Een integraal detailhandelsbeleid voor de hele gemeente Zeist ontbreekt. Dat maakt het niet eenvoudig om marktinitiatieven in het kader van goede ruimtelijke ordening te kunnen beoordelen. Wel wordt over detailhandel gesproken in de Structuurvisie 2020 die in 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld*. Hierin is het ruimtelijk beleid van de gemeente Zeist verwoord. Belangrijkste richtlijn is om detailhandel in de centra van de wijken en kernen te stimuleren. Grootchalige winkelformules buiten het centrum worden niet toegestaan.

Visie Centrum Zeist

De gemeente zet verder fors in op vernieuwing van het centrum van Zeist. De ambitie is om de regionale functie te versterken en de neerwaartse spiraal waarin het centrum terecht dreigt te komen, te doorbreken.

Deze ambitie is in 2013 uitgewerkt in de Visie Centrum Zeist**. Er wordt ingezet op een

* Gemeente Zeist (2011), Structuurvisie Gemeente Zeist 2020, Zeist schrijf je met een Q

** VVKH architecten (2013), Visie Centrum Zeist

compacter en aantrekkelijker centrumgebied door versterking van het kernwinkelgebied, bestaande uit Voorheuvelplein, Belcour en Slotlaan. Er wordt een aantal ruimtelijke ingrepen voorgesteld, waardoor de routing verbeterd en er geen doodlopende winkelgebieden meer zijn. Om deze structuur te versterken wordt voorgesteld op de Klinkerlocatie een nieuw winkelproject te realiseren van circa 4.000 m². In de distributieve toets wordt gesteld dat elders in het centrum dan wel winkelmeters zouden moeten verdwijnen.

Verder wordt voor het centrum van Zeist in de toekomst ingezet op clustering van winkels in drie verschillende winkelsferen:

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

Versterking buurt- en wijkcentra

Daarnaast verleent de gemeente op verschillende locaties actief medewerking aan uitbreiding van supermarkten (De Clomp,



Huidige centrumstructuur op informatieborden



De Wending buiten plangebied van centrumvisie

DROOGH TROMMELLEN EN PARTNERS

Kerckebosch, Van Oldenbarneveltlaan). Daarmee zet de gemeente actief in op versterking van de winkelstructuur op buurt- en wijkniveau en krijgen de supermarkten, als belangrijke publiekstrekkingen, ruimte om uit te breiden.

Steynlaan typische aanloopstraat

De Eneco-locatie maakt onderdeel uit van de centrumstructuur. Op de informatieborden op straat wordt het centrum voorgesteld als een ring-structuur met de Steynlaan als oostelijk deel. Binnen het centrum fungeert de Steynlaan als typische aanloopstraat met een B/C-winkelmilieu. De straat heeft een (doorgaande) verkeersfunctie en er is een grote diversiteit aan functies gevestigd (winkels, horeca, diensten, woningen).

Er staan diverse beeldbepalende panden in de straat leeg (o.a. voormalige winkel Van Dal mannenmode, nieuwbouwproject ter hoogte van Costerlaan) en de ruimtelijke relatie met overige delen van het centrum is beperkt. Aan de zuidzijde is de Steynlaan (via de locatie Jumbo) verbonden met de Slotlaan. Aan de noordzijde is geen aaneengesloten winkelfront richting de Voorheuveel.

Eneco-locatie buiten plangebied centrumvisie

In de centrumvisie wordt gekozen om in te zetten op versterking van een deel van het centrum. Het plangebied van de centrumvisie beperkt zich tot het gebied Slotlaan, Belcour, Voorheuveel, Hogeweg en Meester de Klerkstraat. De locatie van De Wending valt hier buiten en in de centrumvisie worden hier dan ook geen uitspraken over gedaan.

Het gemeentelijk beleid voor het centrum concentreert zich duidelijk op de Slotlaan-Belcour-Voorheuveel. Geconcludeerd kan worden dat uitbreiding van het winkelaanbod aan de Steynlaan daar niet bij aansluit. Zeker ook als geconstateerd wordt dat elders in het centrum winkelmeters zouden moeten verdwijnen ten behoeve van de ontwikkeling op de Klinkerlocatie (conclusie distributieve toets). Dit betekent dat op locaties buiten het kernwinkelgebied (bijvoorbeeld oostelijk deel van de Voorheuveel, Steynlaan en oostelijk deel van de Slotlaan) dus niet meer actief wordt ingezet op behoud van het winkelaanbod.

5 Beleidsoverwegingen

Naar aanleiding van het voorgaande kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Na realisatie van de geplande uitbreidingen van supermarkten (o.a. De Clomp, Kerckebosch, Oldenbarneveltlaan) is er in Zeist geen marktruimte over voor extra supermarktaanbod.
- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie van de gemeente om de buurt- en wijkcentra te versterken.
- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie van de gemeente om het centrum compacter te maken en het kernwinkelgebied te versterken (Slotlaan-Belcour-Voorheuveld).

Als de gemeente toch besluit om medewerking te verlenen aan het plan dient rekening gehouden te worden met recente jurisprudentie waarin nadere eisen worden gesteld aan de besluitvorming omtrent winkelontwikkelingen. Er is een onderbouwing nodig die ingaat op de wenselijkheid van het

project op basis van ruimtelijk relevante criteria (ruimtelijke ordening).

Leegstand expliciet in besluitvorming

De recente uitspraken van de Raad van State in Emmeloord en Brunssum zijn in dit licht relevant. Hieruit komt naar voren dat gemeenten bij de besluitvorming omtrent winkelontwikkelingen expliciet rekening moeten houden met de trends in de detailhandel (afnemende vraag) en de mogelijke effecten van het initiatief op de ontwikkeling van de leegstand (zie kader blz. 15). Dit is zeker ook in het centrum van Zeist een belangrijk onderwerp, aangezien de leegstand met circa 15% behoorlijk hoog is.

Belangrijk criterium is dat er bij de onderbouwing van een winkelproject rekening gehouden wordt met de gevolgen van de ontwikkeling voor overige delen van het centrum. Er is een ruimtelijke afweging nodig van locaties waar winkels in de toekomst nog gewenst zijn en waar eventueel leegstand geaccepteerd wordt.

In de onderbouwing voor de centrumvisie en toevoeging van winkelruimte op de



Uitbreiding gepland voor winkelcentrum De Clomp



Eneco-locatie aan de Steynlaan

Uitspraken Raad van State inzake nieuwe winkelontwikkelingen

De gemeente Noordoostpolder is bezig met de versterking van het centrum van Emmeloord. Het laatste onderdeel hiervan is de ontwikkeling van De Deel, een project dat onder meer bestaat uit ruim 10.000 m² voor detailhandel, horeca en diensten. Om de ontwikkeling van De Deel mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

Omdat diverse winkels en vastgoedeigenaren in het centrum vreesden dat deze ontwikkeling zou gaan leiden tot een toename van de leegstand, met verpaupering en een negatieve uitstraling voor de omgeving tot gevolg, hebben zij tot aan de Raad van State zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan.

Op 5 december 2012 deed de Raad van State een tussenuitspraak, waarin zij stelt dat geen sprake is van duurzame ontwrichting als gevolg van het project De Deel omdat niet aannemelijk is gemaakt dat het zal leiden tot een onaanvaardbare

afname van het winkelaanbod, waardoor inwoners in het verzorgingsgebied worden beperkt in het doen van hun dagelijkse inkopen.

Wel stelt de Raad van State dat de gemeenteraad onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht bij de afweging van belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening:

- Ten eerste heeft de gemeenteraad, volgens de Raad van State, bij de vaststelling van het bestemmingsplan onvoldoende rekenschap gegeven van de effecten van de (mogelijke) overcapaciteit aan detailhandel op de toename van de leegstand en de gevolgen voor het woon- en leefklimaat.
- Ten tweede stelt de Raad dat in de onderliggende onderzoeken geen rekening is gehouden met actuele ontwikkelingen, zoals de toenemende internetverkoop, teruglopende bestedingen als gevolg van de economische situatie en achterblijvende bevolkingsgroei, en dat onvoldoende

inzichtelijk is gemaakt waarop de verwachte hogere binding van koopkracht is gebaseerd.

Met deze uitspraak geeft De Raad van State aan dat bij nieuwe winkelontwikkelingen rekening gehouden moet worden met winkelleegstand en een afnemende vraag naar winkels en dat gemotiveerd moet worden dat de te verwachten leegstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

In een uitspraak uit februari 2013 in Brunssum wordt dit nog eens bevestigd. Een aangevochten centrumontwikkeling van ruim 4.000 m² winkels is volgens de Raad van State hier wel goed onderbouwd. Met het oog op een compacter en sterker kernwinkelgebied accepteert de gemeenteraad extra leegstand in de aanloopstraten en zijn bovendien op diverse winkelpanden in de aanloopstraten 'uitsterfconstructies' gelegd. Er is hier bewust rekening gehouden met de ontwikkeling van de leegstand.

Klinkerlocatie is deze afweging gemaakt. Zo wordt in de distributieve toets rekening gehouden met de effecten van internet op de bestedingen en wordt daarnaast gesteld dat het toevoegen van winkelaanbod op de Klinkerlocatie alleen verantwoord is als winkels op andere centrumlocaties verdwijnen. Daarmee accepteert de gemeente de mogelijke toename van leegstand aan de randen van het centrum ter faveure van versterking van het kernwinkelgebied (Slotlaan-Belcour-Voorheuvel), om daarmee het centrum van Zeist als geheel op de lange termijn te versterken. Voor De Wending ontbreekt deze afweging.

Kantttekeningen onderbouwing De Wending

Voor onderbouwing van het project De Wending is een tweetal rapportages verschenen. Op basis hiervan worden in het raadsvoorstel van 24 september 2013 argumenten benoemd voor ontwikkeling van De Wending*. Rekening houdend met de jurisprudentie is hierbij een aantal kanttekeningen te maken.

* College B&W (24 sept 2013), Raadsvoorstel planontwikkeling Eneco-locatie (13RV0039)

In 2010 heeft Kardol een startnotitie opgesteld waarin de functionele en ruimtelijke haalbaarheid van het project is onderzocht**. Geconcludeerd wordt dat de locatie niet tot het kernwinkelgebied van Zeist behoort, maar wel een belangrijke bijdrage kan leveren aan de functie van de Steynlaan als aanloopstraat. In de rapportage worden echter geen uitspraken gedaan over aanwezige marktruimte, of over de relatie met het gemeentelijk beleid en de winkelstructuur.

In 2011 is door bureau Seinpost een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd (met een update in 2013***). Later dat jaar is een aanvullend ruimtelijk-economisch onderzoek verricht naar de optimale invulling van de Eneco-locatie****. Geconcludeerd wordt dat er voldoende marktruimte is voor een extra supermarkt in Zeist. Uit onze distributieve analyse (op basis van de gebruikelijke kengetallen en het koopstromenonderzoek Randstad) blijkt

** Kardol (2011), Startnotitie Eneco-complex winkelplan

*** Seinpost (2013), Update onderzoek Eneco-locatie Zeist

**** Seinpost (2011), Ruimtelijk-economisch onderzoek planvorming Steynlaan

echter dat na realisatie van de plannen voor uitbreiding van supermarkten in De Clomp, Kerckebosch en de Oldenbarneveldlaan er geen marktruimte over is voor verdere uitbreidingen en/of toevoegingen. In onze optiek is er in distributieve zin dan ook geen behoefte aan nieuwe meters*****.

Ten tweede wordt in de rapportage van Seinpost de relatie met overige centrumdelen slechts beperkt benoemd. Er wordt een inventarisatie gemaakt van mogelijke alternatieve locaties voor de supermarkt en wat de eventuele effecten zijn op de wijk- en buurtcentra. Op de relatie met en effecten op overige delen van het centrum wordt niet ingegaan. In het raadsvoorstel staat wel de voorwaarde dat het kernwinkelgebied niet beconcurrereerd mag gaan worden. Dit betekent dat bestaande winkeliers uit het kernwinkelgebied zich op deze nieuwe locatie niet mogen vestigen en dat is door de ontwikkelaars toegezegd. Een dergelijke maatregel toont aan dat er effecten te

***** Het is niet mogelijk om te achterhalen wat de oorzaak is van de afwijkende distributieve berekeningen. Het rapport van Seinpost uit 2011 (met de originele berekening) zit niet bij de beschikbare stukken.

verwachten zijn op overige delen van het centrum. Daarnaast is het een vorm van economische ordening en dat is (volgens de Europese Dienstenrichtlijn) niet toegestaan.

Verder zorgt de ontwikkeling van nieuwe winkelruimten voor aanvullende winkels op de Eneco-locatie (naast de supermarkt) voor nog meer aanbod aan verhuurbare units in het centrum. Hierdoor neemt de kans af dat bestaande leegstanden panden ooit nog worden verhuurd. Het feit dat nieuwe winkelunits aan het centrum worden toegevoegd terwijl er een groot aantal leegstaan, wordt niet benoemd. Er wordt onvoldoende ingegaan op de kans dat de leegstand in andere delen van het centrum zou kunnen gaan toenemen als gevolg van de ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de wijze waarop De Wending past binnen de beoogde winkelstructuur voor Zeist niet aan de orde komt in de onderbouwing van het plan. Dit maakt het plan in juridische zin kwetsbaar. Het ontbreken van een integrale detail-handelsvisie voor de hele gemeente maakt het lastig om het plan op wenselijkheid te

kunnen beoordelen. Zo is bijvoorbeeld onduidelijk wat de gemeentelijke visie is voor de toekomstige ontwikkeling en profilering van de Steynlaan en of de ontwikkeling op de Eneco-locatie daarbij past. Dit stelt derhalve hoge eisen aan de onderbouwing.

Precedentwerking

Tot slot dient ook rekening gehouden te worden met precedentwerking. Als de gemeente een winkelontwikkeling toestaat die niet aansluit bij de visie voor het centrum, kan dit gaan leiden tot meer marktaanvragen voor winkelontwikkelingen waarvoor bestemmings-planwijziging nodig is. Vanuit detailhandels-beleid is er dan eigenlijk geen reden meer om die ontwikkelingen niet toe te staan. Het toestaan van het plan De Wending creëert zo ook een juridische weg voor andere winkelontwikkelingen die niet passen in de centrumvisie.

Bijlage 1 Theoretisch model marktruimte

Voor het bepalen van de marktruimte voor supermarkten in Zeist kan, aan de hand van kengetallen en ervaringscijfers, een distributieve berekening worden gemaakt. Dergelijke distributieve berekeningen dienen slechts als theoretisch model om uitspraken te kunnen doen over de marktruimte in een specifiek marktgebied. Het gaat slechts om indicaties, de uiteindelijke marktmogelijkheden hangen in de praktijk af van de kwaliteiten en mogelijkheden van de bestaande aanbodstructuur. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de omzet per inwoner, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachtoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m^2 winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m^2 wvo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebieden

Het primaire verzorgingsgebied van het supermarktaanbod in Zeist bestaat uit de hele gemeente. Momenteel bestaat de gemeente Zeist uit circa 61.400 inwoners. In verband met de stagnerende woningmarkt bestaat onzekerheid over de woningbouwplannen in de gemeente.

Daarom gaan we uit van zowel de bevolkingsprognoses als van de huidige aantallen inwoners. In de meest recente prognoses van CBS wordt uitgegaan van circa 65.300 inwoners in 2020*.

Gemiddelde omzet per inwoner

In distributieve berekeningen gaan we uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar. Bij de gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking zijn niet alleen bestedingen van consumenten meegenomen, maar ook bestedingen van bedrijven in winkels. In Nederland is de totale omzet van winkels in 2011 circa € 83,6 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking per jaar van circa € 5.020. Hiervan wordt € 1.840 omgezet in supermarkten**.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor winkels met dagelijks aanbod is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van $\frac{1}{4}$ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Zeist 20% boven het landelijk gemiddelde ligt (CBS), gaan we uit van iets hogere omzetcijfers per inwoner. Voor supermarkten gaan wij uit van € 1.930 ($€ 1.840 + (\frac{1}{4} \times 20\% \times € 1.840)$).

* CBS (2011), StatLine databank

** HBD (2012), Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners in de gemeente komen terecht in het eigen winkelapparaat. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van het verzorgingsgebied dat terecht komt in de eigen winkels noemen we de koopkrachtbinding. Behalve bestedingen van inwoners van een deelgebied ontvangen de winkels ook bestedingen van consumenten van buiten het verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

De meest recente koopstromengegevens komen uit het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2011*. Voor de gemeente Zeist is destijds een koopkrachtbinding gemeten van 91% in de dagelijkse sector en een aandeel vreemde koopkracht van 18%. Mogelijk kan de binding en/of toevloeiing iets toenemen als het aanbod wordt versterkt. De verwachte toename van online boodschappen doen heeft echter een drukkend effect op de binding. Daarom gaan we voor de supermarktensector ook in de toekomst uit van de gemeten koopstromencijfers.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in supermarkten circa € 8.260,- (excl. BTW) (HBD, 2012). Voor de gemeente Zeist gaan we uit van deze landelijke omzetcijfers.

* I&O (2011), Koopstromenonderzoek Randstad

Op basis van bovenstaande variabelen wordt een indicatieve berekening gemaakt van de marktruimte voor supermarkten in de gemeente Zeist. In de huidige situatie is circa 13.800 m² wvo aan supermarkten gevestigd**. Er is marktruimte voor circa 15.900 tot 16.900 m² wvo.

Theoretisch rekenmodel haalbaar supermarktaanbod gemeente Zeist ('vingeroefening')

	Huidig aantal inwoners	Bevolkingsprognose tot 2020
Aantal inwoners	61.400	65.300
Landelijk gemid. omzet per inwoner (ex. BTW)	€ 1.930	€ 1.930
Koopkrachtbinding	91%	91%
Koopkrachttoevloeiing	18%	18%
Totale potentiële omzet (ex. BTW)	€ 131,5 mln	€ 139,9 mln
Landelijk gemid. omzet per m² wvo (ex. BTW)	€ 8.260	€ 8.260
Potentieel supermarktaanbod (wvo)	15.900 m²	16.900 m²
Bestaand supermarktaanbod (wvo)	13.800 m²	13.800 m²
Marktruimte (wvo)	2.100 m²	3.100 m²
Bestaande uitbreidingsplannen supermarkten	± 4.000 m²	

** Locatus (2013), Benchmarkverkenner

Bijlage 2 Reactie van Seinpost op onderzoek DtnP t.a.v. ontwikkeling Eneco-terrein (9 december 2013)

Pag. 4. Bestedingen staan onder druk, maar m.u.v. november 2013 bij supermarkten niet. Deze winnen aan terrein (zie ook pag. 5 van DtnP). Dat heeft te maken met o.a. ontwikkelingen inde markt. Service-supermarkten moeten om te concurreren 1200 m2 – 1500 m2 wvo groot zijn. Dat is 1500 – 2000 m2 bvo (zie ook DtnP pag. 6).

Pag. 5. Men wijdt een alinea aan internet als aankoopkanaal. De internetbestedingen zijn echter in de dagelijkse sector te verwaarlozen. Nu 1 %, zal enigszins groeien maar de omvang blijft beperkt. Bovendien is het zo dat ook de lokale supermarkt juist hierop inspeelt. Bijvoorbeeld, je bestelt dan digitaal en haalt het na werktijd bij je eigen supermarkt op. Dus dan pakt je eigen supermarkt de internetaankoop en is er feitelijk geen verandering.

Pag. 6. Combinatiebezoek wordt met 75% sterk overdreven. Hoe kan dit getal zo hoog zijn als al 20% van de inkopen bij supermarkten na 18.00u wordt gedaan en de overige winkels gesloten zijn? Supermarkten zijn wel bronpunten voor winkelgebieden. Dat is juist ook zo in de Steynlaan, een winkelstraat met allerlei winkels en horeca direct aangrenzend.

Pag. 8. De constatering over leegstand zullen kloppen. Maar het is de vraag welke gebiedsdelen dit betreft en concreet welke panden dit aangaat. Sommige gebiedsdelen zijn om allerlei redenen (bijvoorbeeld i.v.m. de bereikbaarheid) minder geschikt voor de winkelfunctie. Panden kunnen te kleinschalig zijn, of te onhandig zijn ingedeeld. Of de huurniveaus zijn voor het gebodene te hoog. Dit soort aspecten moet eerst uitgezocht worden voordat er echt uitspraken over kunnen worden gedaan. Een vernieuwingsslag mag nooit worden beperkt door alleen het argument leegstand te noemen. Seinpost heeft dit voor het winkelplan De Deel in Emmeloord met instemming van de Raad van State zo beargumenteerd. De *tussenuitspraak* die DtnP gebruikt op pagina 15 is daarmee helemaal achterhaald. Dit was een tussenuitspraak, wij hanteren de *einduitspraak* van september 2013: <http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=75716&print=1>. De gemeente wordt hierin geheel in het gelijk gesteld.

Pag. 9. Men maakt zelf een DPO (inclusief Bijlage 1 DtnP). Een DPO is geen ruimtelijke afweging maar een economische. Daarmee is het op zich geen argument (zie ook pag. 14 van de DtnP-rapportage). Bovendien is het een theoretisch model (stelt DtnP zelf ook in de bijlage).

De gehanteerde rekenmodellen van Seinpost en DtnP verschillen van opzet. Seinpost heeft begin 2011 gerekend op basis van de kern Zeist (later zijn de eerder ingeschatte cijfers vergeleken met de uitkomsten van het Koopstromenonderzoek 2011 en de becijferingen bleken met elkaar te kloppen) en DtnP op basis van de hele gemeente. Dat laatste maakt het lastiger omdat er dan ook ontwikkelingen in en buiten Den Dolder, Austerlitz, Bosch en Duin en Huis ter Heide mee gaan spelen. De vraag is ook of dit juist is, omdat die dorpen voor een deel op een heel andere manier functioneren en eigen plannen kunnen hebben.

De overige uitgangspunten en conclusies over de cijfers zijn (volgende pagina):

	Seinpost	DtnP
Bestedingen per inwoner	€1948 incl. BTW ¹	€1930 excl. BTW
Koopkrachtbinding:	93% (kern)	91% (gemeente)
Koopkrachttoevoeiing	14% (kern)	18% (gemeente)
Kooporiëntatie supermarkt	81-83% ²	79% ?
Vloerproductiviteit	€8672 incl. BTW ³	€8260 excl. BTW
Planvorming	2.000 ⁴	4.000 ⁵
Marktruimte	1.000 ⁶	3.100

Er zijn, al lijkt dit wellicht anders, geen erg grote verschillen over de uitkomsten van de becijfering. Seinpost stelt dat vraag en aanbod ongeveer in evenwicht zijn als de Hoogvliet er komt, DtnP berekent dat er dan een overschot zal zijn van 900 m2 wvo. Dit is op een totaal van 16.900 m2 ruim 5%. Dat betekent dat als dit klopt, dat de vloerproductiviteit 5% lager zal zijn dan de gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland. In het Koopstromenonderzoek uit 2011 was al geconstateerd dat er in Zeist een 3% lagere vloerproductiviteit wordt gescoord. In Zeist ligt de vloerproductiviteit blijkbaar iets lager dan landelijk, wellicht vanwege de lagere huisvestingslasten in de wijken en dorpen. Dit komt op meer plaatsen in Nederland voor, vooral buiten de Randstad.

Pag. 12. Waarom geeft DtnP toch steeds impliciet aan dat de Steynlaan geen bestaande winkelstraat is? Men doet dit o.a. door aan te geven dat er geen grootschalige winkelontwikkelingen mogen zijn buiten het centrum. De Steynlaan maakt onderdeel uit van het hele centrumgebied, zie ook de opmerkingen van DtnP zelf op pag. 13. Overigens worden met grootschalige ontwikkelingen buiten het centrum normaal gesproken andere zaken bedoeld (winkelontwikkelingen in het buitengebied). De typering aanloopstraat zoals DtnP dit aanduidt op pagina 13, onderschrijven wij. In een aanloopstraat zie je juist vaak ook een supermarkt, omdat deze zich het liefst vestigt aan de buitenkant van een centrumgebied op goed voor autoverkeer (bevoorraden en parkeren) bereikbare locaties. Een centrum bestaat zoals dat van Zeist uit een kernwinkelgebied met aanloopstraten. Beide hebben een functie die complementair aan elkaar is. De sterkte van de aanloopstraat zal behouden kunnen blijven (of wellicht zelfs wat aantrekken) indien zich passende trekkers vestigen. DtnP kan wel stellen dat er elders m2 uit de markt moeten worden genomen om een bepaalde locatie (Klinkerlocatie) te kunnen ontwikkelen. Maar hoe concreet haalbaar is dit? Op de eerste plaats is het dan de vraag waarom dit juist de Eneco-locatie moet zijn (een deel van de Steynlaan, een winkelstraat met een lange traditie). Op de tweede plaats is daarbij de voorwaarde dat er dan sprake moet zijn van een passend instrumentarium en een actieve organisatiestructuur die deze hanteert.

¹ Cijfer uit 2011, BTW 8%, voor 2013 hanteren wij 2039 incl. BTW

² hierbij zijn zowel de verspeciaalzaken als de drogisterijen meegenomen omdat deze ook deel uitmaken van de dagelijkse boodschappen. Het aandeel van de supermarkten is al decennia lang stijgende.

³ Cijfer uit 2011. BTW is gemiddeld 8%. Voor 2013 hanteert Seinpost €8737 incl. BTW. Het koopstromenonderzoek uit 2011 stelt echter dat in Zeist de gemiddelde vloerproductiviteit in de dagelijkse sector 3% lager is dan landelijk gemiddeld.

⁴ Slechts kern Zeist excl. Hoogvliet

⁵ Hele gemeente Zeist. Waarschijnlijk is hierbij de uitbreidingsruimte van de Hoogvliet op het Eneco-terrein zelf ook meegerekend maar dat is niet expliciet duidelijk gemaakt.

⁶ De verschillen lijken groot, maar dit valt mee. Seinpost rekent dit metrage (marktruimte) toe aan de uitbreidingsmogelijkheid van de huidige Hoogvliet die 400 m2 wvo groot is en heeft er al de planvorming van andere supermarkten van afgetrokken, terwijl DtnP de hele marktruimte berekent en de planvorming van andere supermarkten hierin nog moet verdisconteren.

Pag. 14. De beleidsargumenten zijn al weerlegd, zie hierboven. Er is geen jurisprudentie die hier van toepassing is (er is geen ontwrichtende werking en de uitspraak van de Raad van State betreffende Emmeloord wordt onvolledig door DtnP beschreven).

Waalwijk, 9 december 2013
Seinpost Adviesbureau BV
Mathieu Vaessen

Bijlage 3 Reactie DtnP op notitie van Seinpost (30 oktober 2014)



Reactie DTNP op notitie 'Reactie op onderzoek DTNP t.a.v. ontwikkeling Enecoterrein' (Seinpost, 9 dec 2013)

datum: 30-10-2014

projectnummer: 1273.1113

Reactie op opmerking bij pagina 4

Het belang van de aangehaalde passage over de bestedingen die onder druk staan, is dat de detailhandel als gehele sector het erg zwaar heeft. Weliswaar is in de supermarktbranche nog wel sprake van enige (zeer bescheiden) omzetgroei (zie ook pagina 5). In met name niet-dagelijkse branches nemen winkelbestedingen structureel af als gevolg van demografische ontwikkelingen (o.a. vergrijzing), de structurele aard van de crisis en toenemende internetbestedingen (prognoses gaan uit van toename van het aandeel via internet tot 20 of 30%). Dit krimpende bestedingspotentieel leidt tot structurele afname van de behoefte aan fysieke winkels. Om als winkelcentrum vitaal te blijven is concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk en op termijn onvermijdelijk (zie ook pagina 11).

Reactie op opmerking bij pagina 5

DTNP onderschrijft de opmerking van Seinpost dat het internet als aankoopkanaal in de dagelijkse sector momenteel nog zeer beperkt is (zie ook pagina 4). Hoe het boodschappen doen via internet zich zal ontwikkelen is nog onzeker. Pure online spelers met bezorgdienst (o.a. Hellofresh, Boodschappenonline, Vershuys) zijn in opkomst. Daarnaast zijn supermarktketens bezig met het realiseren met afhaalpunten. Zoals Seinpost aangeeft hoeft dit voor de supermarktenstructuur geen grote veranderingen teweeg te brengen. Afhaalpunten worden vaak gekoppeld aan bestaande vestigingen, waardoor online bestedingen alsnog in de winkel terecht komen. De passage over de opkomst van het internetwinkelen is vooral voor de niet-dagelijkse sector van belang (zie reactie op opmerking bij pagina 4).

Reactie op opmerking bij pagina 6

Het combinatiebezoek van 75% is geen inschatting of aannname, maar gebaseerd op grootschalig onderzoek. Ter ondersteuning van haar advisering doet DTNP geregeld in eigen beheer onderzoek naar het functioneren van winkelgebieden. Zo is ook onderzoek gedaan naar de rol van supermarkten voor winkelcentra als geheel, door te onderzoeken in hoeverre sprake is van combinatiebezoek tussen supermarkten en aanvullende winkels in de omgeving. Hiervoor is een enquête gehouden onder 4.750 supermarktbezoekers in 30 dorps- en wijkcentra verspreid over Nederland. Hieruit blijkt dat gemiddeld 75% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied, mits de supermarkt op zeer korte afstand (tot 50 meter) van het overige winkelaanbod ligt en met de entree in het zicht. In situaties waar de ruimtelijke verbinding minder goed is, daalt het combinatiebezoek snel. De Steynlaan ligt op relatief grote afstand van het te versterken winkelgebied bestaande uit Voorheuvel, Belcour en Slotlaan (zie Visie Centrum Zeist).

Reactie op opmerking bij pagina 8

Uit een actuele inventarisatie (observatie ter plaatse + Funda in business, oktober 2014) blijkt dat de leegstand in het gebied met een straal van 250 meter rondom de Eneco-locatie (oostelijk deel Slotlaan, zuidelijk deel Steynlaan, korte Steynlaan) circa 2.200 m² bvo bedraagt. Ten tijde

van het opstellen van het rapport Beoordeling plan De Wending Zeist bedroeg de leegstand in dit gebied nog circa 1.000 m² bvo. Dit betekent dat in de omgeving de leegstand in nog geen jaar tijd meer dan verdubbeld is. DTNP stelt niet dat een nieuwe winkelontwikkeling mag worden tegengehouden door alleen het argument van leegstand te hanteren. DTNP stelt wel dat dit in recente jurisprudentie en wetgeving in toenemende mate een rol speelt en in de afweging dient te worden meegenomen.

Seinpost stelt dat de tussenuitspraak in de zaak Emmeloord “helemaal achterhaald” en dan ook niet relevant is. DTNP onderschrijft dat het slechts om een voorlopige uitspraak ging die vervolgens is opgevolgd door een einduitspraak. DTNP heeft de tussenuitspraak aangehaald als exemplarisch voorbeeld voor de nadruk die vandaag de dag in wetgeving en rechtspraak wordt gelegd op het belang van een deugdelijke motivering en zorgvuldige afweging van nieuwe winkelontwikkelingen, in het licht van de geheel veranderde (krimpende) winkelmarkt. In de einduitspraak in de kwestie Emmeloord is de gemeente inderdaad in het gelijk gesteld, maar wel pas nadat het expliciet de effecten van de nieuwe winkelontwikkeling op de leegstand op andere locaties heeft meegenomen in haar afweging. Ook de Europese Dienstenrichtlijn en andere rechtelijke uitspraken gaan in op het belang van een goede motivering en het expliciet meenemen van effecten op de leegstand in de afweging (zie ook pagina 12, 14, 16 en 17).

Ook de ladder voor duurzame verstedelijking gaat hierop in (artikel 3.1.6, tweede lid, Bro). Hiermee wordt het voorkomen van nieuwe leegstand, en duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Overheden dienen iedere stedelijke ontwikkeling hieraan te toetsen. De ladder voor duurzame verstedelijking voor detailhandel vraagt van gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst te beoordelen of er een actuele (regionale) behoefte is naar de ontwikkeling en of er mogelijkheden zijn voor herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, voordat een nieuwe locatie wordt overwogen. Het bepalen van de actuele behoefte mag niet enkel betrekking hebben op de marktvraag. Wel of geen uitbreidingsruimte mag op zichzelf geen criterium in de afweging zijn. Kwalitatieve argumenten dienen leidend te zijn in de afweging, zoals (leegstands)effecten op de winkelstructuur en de betekenis van de ontwikkeling voor consumenten (gaat die er per saldo op vooruit).

Reactie op opmerking bij pagina 9

DTNP onderschrijft de opmerking van Seinpost in het geheel dat de uitkomsten van een distributie-planologisch onderzoek (wel of geen marktruimte) onvoldoende zijn om een winkelontwikkeling op wenselijkheid te kunnen beoordelen (zie ook pagina 10 en 12). Het gaat om de ruimtelijke effecten van een nieuwe ontwikkeling. In het kader hiervan is een distributie-planologisch onderzoek nuttig om inzicht te krijgen in de marktverhoudingen. Op basis daarvan kan dan een inschatting gemaakt worden van de effecten op de winkelstructuur. Een distributie-planologisch onderzoek zal daarom altijd een ruimtelijke en kwalitatieve vertaalslag moeten krijgen.

Seinpost vergelijkt haar distributieve berekening met die van DTNP en komt tot de conclusie dat er, ondanks verschillen in uitgangspunten en variabelen (o.a. berekening op kern- of gemeenteniveau), geen grote verschillen zijn in de uitkomst. Ook DTNP komt tot deze conclusie (zie pagina 10). Het verschil zit vervolgens in de mate waarin rekening gehouden wordt met reeds bestaande plannen. DTNP houdt rekening met de concrete plannen voor uitbreiding van supermarkten in De Clomp, Kerckebosch en Van Oldenbarneveltlaan. Het plan voor Hoogvliet op het Enecoterrein is hier expliciet niet in meegenomen (zie pagina 10). DTNP concludeert dat als de bestaande plannen (De Clomp, Kerckebosch, Van Oldenbarneveltlaan) gerealiseerd zijn,

er sprake is van een verzadigde markt in de supermarktbranche in Zeist. In toenemende mate is er sprake van een verdringingsmarkt.

Reactie op opmerking bij pagina 12

DTNP concludeert niet dat de Steynlaan in de huidige situatie geen winkelstraat zou zijn. DTNP geeft aan dat de Steynlaan een typische aanloopstraat is met een grote mix aan publieks-gerichte functies, waaronder winkels, diensten, horeca en woningen. Om in de toekomst aan alle trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt (afnemende behoefte aan fysieke winkels) tegemoet te komen wordt in het gemeentelijke beleid heel duidelijk gekozen voor concentratie van winkels en voorzieningen in een compact gebied, bestaande uit de Voorheuvel, Belcour en Slotlaan. Dit is geen uitgangspunt van DTNP maar een beleidskeuze van de gemeente Zeist (zie ook pagina 12).

Omdat supermarkten belangrijke publiekstrekkingen zijn waar grote aantallen bezoekers op af komen die vervolgens ook interessant zijn voor andere kleinere winkels is het, zeker in een krimpende winkelmarkt, erg verstandig om dergelijke publiekstrekkingen op een locatie in het winkelgebied te faciliteren waar deze de grootste meerwaarde kunnen hebben. Als een supermarkt niet voldoende aan de te versterken winkelstraten wordt gekoppeld, worden de kansen van combinatiebezoek gemist. Een supermarkt aan de Steynlaan levert geen bijdrage aan versterking van het beoogde winkelgebied in het centrum van Zeist (Voorheuvel, Belcour, Slotlaan). Sterker nog, het doet afbreuk aan de gewenste centrumstructuur doordat bezoekersstromen over een te groot gebied worden verspreid.

Voor de toekomst zal rekening gehouden moeten worden met een forse afname van de behoefte aan fysieke winkels. Aanloopstraten in middelgrote centra, zoals het centrum van Zeist, hebben als pure winkelstraat in een krimpende markt geen toekomst. Als toch ingezet wordt op behoud van de winkelfunctie in dergelijke straten, dan leidt het kernwinkelgebied daaronder en ontstaat uiteindelijk nergens een aantrekkelijk winkel- en vestigingsmilieu.

DTNP stelt niet dat er meters uit de markt genomen zouden moeten worden. Dat is een uitspraak die gedaan is in Visie Centrum Zeist, opgesteld door de gemeente Zeist. Deze passage geeft aan dat de gemeente Zeist in de centrumvisie rekening houdt met een krimpende winkelmarkt en accepteert dat er aan de randen van het centrum het winkelaanbod afneemt, ten gunste van het kernwinkelgebied (Voorheuvel, Belcour, Slotlaan).

Reactie op opmerking bij pagina 14

In hoofdstuk 5 geeft DTNP aan dat, als gevolg van de recente trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt, in toenemende mate sprake is van wetgeving en jurisprudentie waardoor een zorgvuldige afweging gemaakt zal moeten worden om nieuwe winkelontwikkelingen op een verantwoorde wijze te onderbouwen. In de rapportage wordt reeds ingegaan op de Europese Dienstenrichtlijn en recente jurisprudentie (zie pagina 12, 14, 16 en 17). Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is in het kader hiervan van belang (zie vorige pagina van deze notitie). Mede op basis van de recente wetgeving en jurisprudentie concludeert DTNP dat de onderbouwing van het plan De Wending zwak en in juridische zin kwetsbaar is.

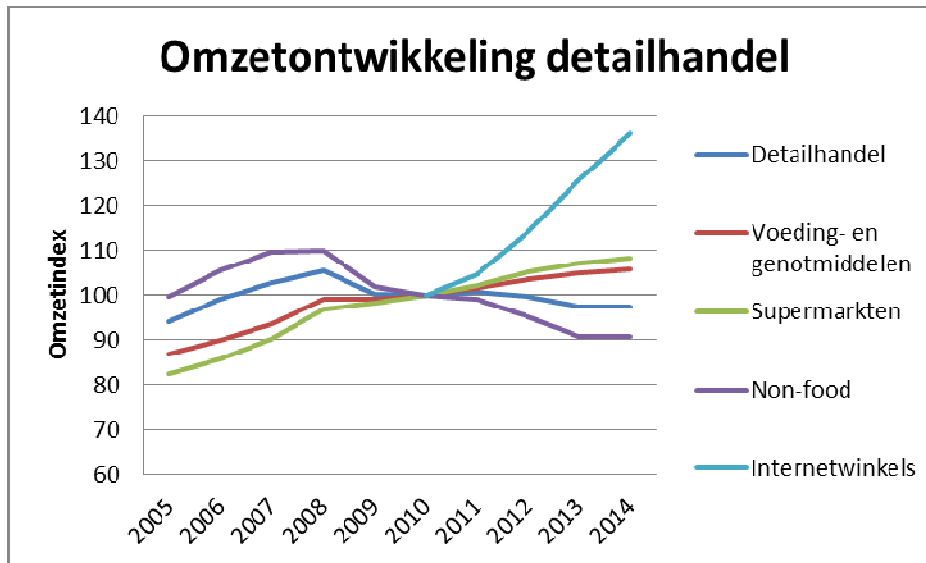
DTNP

30 oktober 2014

Bijlage 4 Reactie van Seinpost op aanvullende gegevens van DtnP

De actuele winkelmarkt

Wij onderkennen met DtnP dat de detailhandelssector in algemene zin onder druk staat. Dat geldt minder voor de supermarkten maar met name in een aantal non-food branches. Vanaf begin 2014 is sprake van een omzetstabilisatie (bron: CBS Statline, nov. 2014, aangevuld met laatste CBS-persbericht tot en met aug. 2014).



Wij bevestigen net als DtnP dat er weloverwogen omgegaan moet worden met de uitbreiding van detailhandelsmeters. De bestedingen in de detailhandel zijn door ontwikkelingen zoals de crisis, vergrijzing en de opkomst van het internetwinkelen onder druk komen te staan. De invloed van internet op het boodschappen doen is nog relatief beperkt. De pick-up points behalen op dit moment een marktaandeel van een half procent. Prognoses geven aan dat dit mogelijk kan oplopen naar 2 tot 5% (Bron: congres Supermarkt en Ruimte, sept. 2014). Marktaandelen van 20% of 30% zoals mogelijk verwacht worden in de non-food gelden zeker niet voor de food. Er blijft in ieder geval altijd nog 95% tot 98% van de supermarkt omzet via de reguliere detailhandel lopen. Indien een pick-up point bij een supermarkt gerealiseerd wordt zal de invloed minimaal zijn.

Locatie en combinatiebezoek

Zoals wij al eerder hebben aangegeven past een nieuwe supermarkt op de Eneco-locatie goed bij het gewenste beeld van de omgeving Steynlaan / Korte Steynlaan. Combinatiebezoek met de bestaande winkels in de directe omgeving is dan mogelijk. De Steynlaan is in de Visie Centrum Zeist beschreven als een deelgebied voor het boodschappen doen. De afstand tot de Voorheuvel, Belcour en Slotlaan is minder van belang. In dat gebied wordt voornamelijk recreatief gewinkeld en verbleven met een langere verblijfsduur.

Leegstand, en effecten en de ladder voor duurzame verstedelijking

De leegstand is in de omgeving van de Steynlaan opgelopen tot circa 2.200 m² bvo volgens DtnP. Op basis de Ladder voor duurzame verstedelijking dient meegenomen te worden of de inpassing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling via herstructurering van een van de

bestaande (leegstaande) panden mogelijk is. Voor zover de leegstand volgens DtnP klopt, is een supermarkt van circa 2.000 m² bvo niet inpasbaar in een van de leegstaande panden. De toevoeging van een supermarkt kan juist een impuls geven aan dit gebied en de bereidheid bij ondernemers doen toenemen om daar te investeren of om zich daar te vestigen. Nieuwe winkels in de modische en recreatieve sector hebben weinig bestaansrecht in dit deelgebied van het centrum. Het gaat voornamelijk om boodschappen gelieerde winkels, doelgericht bezochte winkels, horeca, diensten, zorg en ambacht. Met flankerende maatregelen kunnen locaties verkleuren naar andere functies zoals werken en wonen in de plint.

Het DPO en de ruimtelijke effecten

De verschillen in de uitkomsten tussen het DPO van Seinpost en DtnP zijn niet heel groot. Beide constateren dat er voldoende marktruimte is om het supermarktaanbod in Zeist met een aantal plannen uit te breiden.

Bureau Stedelijke Planning (sept. 2013) gaat in 2020 ook uit van een distributieve ruimte van 1.250 m² wvo in het centrum voor het dagelijks aanbod.

DtnP kent aan de andere plannen een hogere prioriteit toe waarbij er geen marktruimte meer zou zijn voor de Eneco-locatie. Seinpost houdt ook rekening met de andere plannen maar acht de mate waarin sprake is van een verdringingsmarkt gering als de Eneco-locatie wordt meegenomen. Tenslotte is de dynamiek in de supermarktbranche heel groot, zie daarvoor de eerder opgenomen figuur met de omzetontwikkelingen per sector.

De inpassing van een supermarkt in het centrumgebied

DtnP geeft de voorkeur aan een nieuwe supermarkt in het concentratiegebied Voorheuvel, Belcour en Slotlaan. Seinpost acht het niet logisch om een grotere supermarkt in of tegen dit concentratiegebied te lokaliseren. Aan de Voorheuvel is een supermarkt gevestigd geweest maar die bleek niet rendabel en sluit niet aan op de moderne eisen van de consument. Zo'n locatie kan niet aan de vestigingsvoorwaarden van een nieuwe supermarkt voldoen. Beter is om een nieuwe supermarkt op een iets grotere afstand vanaf het hart van het centrum te lokaliseren. Dan is er de garantie voor een goede bereikbaarheid en parkeren, anders treedt hinder op van parkerende centrum- en langparkeerders. Ook de dagelijkse bevoorrading wordt dan veel lastiger.

Seinpost concludeert dat op basis van recente wetgeving en jurisprudentie de onderbouwing van het plan De Wending goed is en in juridische zin is verankerd.

Seinpost Adviesbureau BV
Mathieu Vaessen