

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

**BEHOREND BIJ HET
BESTEMMINGSPLAN**

STEYNLAAN - ANTONLAAN

GEMEENTE ZEIST

Opdrachtnummer : 99.259
Datum : 2 oktober 2015
Versie : v4
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	ZIENSWIJZEN.....	5
2.1	Reclamant 1.....	5
2.2	Reclamant 2.....	7
2.3	Reclamant 3.....	14
2.4	Reclamant 4.....	16
2.5	Reclamant 5.....	19
2.6	Reclamant 6.....	26
2.7	Reclamant 7.....	31
2.8	Reclamant 8.....	39
2.9	Reclamant 9.....	39
2.10	Reclamant 10.....	39
2.11	Reclamant 11.....	42
3	AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	46
3.1	Inleiding.....	46
3.2	Zienschijzen.....	47
3.3	Ambtshalve wijzigingen	48

Bijlagen:

1. Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.
2. Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Steynlaan – Antonlaan e.o." heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 7 mei tot en met 17 juni 2015 (zes weken) ter visie gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. In die periode is door 11 reclamanten een zienswijze ingediend.

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de ingediende zienswijzen en het antwoord van de gemeente.

Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerp zijn gewijzigd. Het betreft wijzigingen die voortkomen uit de ingebrachte zienswijzen. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

2 ZIENSWIJZEN

De binnengekomen zienswijzen zijn in dit hoofdstuk samengevat weergegeven en beantwoord. Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de zienswijzen zijn de volledige binnengekomen reacties betrokken.

2.1 Reclamant 1

Zienswijze	Reclamant maakt bezwaar tegen het openstellen van het busstation aan de Slotlaan in Zeist voor alle verkeer. Sinds augustus 2013 woont reclamant aan de Slotlaan. Zij verwijst naar een tekst in het plattegrondenboek uit eind jaren '90 dat bij het pand behoorde betreffende de toekomstige verkeerssituatie. Reclamant verwijst hiervoor naar bijlage 1 van de zienswijze. In februari heeft reclamant BiZ attent gemaakt op de tekst in het plattegrondenboek met als gevolg een zeer gedetailleerde email van de voorzitter aan de leden van de raad (opgenomen in bijlage 2 van de zienswijze). Reclamant voert aan dat het nu in de nacht tussen 24 uur en 6 uur nog rustig is. Haar slaapkamer zit aan de kant van het busstation. Bij openstelling voor gewone auto's en vrachtauto's vreest zij voor haar nachtrust, woongenot en de luchtkwaliteit. Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met haar belangen en dat wordt afgeweken van de bijgevoegde e-mail van de voorzitter van de VvE Grande Belleville aan de Raad.
Reactie gemeente	<i>Het busstation maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet ook niet in de openstelling van het busstation aan de Slotlaan voor alle verkeer. Dat betekent dat een zienswijze tegen de openstelling van het busstation niet bij dit bestemmingsplan in behandeling kan worden genomen.</i> <i>De openstelling van het busstation is uitgebreid aan de orde geweest bij de vaststelling van de Centrumvisie en maakt daar onderdeel van uit. Deze visie is in samenspraak met de burgers van de gemeente Zeist opgesteld. De VvE Grande Belleville heeft (mede namens reclamant) haar standpunt ten aanzien van de openstelling van het busstation in dat proces naar voren gebracht. Na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen heeft de raad gekozen voor de openstelling van het busstation. In de geamendeerde Centrumvisie is heel nadrukkelijk gekozen voor een verkeersvariant waarbij het busstation in één richting wordt opengesteld voor alle verkeer.</i> <i>Bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft de raad een motie aangenomen, waarin zij het college verzoekt om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan-Slotlaan-busstation opnieuw door te rekenen, en in de berekeningen concreet rekening te houden met De Wending.</i> <i>Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn wij er derhalve van uit gegaan dat het verkeer van en naar De Wending zal verlopen volgens de verkeerskundige variant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Door DTV Consultants is nader verkeersonderzoek uitgevoerd en gebleken is dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde</i>

	verkeersvariant van de Centrumvisie¹. Aangezien er geen verkeerskundige of planologische belemmeringen zijn om de aldus door de raad gekozen verkeersvariant te realiseren, is een adequate verkeersontsluiting mogelijk en uitvoerbaar. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan. Voor de openstelling van het busstation en het instellen van éénrichtingsverkeer is nog een verkeersbesluit nodig. Tegen dat verkeersbesluit staat bezwaar en beroep open. Wat betreft de nachtrust, het woongenot en de luchtkwaliteit zal 'De Wending' in de nacht nauwelijks extra verkeer over het busstation meebrengen. De supermarkt en andere voorzieningen zijn dan gesloten en ook de meeste bewoners van De Wending zullen dan niet met hun auto onderweg zijn. Ook het woongenot van reclamant komt door het te verwachten verkeer van 'De Wending' niet zodanig onder druk te staan dat om die reden van het plan moet worden afgezien. De grootste verandering voor het busstation is immers een gevolg van de Centrumvisie. Het extra verkeer over het busstation als gevolg van De Wending is maar zeer beperkt. Verder vloeien uit de Wet geluidhinder geen verplichtingen voort om de gevolgen te onderzoeken van het extra verkeer als gevolg van De Wending voor de bestaande woningen aan het verderop gelegen bestaande busstation. Die gevolgen moeten volgens de Wet geluidhinder wel worden onderzocht voor de beoogde nieuwe woningen aan de Geiserlaan en de Antonlaan. Dat is gebeurd en gebleken is dat het woon- en leefklimaat van de woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan niet wordt bedreigd door het verkeer van en naar De Wending. Dit ondanks het feit dat de woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan te maken krijgen met meer verkeer als gevolg De Wending dan de woningen aan het busstation, en dat deze woningen bovendien op veel kortere afstand van de weg zijn gesitueerd dan de woningen aan het busstation. In dat geval vormt het extra verkeer van en naar De Wending ook geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat aan het verderop gelegen busstation. Daarbij heeft meegewogen dat De Wending is gesitueerd op een reeds bestaande stedelijke locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan onder meer kantoor- en bedrijfsfuncties zijn toegestaan. In dat opzicht is de beoogde planontwikkeling een verbetering ten opzichte van de geldende planologische situatie, die ook beter past in de aanwezige centrumomgeving. Ook de toevoeging van een supermarkt is een uitbreiding van het voorzieningenniveau en in dat opzicht een verbetering van het woon- en leefmilieu van reclamant. Verder is de omvang van De Wending zo beperkt dat het volgens de geldende regelgeving in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (zie daarover ook paragraaf 5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).
Conclusie	Voor zover de zienswijze is gericht tegen de openstelling van het busstation voor alle autoverkeer kan deze niet in behandeling worden genomen, omdat het bestemmingsplan niet in die

¹ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	<i>openstelling voorziet en het busstation ook geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.</i> <i>Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
--	--

2.2 Reclamant 2

Zienswijze	1. Bezwaar • Plan staat haaks op het plan centrum-visie. • Autoluw centrum wordt grof geweld aangedaan. • Auto's mogen conform splitsingsakten niet over de busbaan. • Volgens onderzoeksrapporten is er geen behoefte meer aan een supermarkt. • Autoverkeer neemt toe met 2000 auto's per dag. • Leefomgeving wordt zeer aangetast.
Reactie gemeente	<i>Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Centrumvisie. Het verkeer is in het plan namelijk beoordeeld volgens de verkeerskundige variant zoals vastgesteld in de Centrumvisie. Na vaststelling van de Centrumvisie is nog nader verkeersonderzoek uitgevoerd en is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie². Zoals bij reclamant 1 al nader toegelicht, betekent dit dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>In de centrumvisie is gekozen voor een verkeersvariant waarbij het busstation wordt opengesteld voor het autoverkeer en het verkeer zodanig door het centrum wordt geleid, dat sprake is van een autoluw centrum.</i> <i>Dat wil niet zeggen dat er geen enkele ontwikkeling in het Centrum meer kan worden toegestaan als dat leidt tot een toename van het verkeer. Nieuwe ontwikkelingen met extra verkeer blijven mogelijk zolang het extra verkeer maar binnen de verkeersvariant van de Centrumvisie kan worden opgelost.</i> <i>Volgens het nadere verkeersonderzoek van DTV Consultants kan het extra verkeer van De Wending zonder problemen worden verwerkt binnen de verkeersvariant van de Centrumvisie.</i> <i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de openstelling van het busstation voor alle autoverkeer, kan deze niet in behandeling worden genomen. Het bestemmingsplan voorziet immers uitsluitend in een nieuwe bestemming voor het voormalige Enecoterrein. Het busstation maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan, zodat daarin ook geen besluiten ten aanzien van de openstelling van het busstation kunnen worden opgenomen.</i> <i>De openstelling van het busstation is uitgebreid aan de orde geweest bij de vaststelling van de Centrumvisie en maakt daar onderdeel van uit. Deze visie is in samenspraak met de burgers van de gemeente Zeist opgesteld. De VvE Grande Belleville heeft (mede namens reclamant) haar standpunt ten aanzien van de openstelling van het busstation in dat proces naar voren gebracht. Na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen heeft de raad gekozen voor de openstelling van het busstation. In de geamendeerde Centrumvisie is heel nadrukkelijk gekozen voor een verkeersvariant waarbij het</i>

² Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	<i>busstation in één richting wordt opengesteld voor alle verkeer.</i> <i>Wat betreft de behoefte aan een supermarkt heeft de gemeente nader onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan een supermarkt, door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau³. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en vormt thans de onderbouwing daarvan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' is en de ontwikkeling in zoverre voorziet in een actuele, regionale behoefte. De beoogde nieuwe Hoogvliet supermarkt zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.</i> <i>Na realisering van De Wending zal het autoverkeer van en naar De Wending toenemen met circa 2.150 motorvoertuigen/per etmaal. De verkeersintensiteiten op het busstation en in de verdere omgeving zullen na realisering van De Wending echter niet zodanig toenemen dat dit op deze locatie aan de rand van het centrum van Zeist, tot onaanvaardbare gevolgen voor de leefomgeving leidt.</i> <i>Daarbij heeft meegewogen dat De Wending is gesitueerd op een reeds bestaande stedelijke locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan onder meer kantoor- en bedrijfsfuncties zijn toegestaan. In dat opzicht is de beoogde planontwikkeling een verbetering ten opzichte van de geldende planologische situatie, die ook beter past in de aanwezige centrumomgeving.</i>
Conclusie	<i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de openstelling van het busstation, kan deze niet in behandeling worden genomen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	2. Bewoners van Belleville hebben bewust gekozen voor dit complex vanwege het 'totaalontwerp'. De gemeente ontkent dat er een 'totaalontwerp' is en negeert de oorspronkelijke uitgangspunten. Er wordt geen rekening gehouden met de belangen van de bewoners.
Reactie gemeente	<i>Voorop staat dat het voormalige Enecoterrein een bestaande stedelijke locatie is met een geldende kantoor- en bedrijfsbestemming. De locatie staat al enige tijd leeg. Een nieuwe kantoren- en bedrijfsfunctie op deze locatie aan de rand van het centrum is niet wenselijk. Wat dat betreft is de beoogde ontwikkeling van De Wending een verbetering ten opzichte van de geldende planologische situatie.</i> <i>Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een herinrichting van het door reclamant genoemde 'totaalontwerp' rondom het complex Belleville. Deze gronden vallen onder de werking van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' en maken</i>

³ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	<i>geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen een dergelijke herinrichting kan die daarom niet bij dit bestemmingsplan in behandeling worden genomen.</i> <i>Verder staat ook de Centrumvisie en de daarin gekozen verkeersvariant hier niet ter discussie. In het kader van dit bestemmingsplan is (alleen) onderzocht of De Wending binnen de gekozen verkeersvariant tot een adequate en uitvoerbare verkeersontsluiting leidt. Zoals hiervoor gesteld, is dat het geval.</i> <i>Met het oog op de belangen van onder meer de bewoners van Belleville is gekeken naar de gevolgen van De Wending voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. De gevolgen zijn niet zodanig dat in deze omgeving, aan de rand van het centrum van Zeist, om die reden moet worden afgezien van de beoogde planontwikkeling. Het extra verkeer kan zonder problemen worden verwerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken, in de inspraaknota en in deze zienswijzennota is dat uitvoerig beschreven.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	3. Geen auto's over de busbaan was een bewuste keuze om het doorgaand verkeer zo moeilijk mogelijk te maken. Eén en ander passend in de Structuurvisie. De raad heeft zich in de Centrumvisie nadrukkelijk uitgesproken voor een verkeersluwe Slotlaan. Kennelijk geldt dit niet voor dit gedeelte van de Slotlaan. Hoe kan het zijn dat dit uitgangspunt vanwege de komst van een supermarkt zomaar wordt losgelaten.
Reactie gemeente	<i>Zoals hiervoor al uiteen gezet, staat De Centrumvisie hier niet ter discussie. Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de verkeersvariant zoals opgenomen in de geamendeerde Centrumvisie.</i>
Conclusie	<i>De Centrumvisie staat hier niet ter discussie. Onderhavig plan past binnen en voldoet aan de Centrumvisie.</i>
Zienswijze	4. Veel van de woningen in het complex hebben de slaapkamers aan de voorkant, Slotlaanzijde. Deze bewoners vragen zich af wat het autoverkeer over de busbaan betekent voor het verkeerslawaaï en andere milieuoverlast. Het bevreemdt reclamant dat de gemeente Zeist ondanks het gevaar de busbaan wil openstellen voor verkeer, terwijl busstations overal juist zijn afgesloten voor autoverkeer. Een boete van 140,- zegt toch ook wel iets over het gevaar dat aan deze overtreding wordt toegedacht.
Reactie gemeente	<i>Wat betreft de slaapkamers aan de kant van het busstation zal 'De Wending' in de nacht nauwelijks extra verkeer over het busstation met zich meebrengen. De supermarkt en andere voorzieningen zijn dan gesloten en ook de meeste bewoners van De Wending zullen dan niet met hun auto onderweg zijn.</i> <i>Ook het verkeerslawaaï en andere milieugevolgen als gevolg van het</i>

	<i>te verwachten verkeer van 'De Wending' zijn niet zodanig dat om die reden van het plan moet worden afgezien. De grootste verandering voor Belleville is immers een gevolg van de Centrumvisie. Het extra verkeer langs Belleville als gevolg van De Wending is maar zeer beperkt.</i> <i>Verder verplicht de Wet geluidhinder niet tot een onderzoek naar de gevolgen van het extra verkeer als gevolg van De Wending voor de bestaande woningen van Belleville. Die gevolgen moeten volgens de Wet geluidhinder wel worden onderzocht voor de beoogde nieuwe woningen van De Wending. Dat is gebeurd en gebleken is dat het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan niet wordt bedreigd door het verkeer van en naar De Wending. Dit ondanks het feit dat de woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan te maken krijgen met meer verkeer als gevolg De Wending dan de woningen aan het busstation, en dat deze woningen bovendien op veel kortere afstand van de weg zijn gesitueerd dan de woningen aan het busstation. In dat geval vormt het extra verkeer van en naar De Wending ook geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat aan het verderop gelegen busstation.</i> <i>Voorts geldt voor de luchtkwaliteit dat de ontwikkeling van De Wending vanwege de beperkte omvang in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.</i> <i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de opstelling van het busstation voor autoverkeer, kan die hier niet in behandeling worden genomen. Het busstation maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de openstelling van het busstation.</i>
Conclusie	<i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de openstelling van het busstation en voor het instellen van een autoluw centrum, kan deze niet in behandeling worden genomen.</i> <i>Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	5. Volgens de gemeente bestaan er nu al problemen t.a.v. het kruispunt Steynlaan/Antonlaan. Dit wordt niet zo ervaren door de direct omwonenden. De gemeente kan de problemen ook niet aantonen. De rapporten over dit kruispunt variëren en moeten steeds weer worden bijgesteld. Reclamant stelt een aantal vragen over de laatste rapporten. Waarom wordt er niet getracht om binnen de bestaande kaders tot oplossingen te komen alvorens grote alles verstorende en dure ingrepen toe te passen. Het is vervelend dat er in het ontwerp bestemmingsplan nog steeds geen afgeronde verkeersoplossing voor dit kruispunt wordt geboden. Het lijkt er volgens reclamant op dat men eerst het bestemmingsplan wil regelen en dan de bewoners via verkeersbesluiten voor het blok wil zetten.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties (waaronder die van reclamant) en de motie van de raad bij de vaststelling van de</i>

	<i>Centrumvisie heeft DTV Consultants nader verkeersonderzoek gedaan, zoals hiervoor ook al aangehaald⁴. Daarin zijn actuele verkeersintensiteiten gebruikt en zijn de effecten van De Wending doorgerekend. Ook uit het nadere onderzoek op basis van actuele verkeersintensiteiten en berekeningen, blijkt dat het extra verkeer als gevolg van De Wending zonder problemen kan worden verwerkt en dat het kruispunt Steynlaan-Antonlaan geen belemmering oplevert voor realisering van De Wending. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>Volgens het nadere verkeersonderzoek is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan met een verkeersregelininstallatie in ieder geval verzekerd. Wanneer ook oplossingen binnen de bestaande kaders mogelijk zijn, zonder vergaande ingrepen, is de uitvoerbaarheid nog beter verzekerd.</i> <i>Wanneer in een latere fase alsnog zou blijken dat ook oplossingen binnen de bestaande kaders mogelijk zijn, staat in ieder geval vast dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat het verkeersaspect niet in de weg staat aan die uitvoerbaarheid. De vaststelling van het bestemmingsplan is niet tevens een verkeerskundig besluit of de keuze voor een bepaalde oplossing. Dat komt nog aan de orde bij het desbetreffende verkeersbesluit.</i> <i>Bewoners worden met de vaststelling van het bestemmingsplan niet voor het blok gezet. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is nog geen verkeersbesluit genomen en ook geen definitieve keuze voor een bepaalde oplossing gemaakt. Voor nu is wel afdoende vastgesteld dat er een adequate en uitvoerbare oplossing is, ook voor het kruispunt Steynlaan-Antonlaan. Tegen het uiteindelijk nog te nemen verkeersbesluit staat bovendien bezwaar en beroep open. Mocht in dat kader alsnog blijken dat een andere verkeersoplossing of- variant de voorkeur verdient en dat deze ook uitvoerbaar is, kan daartoe alsnog besloten worden en staat dat dus de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg. Duidelijk is immers ook in dat geval voor het plan De Wending een adequate verkeersontsluiting realiseerbaar is.</i> <i>Daar komt bij dat bewoners ook deel hebben genomen aan de totstandkoming van de Centrumvisie. Daar hebben bewoners hun standpunt naar voren kunnen brengen en zijn hun bezwaren aan de orde geweest. De raad heeft na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gekozen voor de verkeersvariant met onder meer de openstelling van het busstation.</i> <i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de Centrumvisie kan deze niet bij het bestemmingsplan in behandeling worden genomen.</i> <i>Gelet op het vorenstaande menen wij dat bewoners niet voor het blok worden gezet maar dat de besluitvorming democratisch tot stand is gekomen en met voldoende rechtsbescherming is omkleed.</i>
Conclusie	<i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de Centrumvisie kan deze niet in behandeling worden genomen bij dit bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

⁴ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

Zienswijze	6. Reclamant vindt ook de uitbreiding van detailhandel op deze plek vreemd, terwijl in de centrumvisie is bepaald dat detailhandel zo veel mogelijk in het centrum moet worden geconcentreerd. Vraag is of er behoefte is aan 1.980m² supermarkt naast de Jumbo? Volgens het DTNP-rapport is er geen marktruimte voor extra supermarkt aanbod. Ook staat de ontwikkeling van de Eneco-locatie op gespannen voet met de ambitie van de gemeente om het centrum compacter te maken en het kernwinkelgebied en wijk- en buurtcentra te versterken. Vanwege de extra verkeersdruk die een supermarkt met zich mee brengt (2000 mvb), wordt op dit deel van de Antonlaan éénrichtingsverkeer overwogen en openstelling van het busstation voor alle autoverkeer. Een onwenselijke situatie en strijdig met de politieke keuze voor een autoluw centrum. De uitsplitsing naar supermarkt is een kunstgreep om het doel te bereiken. Verwezen wordt naar de zienswijze van Beter Zeist die de problematiek rond de Wending goed weergeeft. Er is geen enkele behoefte aan de commerciële invulling van De Wending en ook niet aan woningbouw. De Seyster Veste heeft regelmatig gepubliceerd dat er voldoende woningen zijn in Zeist. Het is bovendien in strijd met de Centrumvisie dat er geen winkels/bedrijven buiten het centrum plaatsnemen om te voorkomen dat zijn mensen uit het centrum weglukken. Dit argument is gebruikt bij de afwijzing van ALDI.
Reactie gemeente	<i>De Wending is gesitueerd op een bestaande en bebouwde locatie met een geldende kantoren- en bedrijfsbestemming (het voormalige Enecoterrein), die al een tijdje leeg staat. De situering aan de rand van het kernwinkelgebied is voor een supermarkt gunstig, omdat zowel het kernwinkelgebied kan worden bestreken (waar geen supermarkten aanwezig zijn) als ook het verzorgingsgebied buiten het kernwinkelgebied.</i> <i>Er is geen strijd met de Centrumvisie. In de Centrumvisie gaat het over de concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt geen concentratiegedachte in het kernwinkelgebied.</i> <i>De ondergeschikte detailhandel (340m²) bij deze supermarkt is hier aanvaardbaar, omdat het de supermarktfunctie ondersteunt en versterkt, en zelf voor zijn functioneren ook sterk afhankelijk is van de aanwezigheid van de supermarkt (denk aan een slijter, een bakker of een bloemist). Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan. Gelet op het vorenstaande en de beperkte omvang van de detailhandel is er geen strijd met de Centrumvisie.</i> <i>Door de supermarkt en de detailhandel uit te splitsen kan worden voorkomen dat De Wending volledig met winkels (detailhandel anders dan supermarkten) wordt ingevuld. Dat is geen 'kunstgreep' maar een adequate (ruimtelijk relevante) regeling waarmee in het bestemmingsplan kan worden bepaald dat De Wending niet volledig met winkels wordt ingevuld.</i> <i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels ook het</i>

	<i>maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".</i> <i>Op die wijze is voldoende verzekerd dat in De Wending niet meer vierkante meters supermarkt, detailhandel en horeca kunnen worden gerealiseerd.</i> <i>De herontwikkeling van deze locatie is een particulier initiatief. Omdat er een aantal elkaar tegensprekende behoefte-onderzoeken liggen, heeft het gemeentebestuur een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt en commerciële functies⁵. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is. De beoogde nieuwe Hoogvliet supermarkt zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.</i> <i>Wat betreft de behoefte aan woningen groeit het aantal huishoudens in Zeist en de omliggende gemeenten (Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten, Soest en de Bilt) waarmee Zeist van oudsher een sterke verhuisrelatie heeft (bron: CBS), volgens prognoses (Primos 2014) in de komende 10 jaar met in totaal 9.600 en bedraagt de harde plancapaciteit 2.600 woningen (bron: Planmonitor Wonen). Daarmee is sprake van een kwantitatieve behoefte aan 7.000 woningen. Binnen De Wending worden 46 woningen gerealiseerd en dit past daarmee binnen de geconstateerde kwantitatieve behoefte. De projectlocatie in Zeist betreft een Centrum-stedelijk / Buiten-centrum woonmilieu. Ongeveer 32% van de verhuiscapaciteit huishoudens (in totaal 3.100 huishoudens) wenst een woning in de woonmilieus centrum-stedelijk of buiten-centrum, zo blijkt uit bestaand onderzoek (bron: WoON 2012). In vergelijkbare projecten (in hetzelfde woonmilieu) in de woningmarktregio, worden in deze periode 300 woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een behoefte aan 2.800 woningen en past project De Wending in principe binnen de behoefte. Ongeveer 1.600 huishoudens hebben behoefte aan een meergezinswoning. De plancapaciteit bedraagt naar verwachting maximaal 300 meergezinswoningen. Deze bevindingen sluiten aan op de Woonvisie Zeist 2013-2015. Daarin werd reeds geconstateerd dat zowel het aantal huishoudens als de vraag naar vrije sector huurwoningen in Zeist stijgt.</i> <i>In de Centrumvisie is in overleg met de burgers gekozen voor een verkeersvariant die moet zorgen voor een goede</i>
--	---

⁵ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	verkeersdoorstroming en bereikbaarheid in het gehele centrum van Zeist. Daarbij is mede ingespeeld op de komst van De Wending. Maar dat betekent niet dat de openstelling van het busstation en het éénrichtingsverkeer op de Antonlaan, enkel nodig zijn vanwege de komst van De Wending. Nogmaals, de Centrumvisie staat hier niet opnieuw ter discussie. Uit het aanvullende verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van De Wending kan worden verwerkt binnen de verkeersvariant die in de Centrumvisie is gekozen.
Conclusie	Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels ook het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen". Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.
Zienswijze	7. Minimaal 28 bewoners van de Slotlaan zullen planschade claimen.
Reactie gemeente	Het staat bewoners vrij om planschade te claimen als zij menen schade te hebben geleden die niet tot het maatschappelijk risico wordt gerekend en die niet voor hun rekening hoort te komen. Naar onze mening is de invulling van het leegstaande Enecoterrein met De Wending juist een positieve impuls voor de omgeving. In ieder geval wordt daarmee voorkomen dat het Enecoterrein door langdurige leegstand verloedert of wordt ingevuld met kantoren en bedrijfsfuncties.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.

2.3 Reclamant 3

Zienswijze	Reclamanten maken bezwaar tegen de komst van een nieuwe megasupermarkt met 1980m² en 111 parkeerplaatsen. Zij hebben geen bezwaar tegen de 40 huurappartementen met 51 parkeerplaatsen, 2 winkels en enkele horecavoorzieningen. Het DTNP-rapport (als bijlage bij de zienswijze opgenomen) toont aan dat er geen marktruimte is voor een extra supermarktaanbod. Daarbij komt dat de ontwikkeling van de Eneco-locatie op gespannen voet staat met de ambitie van de gemeente om het centrum compacter te maken en het kernwinkelgebied en de wijk- en buurtcentra te versterken. Met de komst van een supermarkt zal de verkeersdruk in het centrum met bijna 2000 motorvoertuigen per dag toenemen. Dat is in strijd met het besluit om het centrum van Zeist autoluw in te richten.
-------------------	---

	Door af te zien van de bouw van een supermarkt kan worden voorkomen dat éénrichtingsverkeer op de Antonlaan in combinatie met de openstelling van het busstation, wenselijk wordt. Het is het college en de raad bekend dat tegen de openstelling van het busstation grote weerstand bestaat vanwege verkeersoverlast, onveilige situaties, aantasting karakter Bethaniënplein en woongenot bewoners (planschade). Reclamanten zijn van mening dat de bouw van stadswoningen een financieel haalbaar alternatief zou zijn. Met een duurzaamheidscentrum, een binnentuin met biologische markt, duurzame horeca en bijvoorbeeld een repaircafé en andere groene initiatieven van en voor bewoners en ondernemers kan worden getoond dat Zeist haar duurzame ambities serieus neemt. De geplande parkeergarage en de bestaande overcapaciteit van de parkeergarage aan de Antonlaan voorzien in dat geval ruimschoots aan de behoefte bij bewoners en winkelend publiek. Reclamanten verzoeken geen medewerking te verlenen aan de komst van een extra supermarkt.
Reactie gemeente	<i>De herontwikkeling van deze locatie is een particulier initiatief. Omdat er een aantal elkaar tegensprekende behoefte-onderzoeken liggen, heeft het gemeentebestuur een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt en commerciële functies⁶. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is. De beoogde nieuwe Hoogvliet zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.</i> <i>Er is geen strijd met de Centrumvisie. In de Centrumvisie gaat het over de concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt geen concentratiegedachte in het kernwinkelgebied. De supermarkt staat dan ook niet in de weg aan de versterking van een compact kernwinkelgebied, noch aan de versterking van wijk- en buurtcentra.</i> <i>Na realisering van De Wending zal het autoverkeer van en naar De Wending toenemen met circa 2.150 motorvoertuigen/per etmaal. De verkeersintensiteiten op het busstation en in de verdere omgeving zullen na realisering van De Wending echter niet zodanig toenemen dat dit op deze locatie aan de rand van het centrum van Zeist, tot onaanvaardbare gevolgen voor het woongenot leidt.</i> <i>In de Centrumvisie is in overleg met de burgers gekozen voor een verkeersvariant die moet zorgen voor een goede verkeersdoorstroming en bereikbaarheid in het gehele centrum van</i>

⁶ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

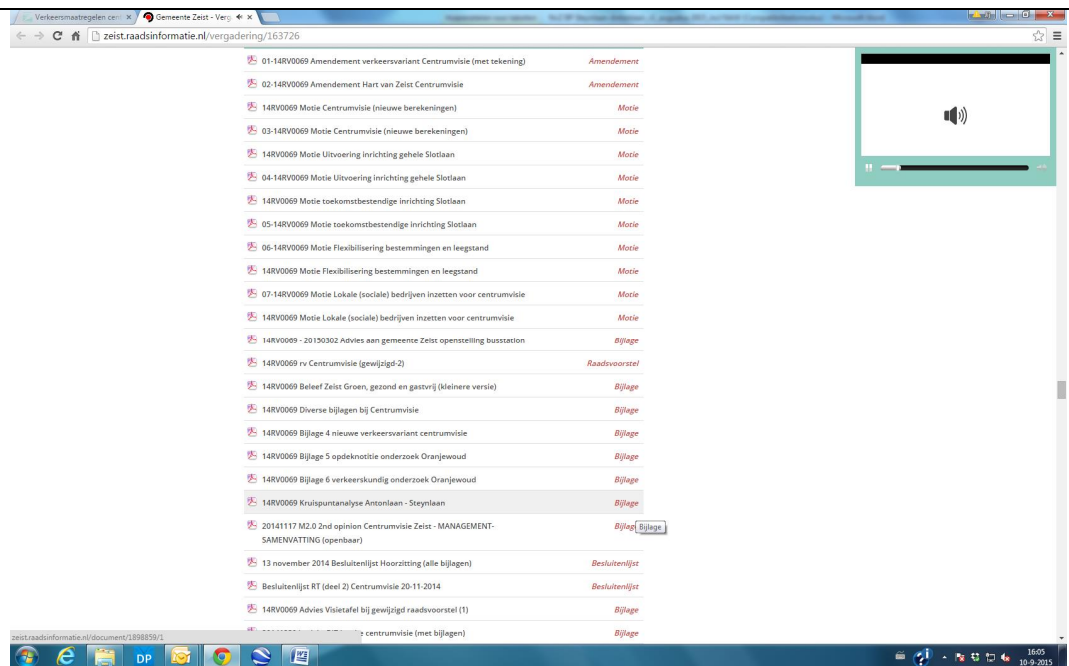
	<i>Zeist. Daarbij is mede ingespeeld op de komst van De Wending. Maar dat betekent niet dat de openstelling van het busstation en het éénrichtingsverkeer op de Antonlaan, enkel nodig zijn vanwege de komst van De Wending.</i> <i>Nogmaals de Centrumvisie staat hier niet opnieuw ter discussie. Uit het aanvullende verkeersonderzoek van DTV Consultants blijkt dat het extra verkeer van De Wending kan worden verwerkt binnen de verkeersvariant die in de Centrumvisie is gekozen.</i> <i>In de geamendeerde Centrumvisie is nadrukkelijk gekozen voor de opstelling van het busstation. Deze visie is in samenspraak met de burgers van de gemeente Zeist opgesteld. Bewonersinitiatieven Zeist heeft zijn standpunten ten aanzien van de openstelling van het busstation en de instelling van een autoluw centrum in dat proces naar voren gebracht. Zijn bezwaren zijn daar aan de orde geweest. De raad heeft na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gekozen voor de openstelling van het busstation.</i> <i>De invulling die reclamanten voorstaan kan op zichzelf sympathiek genoemd worden, maar de grond is niet in eigendom bij de gemeente Zeist en ook niet bij reclamant. Het is aan de eigenaar om met een initiatief voor deze locatie te komen.</i> <i>De eigenaar is met een initiatief gekomen voor De Wending, met onder meer een supermarkt met parkeren. Het is aan de gemeente om te bepalen of dat initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Pas wanneer blijkt dat het initiatief van de eigenaar in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen alternatieven aan de orde komen.</i> <i>Na afweging van alle betrokken belangen is geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit nader onderzoek is gebleken dat er in Zeist behoefte is aan extra vierkante meters supermarkt, en het verkeer en parkeren als gevolg van deze supermarkt kan goed worden verwerkt binnen de verkeersvariant die de raad onlangs in de geamendeerde Centrumvisie heeft vastgesteld.</i> <i>Aan het verzoek kan niet worden tegemoet gekomen.</i>
Conclusie	<i>De zienswijzen geven geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i> <i>Aan het verzoek om van het plan af te zien kan niet worden tegemoet gekomen.</i>

2.4 Reclamant 4

Zienswijze	Reclamant dient een zienswijze in namens de VvE Grand Belleville. Bezwaar wordt gemaakt tegen de verkeersafwikkeling zoals voorzien in het ontwerpplan. Verwezen wordt naar de verkeerskundige toets van Vitence die als bijlage bij het ontwerpplan is gevoegd. Dit rapport bevat echter een hiaat nl. op pag. 11 wordt verwezen naar een rapportage van DTV Consultants BV, deze ligt echter niet ter inzage. Op pag. 13 wordt vervolgens ook verwezen naar een DTV rapport versie 1.5, dat ook niet ter inzage ligt. Het Vitence rapport constateert dat er een knelpunt ontstaat maar legt niet uit waarom het een knelpunt is. Deze constatering is volgens de VvE niet gebaseerd op eigen bevindingen maar op wat de gemeente op basis van klachten heeft aangegeven bij DTV. Navraag bij de gemeente leert volgens de VvE dat e.e.a. niet is onderbouwd en dus
-------------------	--

	ook niet aangevoerd kan worden. Namens de VvE is al vele malen aangevoerd dat er op het kruispunt Antonlaan/Steynlaan in de huidige situatie sprake is van o.a. een verkeerde/onjuiste/voor verbetering vatbare afstelling van de verkeerslichten. Dat punt is volgens de VvE niet onderzocht en had in het kader van dit bestemmingsplan wel moeten gebeuren. Verder meent de VvE dat indien blijkt dat er binnen de beperkte ruimte die er nu is, niet voldoende aanpassingen mogelijk zijn, kan de vestiging van een nieuwe supermarkt (met een flinke toename van het verkeer) niet worden uitgevoerd, omdat het verkeerskundig niet verantwoord is. <u>Verkeerskundige Toets - Laden en Lossen:</u> De supermarkt Hoogvliet maakt volgens de Verkeerskundige toets gebruik van een afzetbak i.p.v. trekker met oplegger om te laden en lossen. Andere supermarkten doen dat niet. Als Hoogvliet vertrekt staat er een grote oppervlakte aan bedrijfsgebouwen leeg, waarin zich niet zo maar een andere supermarkt kan vestigen. Voor een wagen met oplegger is immers geen ruimte. Het is niet juist om een dergelijk groot complex alleen geschikt voor de Hoogvliet te ontwikkelen. Nu aan dat punt geen aandacht is besteed voldoet de ruimtelijke onderbouwing niet. In 2013 waren er al twee deskundigen die van mening verschilden of er wel/niet marktruimte is voor een extra supermarkt op deze plaats. Het DTNP rapport (als bijlage opgenomen bij de zienswijze) geeft aan dat deze ruimte er niet is. De ontwikkeling voor deze branche is er sindsdien niet beter op geworden. Reclamant is van mening dat het bewonersinitiatief om een duurzaamheidscentrum op deze plaats te vestigen, serieus onderzocht moet worden. Tevens is een extra supermarkt op deze plaats in strijd met de ambities om het centrum van Zeist te versterken en compacter te maken. In algemene zin is reclamant van mening dat er zeer amateuristisch met de opdrachtverstrekking en rapportages Antonlaan/Steynlaan wordt omgegaan, dat niet wordt geluisterd en dat de belangen van de inwoners slecht worden gediend. De VvE verzoekt om nader overleg en verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
Reactie gemeente	<i>De indiening van deze zienswijze is verwarrend. De zienswijze is op 25 juni 2015 ingediend per aangetekende post. Dat is ruim na sluiting van de zienswijzetermijn op 17 juni 2015. Als reden is daarvoor aangegeven dat op 15 juni 2015 per abuis niet de definitieve zienswijze is ingediend. Vervolgens is op 25 juni 2015 dus een nieuwe zienswijze ingediend, die is gedateerd op 15 juni 2015.</i> <i>Wij zijn er vanuit gegaan dat dit opnieuw een vergissing is en dat de zienswijze die op 25 juni 2015 is ingediend, ondanks de datering op 15 juni 2015, nu wel de definitieve zienswijze is. Hoewel de zienswijze aldus te laat lijkt te zijn ingediend, zullen wij daar nog wel op ingaan.</i> <i>Voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een nader verkeersonderzoek dat mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen tegen het bestemmingsplan en de motie van de raad bij de vaststelling van de Centrumvisie, is uitgevoerd⁷. Het door reclamant aangehaalde rapport 'Kruispunt analyse diverse varianten Antonlaan/Steynlaan/Slotlaan' is daarmee niet langer relevant. Overigens heeft het desbetreffende rapport in het kader van de Centrumvisie ter inzage gelegen (zie printscreen hierna van de gemeentelijke website met de stukken van de Centrumvisie).</i>

⁷ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.



Document ID	Document Title	Document Type
01-14RV0069	Amendement verkeersvariant Centrumvisie (met tekening)	Amendement
02-14RV0069	Amendement Hart van Zeist Centrumvisie	Amendement
14RV0069	Motie Centrumvisie (nieuwe berekeningen)	Motie
03-14RV0069	Motie Centrumvisie (nieuwe berekeningen)	Motie
14RV0069	Motie Uitvoering inrichting gehele Slotlaan	Motie
04-14RV0069	Motie Uitvoering inrichting gehele Slotlaan	Motie
14RV0069	Motie toekomstbestendige inrichting Slotlaan	Motie
05-14RV0069	Motie toekomstbestendige inrichting Slotlaan	Motie
06-14RV0069	Motie Flexibilisering bestemmingen en leegstand	Motie
14RV0069	Motie Flexibilisering bestemmingen en leegstand	Motie
07-14RV0069	Motie Lokale (sociale) bedrijven inzetten voor centrumvisie	Motie
14RV0069	Motie Lokale (sociale) bedrijven inzetten voor centrumvisie	Motie
14RV0069 - 20130302	Advies aan gemeente Zeist openstelling busstation	Bijlage
14RV0069	rv Centrumvisie (gewijzigd-2)	Raadsvoorstel
14RV0069	Beleef Zeist Groen, gezond en gastvrij (kleinere versie)	Bijlage
14RV0069	Diverse bijlagen bij Centrumvisie	Bijlage
14RV0069	Bijlage 4 nieuwe verkeersvariant centrumvisie	Bijlage
14RV0069	Bijlage 5 opdeknotitie onderzoek Oranjewoud	Bijlage
14RV0069	Bijlage 6 verkeerskundig onderzoek Oranjewoud	Bijlage
14RV0069	Kruispuntanalyse Antonlaan - Steynlaan	Bijlage
20141117 M2.0	2nd opinion Centrumvisie Zeist - MANAGEMENT-SAMENVATTING (openbaar)	Bijlage
13 november 2014	Besluitenlijst Hoorzitting (alle bijlagen)	Besluitenlijst
Besluitenlijst RT (deel 2)	Centrumvisie 20-11-2014	Besluitenlijst
14RV0069	Advies Visietafel bij gewijzigd raadsvoorstel (1)	Bijlage
14RV0069	Centrumvisie (met bijlagen)	Bijlage

De VvE is nadrukkelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van de Centrumvisie en heeft zich in dat kader ook op de hoogte kunnen stellen van het desbetreffende rapport. Gelet op de inhoud van de reacties van reclamant en zijn cliënt bij dit bestemmingsplan en bij de Centrumvisie is aannemelijk dat zij niet zijn benadeeld door het ontbreken van bedoeld rapport.

Verder is van belang dat de Centrumvisie geamendeerd is vastgesteld en dat daarna aanvullend verkeersonderzoek door DTV Consultants heeft plaatsgevonden⁸. Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de verkeersvariant zoals opgenomen in de vastgestelde en geamendeerde Centrumvisie van maart 2015 en het aanvullende verkeersonderzoek waarin concreet rekening is gehouden met De Wending en verschillende varianten voor de kruising Steynlaan-Antonlaan zijn geanalyseerd. Uit het nader verkeersonderzoek is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie en dat ook de kruising Steynlaan-Antonlaan geen problemen (meer) oplevert. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties (waaronder die van reclamant) en de motie van de raad bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft DTV Consultants nader verkeersonderzoek gedaan, zoals hiervoor ook al aangehaald⁹. Daarin zijn actuele verkeersintensiteiten gebruikt en zijn de effecten van De Wending doorgerekend. Ook uit het nadere onderzoek op basis van actuele verkeersintensiteiten en berekeningen, blijkt dat het extra verkeer als gevolg van De Wending zonder problemen kan worden verwerkt en dat het kruispunt Steynlaan-Antonlaan geen belemmering oplevert voor realisering van De Wending. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

Wat betreft het laden en lossen. De initiatiefnemer heeft afdoende aangetoond dat het laden en lossen ten behoeve van Hoogvliet op een goede manier kan worden opgelost. De beoogde bebouwing en de beoogde bestemmingsregeling zijn niet zo beperkend, dat een toekomstige nieuwe supermarkt daarbinnen geen goede oplossing zou kunnen

⁸ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

⁹ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	vinden. Omdat er een aantal elkaar tegensprekende behoefte-onderzoeken liggen, heeft het gemeentebestuur een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt, en commerciële functies¹⁰. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is. De beoogde nieuwe Hoogvliet zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien. Wat betreft de door bewoners aangedragen initiatieven zij er op gewezen dat noch de bewoners noch de gemeente eigenaar zijn van de voormalige Eneco-locatie. Het is aan de eigenaar om met een initiatief voor deze locatie te komen. Het is aan de gemeente om te bepalen of dat initiatief al dan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Pas wanneer blijkt dat het initiatief van de eigenaar in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen alternatieven aan de orde komen. Na afweging van alle betrokken belangen is geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er is geen strijd met de Centrumvisie. In de Centrumvisie gaat het over de concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt geen concentratiegedachte in het kernwinkelgebied. De supermarkt staat dan ook niet in de weg aan de versterking van een compact kernwinkelgebied, noch aan de versterking van wijk- en buurtcentra.
Conclusie	Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen. Aan het verzoek om het plan niet vast te stellen kan niet worden tegemoet gekomen. Deze zienswijze geeft geen nieuwe inzichten en derhalve geen grond voor hernieuwd overleg met betrekking tot het bestemmingsplan.

2.5 Reclamant 5

Zienswijze	Reclamant voert aan dat n.a.v. het voorontwerpplan in 2014, de volgende vraag is gesteld: 1. <i>Waarom is op deze locatie gekozen voor de vestiging van een supermarkt? Zijn ook andere invullingen en bestemmingen overwogen? Wat heeft bij de keuze de doorslag gegeven?</i> In antwoord op vraag 1 is volgens reclamant het volgende geschreven in de Nota van Inspraak: De Steynlaan is te typeren als aanloopstraat; Steynlaan heeft geen trekker; supermarkt kan fungeren als bronpunt; herontwikkeling beoogt en integrale kwaliteitsverbetering van het gebied. Dat kan reclamant niet rijmen met de keuze van de raad voor een compact centrumgebied waar de concentratie van detailhandel moet plaatsvinden. Getracht moet worden dat winkels zich vooral in het centrum vestigen. Voorkomen moet worden dat winkels uit het
-------------------	--

¹⁰ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	centrum naar de periferie trekken. Daarbij was niet duidelijk of detailhandel in de Steynlaan nu wel of niet beperkt moest worden. Daarom is het volgens reclamant vreemd dat de Nota van Inspraak suggereert dat de Steynlaan een trekker ontbeert. Ten aanzien van het toevoegen van winkelvloeroppervlakte meldt reclamant het volgende: De raad neemt geen besluit over de toevoeging van het aantal m² supermarkt. Het besluit zal echter wel degelijk een toevoeging van extra m² detailhandel betekenen. De suggestie dat er een scheiding is aan te brengen tussen de m² in het kernwinkelgebied en die van de Steynlaan is vals. Als een andere investeerder Hoogvliet zou opkopen heeft de gemeente geen poot om op te staan om te voorkomen dat deze winkels uit het kernwinkelgebied naar deze locatie zal lokken, of er met het kernwinkelgebied concurrerende winkels zal vestigen. Verwezen wordt naar een situatie in Soesterberg waar PLUS een nieuwe supermarkt heeft geopend en de oude locatie laat leegstaan om concurrentie te voorkomen. Reclamant vindt het opvallend dat in de inspraaknota niet het verzoek tot de vestiging van een supermarkt van Seyster Veste is genoemd. Het weglaten hiervan is gelegenheidsplanologie, onvolledig en zegt iets over de onafhankelijke positie van de gemeente in deze. Reclamant meent dat Hoogvliet er in het verleden zelf voor heeft gekozen om een te kleine supermarkt over te nemen en door de gemeente met dit plan in een veel betere concurrentiepositie wordt gebracht. De opmerking in de Nota van Inspraak dat de gemeente zich niet mengt in de concurrentiestrijd tussen twee supermarkten vindt reclamant dan ook bijna cynisch. Het geeft aan dat de argumenten er bij worden gezocht en doelredeneringen worden opgezet. Reclamant is van mening dat er maar één reden is om op deze locatie een supermarkt te vestigen, en dat is het oplossen van het financiële probleem bij de Seyster Veste. Daarvoor zijn de consequenties op langere termijn volgens reclamant te heftig: het is in strijd met de wens om tot een compacter en gezelliger centrum te komen, het is in strijd met de noodzaak om het aantal m² terug te dringen, en het tast de verkeersstructuur aan rond de Slotlaan. Het zal hoe dan ook tot sluipverkeer in de omliggende woonwijken leiden. De financiële problemen van de Seyster Veste moeten op een andere manier worden opgelost. Dit bestemmingsplan is daarvoor niet de oplossing en bovendien een slechte planologische beslissing.
Reactie gemeente	<i>Er is geen strijd met de keuze van de raad voor een compact centrumgebied en de concentratie van detailhandel in het Kernwinkelgebied. In de Centrumvisie heeft de raad gekozen voor de concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Maar daar worden geen supermarkten onder verstaan. Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt niet de concentratie in het kernwinkelgebied.</i> <i>De ondergeschikte detailhandel (340m²) bij deze supermarkt is op de locatie van De Wending aanvaardbaar, omdat het de supermarktfunctie ondersteunt en versterkt en zelf voor zijn functioneren ook sterk afhankelijk is van de aanwezigheid van de supermarkt (denk aan een slijter, een bakker of een bloemist). Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn</i>

	<i>de supermarkten, toe te staan. Gelet op het vorenstaande en de beperkte omvang van de detailhandel is er geen strijd met de door de raad vastgestelde Centrumvisie (compact en gezellig centrum).</i> <i>Met de trekker en het bronpunt aan de Steynlaan is bedoeld dat de supermarkt (met parkeerplaats en horeca) op deze locatie kan fungeren als een herkenbaar punt aan de Steynlaan, waar het publiek dat het kernwinkelgebied wil bezoeken na afloop (of vooraf) zijn auto parkeert, een kopje koffie drinkt en na het winkelen nog snel de dagelijkse boodschappen doet.</i> <i>De supermarkt is dus niet bedoeld om detailhandel uit het kernwinkelgebied naar de Steynlaan te trekken. De in de Centrumvisie voorgestane concentratie van winkels in het kernwinkelgebied geldt nog steeds. Het onderhavige bestemmingsplan is daar niet mee in strijd.</i> <i>Het bestemmingsplan maakt het ook niet mogelijk dat De Wending volledig kan worden ingevuld met winkels. Toegelaten is 1.980m² supermarkt. Die ruimte kan dus niet worden ingevuld met andere winkels. In het gehele project De Wending is maximaal 340m² aan winkels toegestaan. Hiervoor is aangegeven waarom die niet concurreren met het kernwinkelgebied.</i> <i>Om dat ook in het bestemmingsplan te borgen zijn de regels mede naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".</i> <i>Op die wijze zijn deze randvoorwaarden ook in het bestemmingsplan geborgd. Ook voor een andere investeerder die Hoogvliet zou opkopen, zullen deze regels van het bestemmingsplan onverkort gelden. Ook die kan De Wending dus niet opvullen met winkels. De situatie in Soesterberg is niet vergelijkbaar.</i> <i>De positie van de gemeente in deze is dat beoordeeld moet worden of 'De Wending' voor deze locatie een goede ruimtelijke ordening is. Daarbij moet de gemeente alle betrokken belangen afwegen. De Seyster Veste is betrokken bij de ontwikkeling van De Wending, en bij die ontwikkeling zijn er grote financiële belangen betrokken. Die belangen worden meegewogen bij de beslissing over dit bestemmingsplan, net als de belangen van reclamant en alle andere betrokkenen. Van gelegenheidsplanologie is geen sprake.</i> <i>Van cynisme is geen sprake. De gemeente moet beoordelen of 'De Wending' met onder meer een supermarkt, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Economische ordening op basis van concurrentieverhoudingen is in het bestemmingsplan niet toegestaan.</i> <i>Van een doelredenering is evenmin sprake. Voor elk bestemmingsplan, en niet alleen het bestemmingsplan 'Steynlaan-Antonlaan', is een goede ruimtelijke ordening het afwegingskader en mag geen rekening worden gehouden met concurrentieverhoudingen.</i>
--	--

	<i>Wat betreft de verkeersstructuur rond de Slotlaan heeft nader verkeersonderzoek plaatsgevonden¹¹. In dit nadere verkeersonderzoek is uitgegaan van de verkeersvariant zoals vastgesteld in de Centrumvisie en is in de berekeningen concreet rekening gehouden met De Wending. Volgens het onderzoek kan het extra verkeer van De Wending zonder problemen worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>Het gaat, nogmaals, om de vraag of De Wending op deze locatie een goede ruimtelijke ordening is. Daarbij dienen alle betrokken belangen te worden afgewogen, ook die van de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan, de Nota van Inspraak en deze Nota van Zienswijze heeft de gemeente aangegeven waarom er hier geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</i> <i>Wat betreft de verkeersaspecten wordt verwezen naar de beantwoording hierna.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels ook het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".</i> <i>Voor het overige geeft deze zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Reclamant voert aan dat n.a.v. het voorontwerpplan in 2014, de volgende vraag is gesteld: 2. <i>Wat is de verkeersoplossing van het ontwerpplan?</i> • Reclamant vindt het merkwaardig dat in het DTV rapport 1.5. wordt gemeld dat de kruispunten het verkeer in de huidige situatie binnen een acceptabele cyclustijd kunnen verwerken, terwijl tegelijkertijd wordt geconstateerd dat sprake is van een knelpunt op de kruising Antonlaan/Steynlaan. Omwonenden kennen de situatie en merken niets van problemen. Het is onaanvaardbaar dat in het bestemmingsplan voor de oplossing van eventuele knelpunten wordt verwezen naar de Centrumvisie. Dat maakt een integrale afweging van het bestemmingsplan onmogelijk. Door globale verkeersbestemmingen en verkeersvlakken in het bestemmingsplan, kunnen eventuele aanpassingen via verkeersbesluiten worden genomen. Daarmee wordt de raad buitenspel gezet en de burger rechtsbescherming ontnomen. Bezwaarprocedures bieden bij verkeersbesluiten immers minder mogelijkheden.

¹¹ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	• Reclamanten hebben bezwaar tegen de verkeersoplossing binnen de centrumvisie m.n. het 'rondje busbaan'. In 2013 werd deze oplossing gekoppeld aan de realisering van het plan De Wending. • De diverse rapporten die sindsdien gemaakt zijn over het kruispunt, hebben geen rekening gehouden met De Wending. • Geen van die rapporten houdt rekening met de wens om de Slotlaan verkeersluw te maken. • In deze rapporten wordt nog steeds uitgegaan van niet reële intensiteiten. • In de rapporten is nooit onderzocht of de VRI op de hoek Slotlaan/Korte Steynlaan kan worden opgeheven. • Het is kortom onduidelijk waarom vanaf 2013 de verkeersonderzoeken van De Wending en de centrumvisie niet adequaat op elkaar zijn afgestemd. Het bestemmingsplan vaststellen zonder deze verkeerstechnische afstemming zou zeer onzorgvuldig zijn.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties (waaronder die van reclamant) en de motie van de raad bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft DTV Consultants nader verkeersonderzoek gedaan, zoals hiervoor ook al aangehaald¹². Daarin zijn actuele verkeersintensiteiten gebruikt en zijn de effecten van De Wending doorgerekend. Ook uit het nadere onderzoek op basis van actuele verkeersintensiteiten en berekeningen, blijkt dat het extra verkeer als gevolg van De Wending zonder problemen kan worden verwerkt en dat het kruispunt Steynlaan-Antonlaan geen belemmering oplevert voor realisering van De Wending. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>De afstemming tussen Centrumvisie en bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van de verkeersvariant zoals opgenomen in de vastgestelde en geamendeerde Centrumvisie van maart 2015. Bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft de raad een motie aangenomen waarin zij het college verzoekt om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan-Slotlaan-busstation opnieuw door te rekenen, en in de berekeningen concreet rekening te houden met De Wending.</i> <i>Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn wij er derhalve van uit gegaan dat het verkeer van en naar De Wending zal verlopen volgens de verkeerskundige variant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Daarop is nader verkeersonderzoek uitgevoerd en is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>Wanneer in een latere fase alsnog zou blijken dat ook oplossingen mogelijk zijn zonder Verkeersregelinstallatie (VRI) op de kruising Slotlaan-Korte Steynlaan, staat in ieder geval vast dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en dat het verkeersaspect niet in de weg staat aan die uitvoerbaarheid. De vaststelling van het bestemmingsplan is niet tevens een verkeerskundig besluit of de keuze voor een bepaalde oplossing. Dat komt nog aan de orde bij</i>

¹² Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	<i>het desbetreffende verkeersbesluit.</i> <i>In de geamendeerde Centrumvisie is nadrukkelijk gekozen voor de openstelling van het busstation. Deze visie is in samenspraak met de burgers van de gemeente Zeist opgesteld. De VvE Grande Belleville heeft (mede namens reclamant) zijn standpunten ten aanzien van de openstelling van het busstation en de instelling van een autoluw centrum in dat proces naar voren gebracht. Zijn bezwaren zijn daar aan de orde geweest. De raad heeft na zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen gekozen voor de openstelling van het busstation.</i> <i>In de Centrumvisie is in overleg met de burgers gekozen voor een verkeersvariant die moet zorgen voor een goede verkeersdoorstroming en bereikbaarheid in het gehele centrum van Zeist. Daarbij is mede ingespeeld op de komst van De Wending. Maar dat betekent niet dat de openstelling van het busstation en het éénrichtingsverkeer op de Antonlaan, enkel nodig zijn vanwege de komst van De Wending.</i> <i>Nogmaals de Centrumvisie staat hier niet opnieuw ter discussie. Uit het aanvullende verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van De Wending kan worden verwerkt binnen de verkeersvariant die in de Centrumvisie is gekozen.</i> <i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de Centrumvisie kan deze niet bij het bestemmingsplan in behandeling worden genomen.</i> <i>Wel zijn er nog verkeersbesluiten nodig om de verkeersvarianten van de Centrumvisie te kunnen uitvoeren. Tegen deze verkeersbesluiten staan bezwaar en beroep open. De zienswijzen van reclamant tegen het bestemmingsplan zijn in deze Nota van Zienswijzen aan de orde gekomen. Gelet op het vorenstaande menen wij dat bewoners geen rechtsbescherming wordt ontnomen en de raad niet buitenspel wordt gezet, maar dat de besluitvorming democratisch tot stand is gekomen en met voldoende rechtsbescherming is omkleed.</i>
Conclusie	<i>Voor zover de zienswijze is gericht tegen de Centrumvisie kan deze niet bij het bestemmingsplan in behandeling worden genomen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	<i>Belangenafweging</i> <i>De gemeente heeft volgens reclamant geen onderzoek gedaan naar het complex 'Grande Belleville' en bij de voorstellen en afwegingen geen rekening gehouden met de gevolgen voor het complex. Reclamant verwijst naar het raadsbesluit van 9 januari 1995, waarin structuurbepalende stedenbouwkundige elementen en uitgangspunten zijn opgenomen voor het complex 'Grande Belleville', het Bethaniëplein en de Slotlaan. Deze uitgangspunten en elementen zijn in 2012 nog door de raad bevestigd in het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o..</i> <i>Reclamant mist een evenwichtige belangenafweging. Volgens reclamant worden op achteloze wijze binnen de centrumvisie op slecht onderbouwde verkeersargumenten, belangrijke structuurbepalende, stedenbouwkundige en monumentale uitgangspunten ter zijde geschoven. Keuzes in de centrumvisie die hun oorsprong vinden in De Wending, en die het rondje busbaan ook noodzakelijk zouden maken.</i>

	Omdat de verkeersoplossing in het ontwerpbestemmingsplan nog is open gelaten, kan van een eerlijke en evenwichtige belangenafweging geen sprake zijn. Vooral ook niet omdat bijvoorbeeld de milieugevolgen als fijnstof en geluidshinder, de verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid, bij autoverkeer over de busbaan, zijn onderzocht. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel de detailhandelbestemming te vervangen door de woonbestemming.
Reactie gemeente	<i>Het onderhavige bestemmingsplan voorziet enkel in de herontwikkeling van de voormalige Enecolocatie. Noch het complex 'Grande Belleville', noch het Bethaniëplein en de stedenbouwkundige structuur daar omheen maken deel uit van dit bestemmingsplan. Zoals reclamant zelf al aangeeft, is deze structuur opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.'. Eventuele herinrichting van het busstation, kruisingen of andere wegen zullen worden getoetst aan dat bestemmingsplan. Het geldende bestemmingsplan kent ruime verkeersbestemmingen waarbinnen eventuele herinrichtingen mogelijk zijn. Binnen het geldende bestemmingsplan is de in de Centrumvisie gekozen verkeersvariant in ieder geval uitvoerbaar.</i> <i>Voor zover de zienswijze gericht is tegen de Centrumvisie, kan deze niet bij dit bestemmingsplan in behandeling worden genomen. Het bestemmingsplan is afgestemd met de Centrumvisie. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn wij er derhalve van uit gegaan dat het verkeer van en naar De Wending zal verlopen volgens de verkeerskundige variant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Daarop is nader verkeersonderzoek uitgevoerd en is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie¹³. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>In de Centrumvisie is in overleg met de burgers gekozen voor een verkeersvariant die moet zorgen voor een goede verkeersdoorstroming en bereikbaarheid in het gehele centrum van Zeist. Daarbij is mede ingespeeld op de komst van De Wending. Maar dat betekent niet dat het 'rondje busbaan' enkel nodig zijn vanwege de komst van De Wending. Nogmaals de Centrumvisie staat hier niet opnieuw ter discussie. Uit het nadere verkeersonderzoek blijkt dat het extra verkeer van De Wending kan worden verwerkt binnen de verkeersvariant die in de Centrumvisie is gekozen.</i> <i>Ook de geluidhinder en fijnstof als gevolg van het te verwachten verkeer van 'De Wending' zijn niet zodanig dat om die reden van het plan moet worden afgezien. De grootste verandering voor Belleville is immers een gevolg van de Centrumvisie. Het extra verkeer langs Belleville als gevolg van De Wending is maar zeer beperkt.</i> <i>Verder verplicht de Wet geluidhinder niet tot een onderzoek naar de gevolgen van het extra verkeer als gevolg van De Wending voor de bestaande woningen van Belleville. Die gevolgen moeten volgens de Wet geluidhinder wel worden onderzocht voor de beoogde nieuwe</i>

¹³ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

	woningen van De Wending. Dat is gebeurd en gebleken is dat het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan niet wordt bedreigd door het verkeer van en naar De Wending. Dit ondanks het feit dat de woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan te maken krijgen met meer verkeer als gevolg De Wending dan de woningen aan het busstation, en dat deze woningen bovendien op veel kortere afstand van de weg zijn gesitueerd dan de woningen aan het busstation. In dat geval vormt het extra verkeer van en naar De Wending ook geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat aan het verderop gelegen busstation. Voorts geldt voor de luchtkwaliteit dat de ontwikkeling van De Wending vanwege de beperkte omvang in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Voor zover de zienswijze is gericht tegen de opstelling van het busstation voor autoverkeer, kan die hier niet in behandeling worden genomen. Het busstation maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet dan ook niet in de openstelling van het busstation. Aan het verzoek om het plan niet vast te stellen dan wel de detailhandelbestemming te vervangen door de woonbestemming, kan niet worden tegemoet gekomen.
Conclusie	Voor zover de zienswijze is gericht tegen de Centrumvisie kan deze niet bij het bestemmingsplan in behandeling worden genomen. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.

2.6 Reclamant 6

Zienswijze	Reclamanten hebben de volgende opmerkingen. 1. Concurrentie met het kernwinkelgebied Het ontwerpplan maakt niet aannemelijk dat het planterrein geschikt is voor een grootschalige supermarkt, een horecavoorziening en kleinschalige detailhandel. Volgens de Centrumvisie is het hoofddoel het centrum van Zeist een aantrekkelijk winkelgebied te laten zijn. Er is gekozen voor een compact kernwinkelgebied. De Steynlaan behoort hier niet toe. Het creëren van nieuwe winkelruimte op de gekozen locatie, staat haaks op de visie. DtnP komt in haar rapport "Beoordeling plan De Wending" tot de volgende conclusie: • Er is geen behoefte meer aan extra supermarkt aanbod. • De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met: – de ambitie om de buurt- en wijkcentra te versterken; – het compacter maken van het centrum en het versterken van het kernwinkelgebied.
Reactie gemeente	In de Centrumvisie is gekozen voor een compact kernwinkelgebied waar winkels worden geconcentreerd. Dat gaat echter niet over supermarkten. De concentratie van supermarkten in het kernwinkelgebied zou immers geen goede ruimtelijke ordening zijn.

	<i>Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt niet de concentratie in het kernwinkelgebied.</i> <i>De ondergeschikte detailhandel (340m²) bij deze supermarkt is op de locatie van De Wending aanvaardbaar omdat het de supermarktfunctie ondersteunt en versterkt, en zelf voor zijn functioneren ook sterk afhankelijk is van de aanwezigheid van de supermarkt (denk aan een slijter, een bakker of een bloemist). Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan. Gelet op het vorenstaande en de beperkte omvang van de detailhandel is er geen strijd met de door de raad vastgestelde Centrumvisie.</i> <i>Wat betreft de behoefte aan een supermarkt heeft de gemeente zelf een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt¹⁴. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is. De beoogde nieuwe Hoogvliet zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Reclamanten hebben de volgende opmerkingen t.a.v. de onderbouwing van het plan. • Om concurrentie te voorkomen, zijn er voorwaarden gesteld om zich te mogen vestigen op de nieuwe Eneco-locatie: – geen bestaande winkeliers; – winkels mogen niet concurreren met het kernwinkelgebied. Hieruit blijkt dat er negatieve effecten te verwachten zijn. • De nieuwe winkelruimten zorgen voor nog meer aanbod aan verhuurbare units aan de rand van het centrum. Hierdoor vermindert de kans dat de reeds leegstaande panden worden verhuurd als winkelruimte. Ook bestaat de kans op toename van leegstand in andere delen van het centrum. Het ontbreken van een recent detailhandelsstructuurvisie maakt het onmogelijk om het plan op wenselijkheid te kunnen beoordelen. De onderbouwing voor De Wending is onvoldoende. • Het toestaan van het plan De Wending kan een precedentwerking tot gevolg hebben. De gemeente zou op de locatie geen toestemming moeten geven aan de uitbreiding van de winkelruimte. Het zou beter zijn wanneer Hoogvliet afziet van een nieuw te

¹⁴ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	vestigen supermarkt in Zeist. Reclamanten zijn van mening dat beter gezocht kan worden naar een alternatieve locatie zoals het leegstaande postverdeelcentrum of een vestiging in Kerckebosch. Reclamanten verzoeken het overleg met Hoogvliet of te staken of te heropenen over een alternatieve locatie.
Reactie gemeente	<i>In het bestemmingsplan zijn (en kunnen ook) geen concurrentieverhoudingen (worden) geregeld. Naast de supermarkt voorziet het plan in beperkte vierkante meters detailhandel (340m²) die de supermarkt moet ondersteunen en versterken. Het gaat om 2 winkelunits voor een slijterij, bloemist of bakker die sterk leunen op de supermarkt en deze ondersteunen en aanvullen. In die zin is er overigens ook geen concurrentie met het kernwinkelgebied. Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan.</i> <i>Zoals geschreven heeft de gemeente een nieuw behoefte-onderzoek laten doen en de onderbouwing van De Wending daarmee aangevuld. Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat er als gevolg van de planontwikkeling geen leegstand van winkelruimte elders is voorzien.</i> <i>Dat betekent dat de aspecten leegstand en behoefte niet in de weg staan aan de beoogde planontwikkeling.</i> <i>Wat betreft de aangedragen alternatieven zij er op gewezen dat noch reclamant noch de gemeente eigenaar zijn van de voormalige Eneco-locatie. Het is aan de eigenaar om met een initiatief voor deze locatie te komen.</i> <i>De eigenaar is met een initiatief gekomen voor De Wending, met onder meer een supermarkt met parkeren. Het is aan de gemeente om te bepalen of dat initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Pas wanneer blijkt dat het initiatief van de eigenaar in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kunnen alternatieven aan de orde komen.</i> <i>Na afweging van alle betrokken belangen is geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit nader onderzoek is gebleken dat er in Zeist behoefte is aan extra vierkante meters supermarkt. Het verkeer en parkeren als gevolg van deze supermarkt kan goed worden verwerkt binnen de verkeersvariant die de raad onlangs in de geamendeerde Centrumvisie heeft vastgesteld.</i> <i>Verder heeft meegewogen dat De Wending is gesitueerd op een reeds bestaande stedelijke locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan onder meer kantoor- en bedrijfsfuncties zijn toegestaan. In dat opzicht is de beoogde planontwikkeling een verbetering ten opzichte van de geldende planologische situatie, die ook beter past in de aanwezige centrumomgeving.</i> <i>Aan het verzoek om het overleg met de Hoogvliet te staken of te heropenen over een andere locatie kan niet worden tegemoet gekomen.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

Zienswijze	2. Begrenzing verkeersoverlast De raad heeft het college opgedragen om de verkeersafwikkeling Eneco-plan in samenhang te bezien met de verkeersafwikkeling in het kader van de Centrumvisie. Daar is in het ontwerpplan niets van terug te vinden. De verkeerseffecten zijn niet goed onderzocht in relatie tot andere afgesproken maatregelen. Er is geen sprake van een evenwichtige afweging van de belangen van omwonenden en de gebruikers van het autovrije busstation. Er is evenmin rekening gehouden met het groene karakter van het busplein en met het cultuurhistorische waardevolle parkje. De Centrumvisie biedt de mogelijkheid het ontwerpplan aan te houden totdat duidelijkheid bestaat over de te verwachten totale verkeerseffecten. Reclamant gaat er van uit dat het plan tot dan wordt aangehouden.
Reactie gemeente	<i>Bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft de raad een motie aangenomen waarin zij het college verzoekt om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan-Slotlaan-busstation opnieuw door te rekenen, en in de berekeningen concreet rekening te houden met De Wending.</i> <i>Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn wij er derhalve van uitgegaan dat het verkeer van en naar De Wending zal verlopen volgens de verkeerskundige variant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Daarop is nader verkeersonderzoek uitgevoerd door DTV Consultants en is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie¹⁵. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>De belangen van omwonenden en van de gebruikers van het busstation komen door het te verwachten verkeer van 'De Wending' niet zodanig onder druk te staan dat om die reden van het plan moet worden afgezien.</i> <i>Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een herinrichting van het busplein, het cultuurhistorisch waardevolle parkje en de omliggende wegen. Deze gronden vallen onder de werking van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' en maken geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Voor zover de zienswijze is gericht tegen een dergelijke herinrichting kan die daarom niet bij dit bestemmingsplan in behandeling worden genomen.</i> <i>Verder staat ook de Centrumvisie en de daarin gekozen verkeersvariant hier niet ter discussie.</i> <i>Nu uit het aanvullende verkeersonderzoek is gebleken dat het verkeer van De Wending binnen de verkeersvariant van de Centrumvisie kan worden verwerkt, zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dat betekent dat er geen reden is om het bestemmingsplan aan te houden.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i> <i>Aan het verzoek om de vaststelling van het bestemmingsplan aan te houden, kan niet worden tegemoet gekomen.</i>

¹⁵ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

Zienswijze	3. Procedurele knoop voor belanghebbenden Tegen de Centrumvisie was geen beroep mogelijk. De visie houdt ook deels een nieuw verkeerscirculatieplan in. De gemeente is van plan de vastgestelde aanpassingen van de visie primair via verkeersmaatregelen in te voeren. In het bestemmingsplan wordt in het begeleidende onderzoek nog uitgegaan van de oude bestaande situatie. En is er geen rekening gehouden met het nieuwe vastgestelde circulatieplan. Zodra het plan voor de supermarkt wordt gerealiseerd, wil de gemeente het betreffende deel van het verkeersplan van de Centrumvisie uitvoeren: instellen van eenrichtingsverkeer op de Antonlaan met grote gevolgen voor de wijde omgeving. Reclamanten maken bezwaar tegen deze gang van zaken.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant en de motie van de raad bij de vaststelling van de Centrumvisie heeft nader verkeersonderzoek plaatsgevonden op basis van de verkeersvariant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Uit dat onderzoek van DTV Consultants is gebleken dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie¹⁶. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.</i> <i>Van een belemmering van de rechtsgang is geen sprake. Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant is de onderbouwing van het plan aangevuld. Deze is volledig transparant en zo nodig kan reclamant beroep in stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.</i> <i>Verder heeft reclamant deelgenomen aan de totstandkoming van de Centrumvisie en staan er bezwaar en beroep open tegen toekomstige verkeersbesluiten.</i> <i>De voorbereiding van het bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan loopt al geruime tijd en is van voor de vaststelling van de GebiedsOntwikkeling Nieuwe Stijl (GONS). Het gaat bij het onderhavige bestemmingsplan om particuliere eigendom, waarvoor de eigenaar een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan heeft ingediend. Het is nu aan de gemeente om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor gelden wettelijke procedures. Die zijn hier gevolgd. Ook die wettelijke procedures kennen waarborgen voor de belangen van omwonenden, burgers en andere belanghebbenden. Gelet op het vorenstaande menen wij dat de besluitvorming democratisch tot stand is gekomen en met voldoende rechtsbescherming is omkleed.</i>
Conclusie	<i>De zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen of de procedure aan te passen.</i>

¹⁶ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

2.7 Reclamant 7

Zienswijze	Reclamant stelt dat de ingediende inspraakreactie en de beantwoording hiervan tot geen enkele wijziging heeft geleid van het voorontwerp. De weerlegging van de bezwaren is onjuist, onvoldoende en onvolledig. Dezelfde inspraakreactie, inclusief de diverse rapporten van DTNP waarnaar wordt verwezen, alsmede een nagezonden aanvullend DTNP rapport d.d. 30 okt. 2014, kan als herhaald worden beschouwd en wordt nu als zienswijze ingebracht. Reclamant geeft een korte samenvatting van de inspraakreactie op het voorontwerpplan.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze van reclamant en die van anderen is de onderbouwing van het plan aangevuld.</i> <i>Wat betreft de behoefte aan een supermarkt en commerciële functies heeft de gemeente zelf onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte daaraan, door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau¹⁷. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan. In het onderzoek is een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is en dat er ook ruimte is voor de beoogde ondersteunende detailhandel bij deze supermarkt. De beoogde nieuwe Hoogvliet zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.</i> <i>Met de komst van De Wending en de supermarkt Hoogvliet krijgt het monumentale Enecoterrein een tweede leven.</i> <i>Voor de beantwoording van de herhaald en ingelaste inspraakreactie van reclamant zij verwezen naar de Nota van inspraak en art. 3.1.1. Bro-overleg.</i>
Conclusie	<i>De herhaling van de eerder naar voren gebrachte inspraakreactie geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Ter aanvulling merkt reclamant nog het volgende op. • Het distributie-planologisch onderzoek (Seinpost) waarnaar in het ontwerpplan wordt verwezen, ontbreekt als bijlage. Dit onderzoek kan dan ook niet gebruikt worden als argument. Dit onderzoek is tevens verouderd en kan ook om die reden niet meer gebruikt worden voor de onderbouwing van de besluitvorming.
Reactie gemeente	<i>Zoals geschreven heeft de gemeente inmiddels zelf nieuw onderzoek laten doen door een gespecialiseerd bureau. Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en dient ter onderbouwing van de besluitvorming.</i>

¹⁷ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Voor de motivering dat de extra winkelruimte een positieve bijdrage zal of kan leveren aan de versterking van het bestaande winkelaanbod van Zeist, ook in het kernwinkelgebied, wordt verwezen naar het rapport van Seinpost en is daarmee onvolledig, onjuist en ontoereikend. Het rapport van DTNP maakt aannemelijk dat de visie van Seinpost in ieder geval discutabel is en voldoende reden tot twijfel geeft aan de visie van Seinpost.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente nu zelf een onderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het nieuwe, integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en dient ter onderbouwing van de besluitvorming.</i> <i>In het onderzoek is een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking uitgevoerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is en dat er ook ruimte is voor de beoogde ondersteunende detailhandel bij deze supermarkt. Daarbij is ook gekeken naar de kwalitatieve behoefte aan een supermarkt in het segment van Hoogvliet, met bijvoorbeeld een slijter en een bloemist. De beoogde invulling is een versterking van het winkelaanbod voor Zeist.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	- De gemeente kan niet volstaan door simpelweg te verwijzen naar de bevindingen van Seinpost zonder ook maar enige kritische bedenking te hebben. - Het is duidelijk dat de geraadpleegde deskundigen niet op één lijn staan; de visies staan recht tegenover elkaar.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente nu zelf een onderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning. Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en dient ter onderbouwing van de besluitvorming.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

Zienswijze	• Het is crisis in de winkelsector. Gewaakt moet worden voor verdere overprogrammering en voor verdere toename van de toch al schrikbarende winkelleegstand. • De toekomstbestendigheid van de retailsector staat hoog op de politieke agenda. Reclamanten wijzen op de Retailagenda die in maart 2015 door minister van EZ is aangeboden aan het parlement. Hierbij wordt gewezen op het belang van een goede lokale, regionale en provinciale afstemming en op de regierol van de provincie, juist omdat er bovengemeentelijke en bovenregionale belangen aan de orde zijn.
Reactie gemeente	<i>Mede vanwege de crisis in de winkelsector heeft de gemeente Zeist in nauw overleg met de winkelsector, burgers en andere betrokkenen een Centrumvisie vastgesteld. De beoogde ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn aan deze Centrumvisie getoetst en daarmee in overeenstemming bevonden. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). De behoefte aan de beoogde ontwikkeling is daarin aangetoond. Van overprogrammering en leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkeling is geen sprake. Ook de afstemming heeft plaatsgevonden, met een regierol voor de provincie in het wettelijke vooroverleg. De provincie heeft geen bedenkingen tegen het plan.</i> <i>Verder zijn de regels van het bestemmingsplan mede naar aanleiding van deze zienswijze gewijzigd, en is in artikel 3.1 van de regels het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels ook het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen". Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	• Volgens reclamant kan iedereen het er mee eens zijn dat vervanging van de huidige leegstaande bebouwing door woonruimte een prima nieuwe invulling en verbetering is. • Maar extra plancapaciteit van 2340m² commerciële voorzieningen in de plint van het beoogde woongebouw, is

	vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet voor de hand liggend.
Reactie gemeente	<i>Zoals geschreven heeft de gemeente, mede naar aanleiding van de ingekomen reacties, een nieuw onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan deze beoogde ontwikkeling. Daaruit komt naar voren dat er een voldoende (actuele, regionale) behoefte is, dat er geen sprake is van overprogrammering en dat er geen leegstand dreigt als gevolg van deze ontwikkeling. De ontwikkeling is getoetst aan de actuele Centrumvisie van de gemeente Zeist. Op basis daarvan is ook de verwerking van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling nog eens opnieuw bekeken en is geconstateerd dat het verkeer van De Wending zonder problemen kan worden verwerkt. De reacties van omwonenden en andere betrokkenen zijn beoordeeld, en na afweging van alle betrokken belangen is het standpunt dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Het is onvoldoende gebleken dat sprake is van een tekort in het winkelaanbod en de behoefte aan capaciteitsuitbreiding die ook toekomstbestendig is. Ook niet in de rapporten van Seinpost.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente nu zelf een onderzoek laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning. Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en dient ter onderbouwing van de besluitvorming.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	- Hoogvliet is al ruim een jaar geleden vertrokken uit de locatie Dwarsweg. Er kan dus ook geen sprake meer zijn van een beoogde verhuizing vanuit de Dwarsweg naar nieuwbouw. Ook zou een dergelijke verhuizing een vervijfvoudiging betekenen van 450m² naar bijna 2000m². - De behoefte aan een dergelijke schaalvergroting is niet aangetoond. - De gemeente is er niet om Hoogvliet aan vierkante meters te helpen of diens concurrentiekracht flink te verbeteren.
Reactie gemeente	<i>Hoogvliet heeft de locatie aan de Dwarsweg beëindigd om in De Wending een nieuwe en ruimere supermarkt te openen. Zoals geschreven is de behoefte aan deze extra vierkante meters supermarkt voldoende aangetoond met een nieuw onderzoek in opdracht van de gemeente. De taak van de gemeente in deze is om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

Zienswijze	In de supermarktbranche zijn grote veranderingen te verwachten. De opmerking van Seinpost dat het aandeel online-verkopen klein is, is intussen door de tijd ingehaald. De trend zal zich voortzetten dat schaalgrootte en fysieke verkoopvloeroppervlakte, steeds minder nodig is om te kunnen voldoen aan wens/verlangen huidige consument. Verwezen wordt naar recente publicaties op retailwebsites over bevindingen van onderzoeks- en adviesbureau IG&H. Een print van deze websites is als bijlage toegevoegd.
Reactie gemeente	<i>Anders dan in de niet-dagelijkse detailhandel speelt e-commerce nog een betrekkelijk geringe rol in de dagelijkse sector. Albert Heijn heeft een voortrekkersrol met Bol.com afhaalpunten in alle winkels, ah.nl thuisbezorging en 'pick up points'. De meeste andere grote formules (gaan) experimenteren met internet als verkoopkanaal. Het omzetdeel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1% tot 2%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen. Richting 2025 rekenen we daarom met een vergelijkbaar bestedingscijfer.</i> <i>In het nieuwe onderzoek is rekening gehouden met een actuele en reële aanname ten aanzien van internet aankopen. Ook met de groeiende internetaankopen is er een actuele regionale behoefte.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	- Ten onrechte legt de gemeente het accent op het onderscheidende karakter van de Hoogvlietsupermarkten als prijsvechter. - Reclamant merkt op dat het maken van een dergelijk onderscheid in het kader van de ruimtelijke ordening niet mogelijk is.
Reactie gemeente	<i>In het nieuwe onderzoek naar de behoefte aan vierkante meters supermarkt is ook gekeken of de kwaliteit van het supermarktaanbod in Zeist voldoende evenwichtig/divers is. Daarvoor is het segment (prijsvechter of full-service) van belang. Juist een zekere diversiteit komt de kwaliteit van het supermarktaanbod ten goede. Ook in dat opzicht voldoet de vestiging van een Hoogvlietsupermarkt op deze locatie aan de behoefte.</i> <i>Terecht merkt reclamant op dat in het bestemmingsplan geen concurrentieverhoudingen mogen worden gereguleerd. Dat is hier dan ook niet gebeurd. Het verzoek om de vestiging van een supermarkt kan niet worden afgewezen omdat dit tot concurrentie met de bestaande supermarkten leidt, en is om die reden dan ook niet afgewezen.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	De Eneco-locatie is geen logische locatie voor nog een supermarkt, zo dicht op de al bestaande overige 9 of 10 supermarkten in Zeist, waaronder een Lidl en Aldi in het zelfde segment.

	• Locatie technisch is uitbreiding in winkelcentrum De Clomp en in Kerckebosch logischer. Deze liggen in woonwijken waar ook uitbreidingswensen zijn, het afzetgebied is logischer en er is weinig concurrentie in de directe omgeving. • Het is niet logisch om aan het gebied boven de Utrechtseweg en de Woudenbergseweg, waar alle supermarkten op 3 na zijn gesitueerd, nog een supermarkt toe te voegen. • Als de gemeente de bereikbaarheid en parkeren niet kan oplossen, maakt dat deze locatie minder logisch.
Reactie gemeente	<i>Reclamant stelt dat alternatieve locaties geschikter zijn voor een supermarkuitbreiding. In het geval van de onderhavige particuliere herontwikkeling van de leegstaande Enecolocatie is onder meer beoordeeld of de beoogde supermarkt in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dat is hier het geval. Het gaat om de herontwikkeling van een leegstaand terrein met een geldende kantoor- en bedrijfsbestemming. De beoogde invulling is op deze locatie een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Uit nader onderzoek is verder gebleken dat er in Zeist voldoende behoefte bestaat aan extra vierkante meters supermarkt en zijn de eventuele gevolgen voor leegstand onder ogen gezien. Een nieuwe supermarkt op de locatie zal juist positief bijdragen aan het voorzieningenniveau (dagelijkse boodschappen op aanvaardbare afstand). Het verkeer en parkeren als gevolg van deze supermarkt kan goed worden verwerkt binnen de verkeersvariant die de raad onlangs in de geamendeerde Centrumvisie heeft vastgesteld. Na afweging van alle betrokken belangen, is er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. In dat geval zijn eventuele alternatieve locaties niet aan de orde.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	• De stelling dat de nieuwe supermarkt een herkenbaar en structuurbepalend element kan zijn, als bronpunt waar consumenten een bezoek aan het centrum winkelgebied beginnen en eindigen, ter versterking van dat winkelgebied, is niet onderbouwd. • DTNP betwist dat synergie en combinatiebezoek van de beoogde supermarkt en het centrum winkelgebied zal plaatsvinden. In Zeist is de concentratie van het winkelaanbod in het kernwinkelgebied volgens DTNP juist essentieel. Volgens DTNP doet de vestiging van nog een supermarkt aan de Steynlaan afbreuk aan het winkelgebied Centrum Zeist.
Reactie gemeente	<i>Een mooie nieuwe invulling van het leegstaande Enecoterrein met het behoud van de monumentale gevel aan de Steynlaan (met een horecavoorziening en terras op de hoek Steynlaan-Antonlaan) en een mooie nieuwe gevel aan de Antonlaan (met een supermarkt in de plint van het woongebouw), zal niet alleen een blikvanger in en vanaf de Steynlaan vormen maar ook de aansluiting van Steynlaan op het kernwinkelgebied van de Slotlaan versterken.</i>

	 <i>De concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied is inderdaad essentieel voor Zeist en om die reden ook vastgelegd in de Centrumvisie. Maar daarmee is niet de concentratie van supermarkten in het kernwinkelgebied bedoeld. De ontwikkeling van De Wending betreft in hoofdzaak woningen met een supermarkt. Daarvoor geldt de concentratiegedachte niet. Bij de commerciële functies gaat het om hooguit 2 winkelunits (maximaal 340m²) met bijvoorbeeld een slijterij of bloemist als aanvulling en ondersteuning van de supermarkt. Dat is in overeenstemming met de Centrumvisie en versterkt ook het kernwinkelgebied. Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	• Bijlage 4 bij de toelichting van het ontwerpplan: hierin worden de notities van DTNP d.d. 30-10-2014 en 06-12-2013 onvoldoende weerlegt.
Reactie gemeente	<i>Bijlage 4 is het akoestische onderzoek. Dat heeft geen relevantie met het DTNP-rapport. Aangenomen is dat bijlage 2 is bedoeld met de Update supermarktonderzoek Enecolocatie.</i> <i>Zoals geschreven heeft de gemeente, mede naar aanleiding van de ingekomen reacties, een nieuw onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan deze beoogde ontwikkeling. Dit nieuwe rapport van Bureau Stedelijke Planning is aan de huidige besluitvorming ten grondslag gelegd en als bijlage achter het bestemmingsplan opgenomen.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	• Vereisten op grond van bepaalde in art. 3.1.6. Bro: de gegeven verantwoording en motivering is ontoereikend en onvoldoende gelet op bijvoorbeeld de uitspraak van ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3672. • De studie van Seinpost onderbouwt onvoldoende de actuele

	behoefteraming van ca. 2.400m2 nieuwe commerciële voorzieningen in Zeist e.o. • De DTNP onderzoeken bevatten voldoende tegengeluid tegen de visie van de gemeente, en voldoende aanwijzingen dat het extra winkelaanbod op de Eneco-locatie een bedreiging kan zijn voor de bestaande detailhandelsstructuur in Zeist met meer leegstand tot gevolg. • Ook trede 2 van de ladder van duurzame verstedelijking, of de voorziene vierkante meters winkeloppervlakte kunnen worden opgevangen binnen bestaand gebied/capaciteit wordt niet beantwoord door de gemeente. In het DTNP-rapport is wel rekening gehouden met bestaande capaciteit in (in ontwikkeling zijnde) plannen. • Of wordt voorzien in een daadwerkelijke regionale behoefte aan zoveel extra m2 nieuwe winkeloppervlakte, moet aan de hand van 3.1.6 Bro adequaat en toereikend worden gemotiveerd en/of verantwoord. • De rapporten van Seinpost zijn inmiddels al verouderd en niet meer actueel. Winkels, maar ook supermarkten, hebben het de laatste jaren heel moeilijk. Daarom dient elke m2 uitbreiding die nu wordt toegestaan, zorgvuldig en cijfermatig verantwoord te worden. • Met een leegstand van 15% in 2013 (dat volgens overtuiging reclamant alleen maar gestegen is) meent reclamant dat de toevoeging van extra commerciële nieuwbouw-meters in het plan De Wending niet of onvoldoende te verantwoorden is. • SPF kan uit eigen ervaring in Zeist zeggen dat er forse leegstand is.
Reactie gemeente	<i>In de aangehaalde uitspraak werd de vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd wegens strijd met artikel 3.1.6. Bro, omdat de actuele regionale behoefte van de beoogde ontwikkeling onvoldoende was aangetoond in het bestemmingsplan. In artikel 3.1.6. Bro is de verplichting vastgelegd om de actuele regionale behoefte van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vast te leggen.</i> <i>Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van BSP is als bijlage opgenomen achter het bestemmingsplan en ligt aan de huidige besluitvorming ten grondslag. Uit het onderzoek blijkt dat onderhavig plan voorziet in een actuele regionale behoefte en dat geen sprake zal zijn van (onaanvaardbare) leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkelingen. In het onderzoek is rekening gehouden met de bestaande capaciteit en de capaciteit van in ontwikkeling zijnde plannen.</i> <i>Wat betreft trede 2 is de beoogde ontwikkeling van De Wending nu juist voorzien op een bestaande en bebouwde locatie in het stedelijke gebied van Zeist waar een herstructurering/transformatie is voorzien.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

2.8 Reclamant 8

Zienswijze	Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nr. 5.
Reactie gemeente	<i>Reclamant heeft op eigen naam en als voorzitter van de VvE Belleville-Boulevard een nagenoeg gelijkloidende zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van deze zienswijze zij verwezen naar de beantwoording van zienswijze nr. 5.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

2.9 Reclamant 9

Zienswijze	Zienswijze is gelijkloidend aan zienswijze nr. 4.
Reactie gemeente	<i>Reclamant heeft een nagenoeg gelijkloidende zienswijze ingediend als de zienswijze die namens de VvE Grand-Belleville is ingediend. Zie voor de beantwoording van deze zienswijze de beantwoording van zienswijze nr. 4.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

2.10 Reclamant 10

Zienswijze	Inleiding De Jumbo heeft drie vestigingen in Zeist: 1. Johan van Oldenbarneveltlaan 9 (thans 989m², beoogd 1.227m² wvo)– ca. 1 km van de beoogde ontwikkeling; 2. Korte Steijnlaan 2 (1.292m² wvo)– ca. 50 m van de beoogde ontwikkeling; 3. Laan van Vollenhoven 2785-30001 ((1.046m² wvo)– ca. 2 km van de beoogde ontwikkeling. Reclamant is van mening dat er geen uitbreidingsruimte bestaat voor de realisatie van een supermarkt van ca. 1.980m². Onvoldoende marktruimte nieuwe supermarkt Reclamant kan zich op een aantal punten niet verenigen met wat in de beide gedateerde onderzoeken van Seinpost Adviesbureau staat. 1. Er wordt uitgegaan van twee Jumbo vestigingen in Zeist. 2. Er is geen rekening gehouden dat de winkel aan de Johan van Oldenbarneveltlaan wordt uitgebreid van 989m² wvo naar 1.227 m² wvo. 3. Een omgevingsvergunning hiervoor is reeds verleend. Aan de sluiting van de Aldi Voorheuvel wordt voorbijgegaan terwijl dit een potentiële supermarktlocatie is. De onderzoeken schetsen een onvolledig beeld waardoor niet duidelijk is of er nog uitbreidingsruimte bestaat. In een onderzoek uit 2011 wordt van uitgegaan dat ruimte bestaat voor 1.950m² wvo. Onduidelijk is of die ruimte nog actueel is. Hierbij is geen rekening gehouden met de planvoorraad van de reeds
-------------------	--

	gesloten ALDI (600m² wvo) en de uitbreiding van de Jumbo aan de Johan van Oldenbarneveltlaan (238 m² wvo). Ook wanneer beide in mindering worden gebracht dan nog steeds is onvoldoende aangetoond dat er voldoende ruimte bestaat voor een Hoogvliet à 1.980 m² wvo. In de onderzoeken wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een verplaatsing van de huidige vestiging Hoogvliet. Deze is echter al enige tijd geleden gesloten. De berekeningen dienen dan ook uit te gaan van de volledige omvang van de nieuwe vestiging van Hoogvliet. Met de beoogde uitbreiding van Hoogvliet wordt het de andere supermarkten onmogelijk gemaakt op te schalen naar een de omvang van een goed functionerende supermarkt. Gesteld wordt dat er momenteel drie full-service supermarkten in het centrum zijn. Hoogvliet is aangemerkt als een full-service supermarkt. Hiermee is onduidelijk wat de toegevoegde waarde is van een supermarkt van die grootte op die locatie. In beide onderzoeken wordt te weinig waarde toegekend aan internetaankopen. Dit wordt door steeds meer supermarkten gefaciliteerd. Tot slot is onvoldoende rekenschap gegeven van de reeds aanwezige leegstand in Zeist.
Reactie gemeente	<i>Mede naar aanleiding van de ingekomen reacties heeft het gemeentebestuur een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt en commerciële functies¹⁸. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van BSP is als bijlage opgenomen achter het bestemmingsplan en ligt aan de huidige besluitvorming ten grondslag.</i> <i>Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en dat van (onaanvaardbare) leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkelingen geen sprake zal zijn.</i> <i>In het nieuwe onderzoek is rekening gehouden met alle door reclamant naar voren gebrachte onvolkomenheden ten aanzien van de eerdere onderzoeken.</i> <i>Voor andere supermarkten geldt hetzelfde als voor Hoogvliet. Opschalen blijft mogelijk, mits zij de actuele regionale behoefte kunnen aantonen.</i> <i>In het nieuwe onderzoek naar de actuele regionale behoefte is ook gekeken naar de kwalitatieve aspecten. Anders dan de Jumbo die als een full-service supermarkt kan worden aangemerkt, zit Hoogvliet laag in het middensegment. Het is geen prijsvechter, maar ook geen full-service supermarkt als de Jumbo en de AH. Uit het nieuwe onderzoek blijkt dat er juist kwalitatief in Zeist een zekere verschraving heeft plaatsgevonden met de sluiting van de Hoogvliet,</i>

¹⁸ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	<i>Super de Boer en C1000. Volgens het onderzoek is er ook kwalitatief sprake van een actuele regionale behoefte.</i> <i>Wat betreft de internetaankopen geldt dat anders dan in de niet-dagelijkse detailhandel, e-commerce nog een betrekkelijk geringe rol speelt in de dagelijkse sector. Albert Heijn heeft een voortrekkersrol met Bol.com afhaalpunten in alle winkels, ah.nl thuisbezorging en 'pick up points'. De meeste andere grote formules (gaan) experimenteren met internet als verkoopkanaal. Het omzetdeel in de foodsector dat voor rekening komt van e-commerce is momenteel ca. 1% tot 2%. De algemene verwachting is dat dit percentage wel zal groeien, maar de komende jaren geen hoge vlucht zal nemen. Richting 2025 rekenen we daarom met een vergelijkbaar bestedingscijfer.</i> <i>In het nieuwe onderzoek is ook de leegstand beoordeeld. Er is geen (onaanvaardbare) leegstand te verwachten als gevolg van de ontwikkeling van De Wending.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Gemeentelijk beleid In de Structuurvisie Zeist 2020 wordt voor detailhandel de nadruk gelegd op de centra van de wijken en kernen. Met name het centrum van Zeist wordt genoemd als ontwikkelingslocatie. Dit strookt niet met de herontwikkeling van het voormalige Eneco-terrein. Evenmin is onderzocht welke effecten deze ontwikkeling heeft op de bestaande detailhandelsstructuur. De Visie Centrum Zeist zet in op de vernieuwing en versterking van het centrum in Zeist; een compacter en aantrekkelijker centrumgebied. De beoogde herontwikkeling van de Enecolocatie voegt een groot aantal m2's detailhandel toe wat niet conform de visie is.
Reactie gemeente	<i>In de Structuurvisie en de Centrumvisie is het uitgangspunt inderdaad om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied. Maar daarmee is niet de concentratie van supermarkten in het kernwinkelgebied bedoeld. De ontwikkeling van De Wending betreft in hoofdzaak woningen met een supermarkt. Daarvoor geldt de concentratiegedachte niet. Bij de commerciële functies gaat het om hooguit 2 winkelunits (maximaal 340m²) met bijvoorbeeld een slijterij of bloemist als aanvulling en ondersteuning van de supermarkt. Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan. Dat is in overeenstemming met de Structuurvisie en de Centrumvisie en versterkt ook het kernwinkelgebied.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	Tot slot Reclamant plaatst vraagtekens bij de onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van detailhandel in het bijzonder de supermarkt.

	Reclamant verzoekt af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt.
Reactie gemeente	<i>Hiervoor in deze Nota van Zienswijze is al betoogd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte en dat de toevoeging van een supermarkt met 2 winkelunits in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Aan het verzoek om af te zien van de vaststelling van het bestemmingsplan zoals dat voorligt zal niet worden tegemoet gekomen.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>

2.11 Reclamant 11

Zienswijze	Reclamanten vragen aandacht voor een zestal punten. 1. Bij de koop van het appartement hebben reclamanten bewust gekozen voor de groene omgeving en het vrije uitzicht met tot laat de zon op het balkon. Door de bouw van De Wending verdwijnt dit uitzicht en zijn er gevolgen voor de zon. Er zal sprake zijn van planschade.
Reactie gemeente	<i>Het appartement van reclamanten is aan de rand van het centrum van Zeist gesitueerd. Aan de achterzijde van de woning die naar het plangebied is gericht bedraagt de afstand tot het plangebied circa 50 meter. Voorop staat dat in Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, zeker niet in stedelijk gebied. In dit geval, een woning in het appartementencomplex 'Grande Belleville' in het centrum van Zeist is er van een vrij uitzicht geen sprake. Tussen het appartement van reclamanten en het plangebied bevinden zich ook nog de appartementen van het complex Grande-Belleville die aan de Antonlaan zijn gesitueerd. Deze appartementen zijn weliswaar lager maar bestaan nog steeds uit 3 bouwlagen met een hoogte van circa 10 meter. Ook de beoogde ontwikkeling van De Wending is niet op een leeg en groen terrein voorzien maar op een bestaand en bebouwd terrein, dat nu leeg staat, met een geldende kantoor- en bedrijfsbestemming. De hoogte van deze bestaande bebouwing varieert van 8 tot 11 meter. Dat is ook de hoogte die het geldende bestemmingsplan toestaat. Het onderhavige bestemmingsplan maakt weliswaar grotere bouwhoogtes tot 17,5 meter mogelijk, maar dat is op een dergelijke afstand en situering (ten zuidoosten van het plangebied) in deze stedelijke omgeving alleszins acceptabel. Er is geen sprake van het verdwijnen van vrij uitzicht en ten behoeve van de planontwikkeling is een bezonningsstudie verricht. Daaruit blijkt dat er bij een situering op deze afstand geen gevolgen zijn voor de bezonning.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	2. Reclamanten zullen hinder ondervinden als de busbaan wordt gebruikt voor het autoverkeer o.a. van het verkeerslawaaï.
Reactie gemeente	<i>Voor zover deze zienswijze is gericht tegen de opstelling van de busbaan voor alle verkeer, kan deze niet in behandeling worden genomen. Het busstation maakt geen deel uit van dit</i>

	<i>bestemmingsplan en het bestemmingsplan voorziet niet in de openstelling van het busstation.</i> <i>Ook het verkeerslawaaï als gevolg van het te verwachten verkeer van 'De Wending' is niet zodanig dat om die reden van het plan moet worden afgezien. De grootste verandering voor Belleville is immers een gevolg van de Centrumvisie. Het extra verkeer langs Belleville als gevolg van De Wending is maar zeer beperkt.</i> <i>Verder verplicht de Wet geluidhinder niet tot een onderzoek naar de gevolgen van het extra verkeer als gevolg van De Wending voor de bestaande woningen van Belleville. Die gevolgen moeten volgens de Wet geluidhinder wel worden onderzocht voor de beoogde nieuwe woningen van De Wending. Dat is gebeurd en gebleken is dat het woon- en leefklimaat van de beoogde nieuwe woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan niet wordt bedreigd door het verkeer van en naar De Wending. Dit ondanks het feit dat de woningen aan de Antonlaan en de Geiserlaan te maken krijgen met meer verkeer als gevolg De Wending dan de woningen aan het busstation, en dat deze woningen bovendien op veel kortere afstand van de weg zijn gesitueerd dan de woningen aan het busstation.</i> <i>In dat geval vormt het extra verkeer van en naar De Wending ook geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat aan het verderop gelegen busstation.</i>
Conclusie	
Zienswijze	3. Reclamanten ervaren nu al (geluids)hinder als gevolg van de continue uitbreidingen van horeca aan de Slotlaan. Zo wordt het terras van 'De Heren van Zeist' steeds verder verschoven richting hoek Slotlaan/Steynlaan. Als er ook horeca komt aan de Antonlaan, neemt de geluidshinder op onaanvaardbare wijze toe, temeer daar de slaapkamers zich aan deze zijde bevinden.
Reactie gemeente	<i>Het appartement van reclamanten is gesitueerd aan de rand van het centrum van Zeist. Daar behoort de aanwezigheid van Horeca tot het woon- en leefmilieu. De beoogde horeca van De Wending is op ruime afstand van het appartement van reclamanten gesitueerd. Tussen het appartement van reclamanten en het plangebied zijn nog de appartementen langs de Antonlaan gesitueerd, met een hoge en gesloten gevelwand (bouwhoogte circa 10 meter). Gelet op deze situatie valt redelijkerwijs niet te verwachten dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare situatie (of hinder). Bovendien zullen de (horeca) inrichtingen moeten voldoen aan onder meer de regels van Activiteitenbesluit, waarin onder meer normen zijn gesteld voor geluid. Op de naleving van die regels wordt uiteraard toegezien.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	4. Een supermarkt in De Wending strookt niet met het landelijk en regionale beleid t.a.v. de vestiging van winkels. Tot voor kort nog is het verzoek van ALDI om te mogen verhuizen afgewezen. Volgens zeggen gaat de Jumbo sluiten als er een supermarkt komt aan de Antonlaan. Dit betekent verloedering en leegstand van het pand van reclamanten en van de woonomgeving. Het is sowieso onbegrijpelijk dat er horeca en winkels op de Antonlaan worden gevestigd gelet op de huidige leegstand in het centrum.

Reactie gemeente	<i>Wat betreft de behoefte aan een supermarkt heeft de gemeente zelf onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan een supermarkt, door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau¹⁹. Hoewel het hier om de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied gaat, en in zoverre dus niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, heeft de gemeente mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen aan Bureau Stedelijke Planning opdracht gegeven om de actuele regionale behoefte opnieuw te onderzoeken in een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6. Bro). Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning voldoet aan de landelijke regels en is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.</i> <i>Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' voorhanden is. De beoogde nieuwe Hoogvliet zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen (onaanvaardbare) leegstand voorzien.</i>
Conclusie	<i>Mede naar aanleiding van de zienswijze heeft nader onderzoek plaatsgevonden en is de onderbouwing aangevuld. De zienswijze geeft echter geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	5. Reclamanten vinden het nu al lastig om de parkeergarage van het appartement uit te rijden, vooral op drukke zaterdagen. De toename van het verkeer op de Antonlaan en de Steynlaan zal nog meer hinder met zich meebrengen.
Reactie gemeente	<i>Als gevolg van de beoogde ontwikkeling van De Wending zal er meer verkeer op de Antonlaan en de Steynlaan gaan rijden. Daardoor wordt het echter niet zo druk of onveilig, dat er een onverantwoorde situatie ontstaat. De capaciteit van de Antonlaan en de Steynlaan is voldoende om ook het extra verkeer op een veilige manier te kunnen verwerken.</i> <i>In dit kader wordt ook verwezen naar het nader verkeersonderzoek van DTV Consultants van 24 augustus 2015.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om de regels en/of verbeelding te wijzigen.</i>
Zienswijze	6. Het is niet aangetoond dat er behoefte bestaat aan meer woningen in Zeist. Tevens vinden reclamanten het onbegrijpelijk dat een complex buiten het centrum mogelijk wordt gemaakt terwijl het complex 'Allegro' in het centrum niet wordt gebouwd en het beleid van de gemeente is om een 'winkelhart' in Zeist te creëren.
Reactie gemeente	<i>Wat betreft de behoefte aan woningen groeit het aantal huishoudens in Zeist en de omliggende gemeenten (Utrechtse Heuvelrug, Bunnik, Houten, Soest en de Bilt) waarmee Zeist van oudsher een sterke verhuisrelatie heeft (bron: CBS), volgens prognoses (Primos 2014) in de komende 10 jaar met in totaal 9.600 en bedraagt de harde plancapaciteit 2.600 woningen (bron: Planmonitor Wonen). Daarmee is sprake van een kwantitatieve behoefte aan 7.000 woningen. Binnen De Wending worden 46 woningen gerealiseerd en dit past daarmee binnen de geconstateerde kwantitatieve behoefte. De</i>

¹⁹ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

	<i>projectlocatie in Zeist betreft een Centrum-stedelijk / Buiten-centrum woonmilieu. Ongeveer 32% van de verhuisgeneigde huishoudens (in totaal 3.100 huishoudens) wenst een woning in de woonmilieus centrum-stedelijk of buiten-centrum, zo blijkt uit bestaand onderzoek (bron: WoON 2012). In vergelijkbare projecten (in hetzelfde woonmilieu) in de woningmarktregio, worden in deze periode 300 woningen gerealiseerd. Daarmee is sprake van een behoefte aan 2.800 woningen en past project De Wending in principe binnen de behoefte. Ongeveer 1.600 huishoudens hebben behoefte aan een meergezinswoning. De plancapaciteit bedraagt naar verwachting maximaal 300 meergezinswoningen. Deze bevindingen sluiten aan op de Woonvisie Zeist 2013-2015. Daarin werd reeds geconstateerd dat zowel het aantal huishoudens als de vraag naar vrije sector huurwoningen in Zeist stijgt.</i> <i>Bij het complex 'Allegro' gaat het niet om een supermarkt maar om winkelruimte. Alleen om die reden al is het niet vergelijkbaar met De Wending.</i> <i>In de Centrumvisie is het uitgangspunt inderdaad om detailhandel te concentreren in het kernwinkelgebied. Maar daarmee is niet de concentratie van supermarkten in het kernwinkelgebied bedoeld. De ontwikkeling van De Wending betreft in hoofdzaak woningen met een supermarkt. Daarvoor geldt de concentratiegedachte niet. Bij de commerciële functies gaat het om hooguit 2 winkelunits (maximaal 340m²) met bijvoorbeeld een slijterij of bloemist als aanvulling en ondersteuning van de supermarkt. Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan. Dat is in overeenstemming met de Centrumvisie en versterkt ook het kernwinkelgebied.</i>
Conclusie	<i>Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</i>

3 AANPASSINGEN ONTWERP BESTEMMINGSPLAN

3.1 Inleiding

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels op één onderdeel gewijzigd. Ook ambtshalve is er één (technische) wijziging in de regels doorgevoerd (zie onder de ambtshalve wijzigingen).

Hierna zijn die wijziging van de regels ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven door het desbetreffende artikellid (artikel 1 en artikel 3.1) integraal op te nemen en de wijziging met een gele markering aan te geven. Door de wijziging in de regels zal het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd worden vastgesteld. Dat betekent dat tegen dit gewijzigde onderdeel beroep open staat, ook voor belanghebbenden die eerder geen zienswijze hebben ingediend.

Verder is de toelichting van het bestemmingsplan geactualiseerd naar aanleiding van de zienswijzen en de vaststelling van de Centrumvisie door de raad. In de toelichting zijn de volgende aspecten verwerkt:

- De paragraaf over het gemeentelijke beleid is geactualiseerd met een korte beschrijving van de Centrumvisie.
- Omdat er naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan en de daartegen ingebrachte zienswijzen enkele elkaar tegensprekende behoefte-onderzoeken lagen, heeft het gemeentebestuur een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau opdracht gegeven om conform de bestaande regelgeving en laatste jurisprudentie nogmaals een onderzoek uit te voeren naar de (actuele regionale) behoefte aan een supermarkt, en commerciële functies²⁰. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog voldoende behoefte bestaat aan 'vierkante meters supermarkt'. De beoogde nieuwe Hoogvliet supermarkt zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien. Het onderzoek heeft niet tot een wijziging van eerdere conclusies geleid.
- Mede naar aanleiding van de '*Motie Centrumvisie nieuwe berekeningen*' van de raad en de zienswijzen tegen het bestemmingsplan is een aanvullend, geactualiseerd onderzoek naar het verkeer uitgevoerd op basis van de verkeerskundige variant zoals opgenomen in de Centrumvisie. Conform het verzoek van de raad om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan-Slotlaan-busstation opnieuw door te rekenen, is in de berekeningen ook concreet rekening gehouden met De Wending²¹. Uit het onderzoek blijkt dat het extra verkeer van De Wending zonder problemen kan worden opgevangen binnen de beoogde verkeersvariant van de Centrumvisie. Aangezien er geen verkeerskundige of planologische belemmeringen zijn om de aldus door de raad gekozen verkeersvariant te realiseren, is een adequate verkeersontsluiting mogelijk en uitvoerbaar. Dat betekent dat de verkeersaspecten niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan.

²⁰ Toets Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015.

²¹ Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015.

3.2 Zienswijzen

Mede naar aanleiding van de zienswijzen van reclamanten 2, 5, 7, zijn de regels van het bestemmingsplan gewijzigd en is in artikel 3.1 van de regels ook het maximum aantal vierkante meters supermarkt vastgelegd op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo (uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten) en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Detailhandel in dagelijkse goederen is vervolgens in artikel 1 gedefinieerd als: "detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen".

1.23 detailhandel in dagelijkse goederen:

Detailhandel in voedings- en genotmiddelen (food-sector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen.

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hierna aangegeven doeleinden, in de daarbij aangegeven bouwlagen:

Doeleinden	in en onder de eerste bouwlaag	boven de eerste bouwlaag
Detailhandel uitsluitend in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tot een maximum van 340m ² bvo	nee
supermarkt	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' tot een maximum van 1.980m ² bvo	nee
publiekgerichte dienstverlening	ja	nee
horeca (1 t/m 4)	Ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tot een maximum van 440m ² bvo	nee
maatschappelijke voorzieningen	ja	nee
kantoor	ja	nee
bedrijven, die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn aangeduid als milieucategorie 1 of 2 dan wel, per geval en plaats gezien, naar hun gevolgen voor de omgeving redelijkerwijs als zodanig kunnen worden aangemerkt.	ja	nee
bij ter plaatse toegestane functies behorende werkplaatsen en atelier-, praktijk-, kantoor- en opslagruimten	ja	nee
wonen	ja, eventueel in combinatie met beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis als bedoeld in bijlage 2	ja, eventueel in combinatie met beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis als bedoeld in bijlage 2
bij wonen behorende toegangen en bergingen	ja	ja

en bovendien voor:

- b. ondergrondse parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
c. bij een en ander behorende binnenplaatsen, tuinen en groenvoorzieningen;
d. bij een en ander behorende in- en uitritten, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen; met dien verstande dat:

- e. *de laad- en losactiviteiten van goederen voor de supermarkt uitsluitend mogen plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'.*

3.3 Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve is er één (technische) wijziging in de regels doorgevoerd (zie onder de ambtshalve wijzigingen. Om verwarring te voorkomen is in de aanhef, onder a, van artikel 3.1 bepaald dat het moet gaan om de 'daarbij aangegeven bouwlagen' in plaats van de 'daarbij aangegeven plaatsen'. Verder zijn er geen ambtshalve wijzigingen van de regels en verbeelding doorgevoerd, met uitzondering van kleine tekstuele en redactionele aanpassingen.



Antonlaan - Steynlaan - Slotlaan

Kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0)

Opdrachtgever

Gemeente Zeist

Opdrachtnemer

DTV Consultants B.V.
Marcel Kant
TRB-150035

Breda, 24 augustus 2015

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Vormgevingsvarianten	6
2.2	Rekenprogramma's	7
2.3	Intensiteiten	7
2.4	VRI-instellingen	9
3	Capaciteitsberekeningen	10
3.1	Toetsingscriteria	10
3.2	Resultaten scenario 1: Basissituatie (zonder centrumvisie)	10
3.3	Resultaten scenario 2: met Centrumvisie	13
3.4	Resultaten scenario 3: met Centrumvisie en De Wending	15
4	Conclusies en aanbevelingen	17
Bijlagen		19
	Bijlage 1 Intensiteiten scenario 1: Basissituatie	21
	Bijlage 2 Intensiteiten scenario 2: Centrumvisie	27
	Bijlage 3 Intensiteiten scenario 3: De Wending	33
	Bijlage 4 Intensiteiten fietsers	37
	Bijlage 5 Output Cocon	39
	Bijlage 6 Output methode Harders	41

1 Inleiding

In 2014 en begin 2015 zijn door DTV Consultants diverse varianten onderzocht met betrekking tot de verkeerslichten op de kruispunten Antonlaan – Steynlaan en Slotlaan – Korte Steynlaan.

Op 3 maart 2015 is door de gemeente Zeist de Centrumvisie aangenomen waarin de verkeerscirculatie in het centrum van Zeist gaat wijzigen. Het betreft hierbij de zogenaamde “Amendementsvariant”.

Daarnaast levert ontwikkellocatie “De Wending” rond dit kruispunt extra verkeer op.

In deze versie van het rapport wordt ingegaan op de verkeerskundige consequenties voor de kruispunten van de Centrumvisie (amendementsvariant) en De Wending. In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten beschreven. Het derde hoofdstuk gaat in op de resultaten bij verschillende varianten en in het laatste hoofdstuk zijn de conclusies en aanbevelingen verwoord.

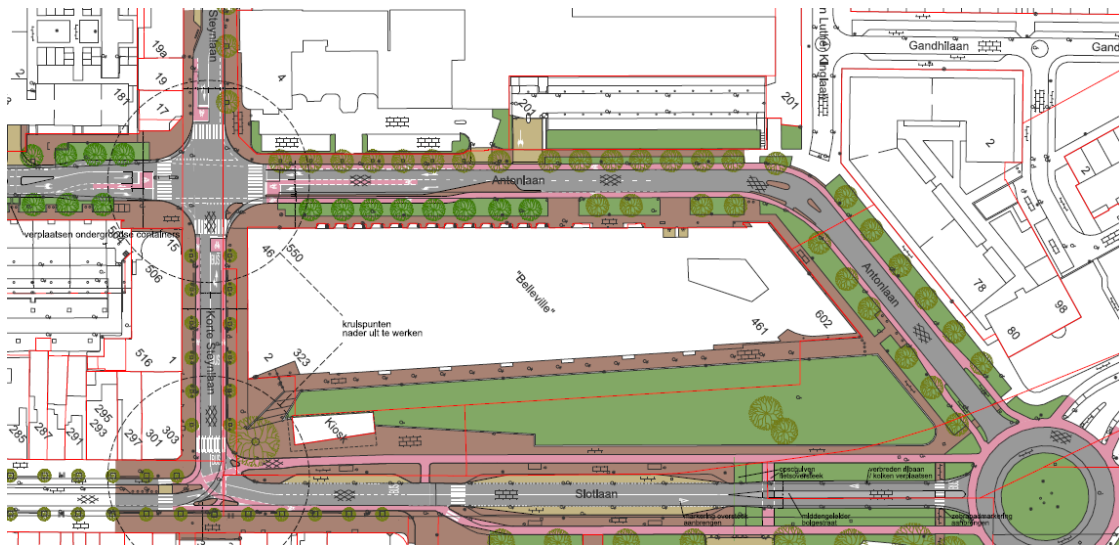
2 Uitgangspunten

2.1 Vormgevingsvarianten

De volgende vormgevingsvarianten (vergelijkbaar met eerdere rapportages) zijn onderzocht:

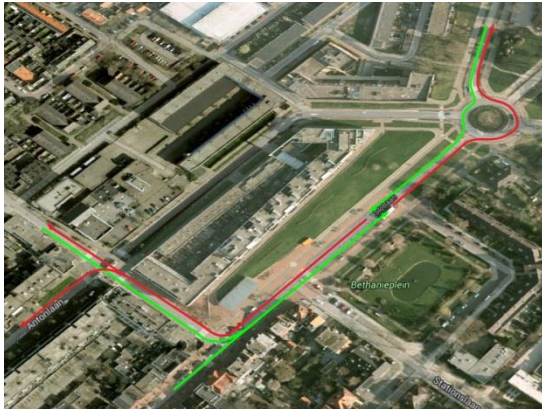
- Variant 1: Huidige vormgeving
 - Met bestaande omloop bussen (variant 1a)
 - Met gewijzigde omloop bussen (variant 1b)
- Variant 2: Toekomstige vormgeving (met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op de Antonlaan en de Korte Steynlaan en het openstellen van het busstation vanuit het centrum)
 - Met bestaande omloop bussen (variant 2a)
 - Met gewijzigde omloop bussen (variant 2b)
- Variant 3: Toekomstige vormgeving (tussenvariant van 1 en 2, met gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op de Antonlaan, maar niet op de Korte Steynlaan maar wel het openstellen van het busstation vanuit het centrum)
 - Met bestaande omloop bussen (variant 3a)
 - Met gewijzigde omloop bussen (variant 3b)

Voor de beeldvorming is variant 2 hieronder als afbeelding 1 opgenomen.

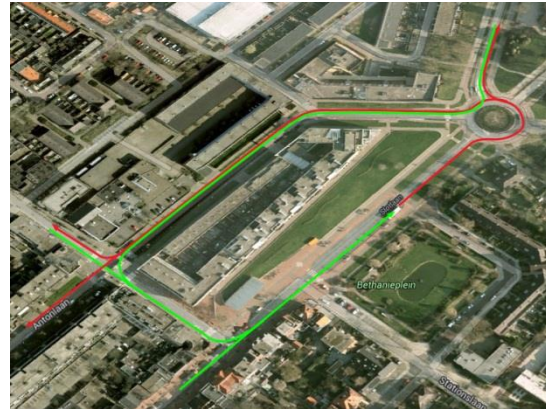


afbeelding 1 Voorstel nieuwe vormgeving variant 2 met openstelling busstation en gedeeltelijk eenrichtingsverkeer

Daarnaast geldt er bij iedere variant een subvariant a en b is. Hierin is de busomloop (subvariant b) gewijzigd ten opzichte van de bestaande busomloop (subvariant a), zie afbeeldingen 2 en 3. De groene lijnen zijn de bussen richting het busstation. De rode lijnen zijn de bussen die het busstation verlaten.



afbeelding 2 Bestaande busomloop (a)



afbeelding 3 Gewijzigde busomloop (b)

Bij de varianten 1 en 3 geldt dat beide kruispunten met verkeerslichten geregeld moeten zijn. Om blokkades van de kruispuntvlakken te voorkomen is een koppeling door middel van verkeerslichten noodzakelijk. Als de koppeling ontbreekt of als een van de kruispunten ongeregeld is zal vanwege de korte opstelcapaciteit het stroomopwaarts gelegen kruispunt geblokkeerd raken. Bij variant 2 is dit probleem niet aanwezig vanwege de verandering van de verkeerscirculatie. In deze variant rijden er namelijk geen auto's op de Korte Steynlaan richting de Antonlaan, maar uitsluitend bussen. In deze variant is het mogelijk dat het kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan niet geregeld hoeft te worden met verkeerslichten. Dit komt ook omdat het verkeer vanaf de Slotlaan uitsluitend rechtsaf slaat en voorrang moet verlenen aan het verkeer op de Korte Steynlaan. Het kruispunt wordt hierdoor niet alleen eenvoudiger met minder conflicten, ook de kans op blokkades van kruispunt Antonlaan – Steynlaan is er niet.

2.2 Rekenprogramma's

De berekeningen zijn uitgevoerd met twee rekenprogramma's. Voor kruispunten met verkeerslichten is gebruik gemaakt van het verkeersregeltechnische programma COCON. Voor ongeregelde kruispunten is gebruik gemaakt van de methode Harders. Deze methode maakt onderdeel uit van het programma Capacito en geeft inzicht in wachttijden bij een ongeregeld kruispunt.

In de varianten 1 en 3 zijn de kruispunten geregeld met verkeerslichten. Bij variant 2 is het kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan ongeregeld. In dat geval hoeft alleen het kruispunt Antonlaan – Steynlaan met verkeerslichten te worden geregeld (zie ook paragraaf 2.1).

2.3 Intensiteiten

In deze verkeersregeltechnische studie zijn per variant drie intensiteitsscenario's doorgerekend die gebaseerd zijn op intensiteiten uit 2013. Daarbij is zowel de ochtendspits als de avondspits onderzocht. Het betreft de volgende scenario's:

- Scenario 1: basissituatie 2013 (conform huidige situatie);
- Scenario 2: conform scenario 1 met wijziging verkeerscirculatie (Centrumvisie / amendementsvariant);
- Scenario 3: conform scenario 2 met ontwikkeling De Wending.

Scenario 1: Basissituatie

Uit eerdere analyses van verkeersgegevens bleek dat het gemeentelijke verkeersmodel voor specifieke kruispuntberekeningen (intensiteiten per rijrichting) niet goed bruikbaar is. Het verkeersmodel geeft inzicht in de intensiteiten op wegvakken en is vooral bedoeld om effecten in de verkeerscirculatie in beeld te brengen. Voor kruispuntanalyses zijn andere berekeningen noodzakelijk, zoals in deze rapportage zijn beschreven.

In 2008 zijn de intensiteiten per rijrichting op de kruispunten geteld, dat zijn de laatst beschikbare complete verkeerstellingen. Deze visuele tellingen zijn vergeleken met doorsnedetellingen uit 2013 die de gemeente op twee kruispuntarmen beschikbaar heeft gesteld. Hieruit is gebleken dat op de betreffende twee kruispuntarmen de visuele tellingen uit 2008 hoger liggen dan de tellingen uit 2013.

Opgemerkt moet worden dat iedere telling een momentopname is. Het doel van de berekeningen is vooral om verschillende varianten met elkaar te kunnen vergelijken en de bijbehorende robuustheid te bepalen. Om tot scenario 1 te komen is besloten is om intensiteiten te hanteren die het beste overeenkomen met de huidige situatie. Daarom is afgesproken om de intensiteiten uit de tellingen naar rato te verlagen met een vast percentage, om uit te komen op de meest recente intensiteiten rond deze kruispunten (doorsnedetellingen uit 2013). Voor de ochtendspits zijn de visuele tellingen verlaagd met 33% en in de avondspits met 22%. In bijlage 1 zijn de gehanteerde intensiteiten weergegeven.

Scenario 2: verkeerscirculatie Centrumvisie

Voor het bepalen van de intensiteiten in scenario 2 is wel uitgegaan van het de studie met het gemeentelijke verkeersmodel naar de effecten van de centrumvisie. Daarbij is het verschil bepaald tussen de amendementsvariant uit de Centrumvisie en de autonome situatie. Per rijrichting is bepaald in welke mate het verkeer toeneemt of afneemt ten opzichte van de autonome situatie als gevolg van de maatregelen uit de Centrumvisie. De gehanteerde intensiteiten voor scenario 2 zijn opgenomen in bijlage 2.

Voor de andere varianten is een herverdeling gemaakt van de verkeersstromen voor de beoogde nieuwe vormgeving. Daarbij is, voor de herkomst en bestemming van het verkeer, bij variant 2 ook rekening gehouden met het feit dat verkeer tussen de Slotlaan en Steynlaan om moet rijden bij de rotonde (zie ook afbeelding 1).

Scenario 3: “De Wending”

In scenario 3 is aanvullend op scenario 2 rekening gehouden met het realiseren van de ontwikkellocatie “De Wending”. Uit een onderzoek van Vitence blijkt dat deze ontwikkellocatie ongeveer 2.150 motorvoertuigen per etmaal trekt, waarbij supermarktbezoekers (ruim 75%) een belangrijk aandeel daarvan heeft.

tabel 1 Productie ontwikkellocatie “De Wending” (bron: rapportage van Vitence)

Voorziening	Aantal/vloeroppervlak	Mvt/etmaal (gemiddelde werkdag)
Appartementen	46 stuks	283
Supermarkt	1.980 m2	1.645
Detailhandel	340 m2	176
Horecagelegenheid	440 m2	40
Totale verkeersproductie in mvt/etmaal		2.144

In overleg met de gemeente Zeist zijn de volgende aannames gedaan voor de extra intensiteiten op de twee kruispunten in de ochtend- en avondspits:

- Het betreft verkeer met een herkomst en een bestemming, dus zowel heen als terug zijn het 2.144 voertuigen.
- In de ochtendspits is gerekend met 5% van het etmaal en in de avondspits met 15%. Voornaamste reden hierbij is het aandeel supermarktbezoekers op deze locatie (veel bezoek aan het einde van de dag).
- Op de Antonlaan rijdt 40% van het verkeer van “De Wending” rechtsaf naar het kruispunt met de Steynlaan en 60% linksaf naar de rotonde bij de Boulevard.
- Op de Antonlaan rijdt 50% van het verkeer vanaf het kruispunt met de Steynlaan naar “De Wending” en komt 50% vanaf de rotonde vanuit de Boulevard.
- De verdeling over de rijrichtingen is naar rato van het verkeer uit de huidige situatie op het kruispunt Antonlaan - Steynlaan.

In bijlage 3 zijn de extra intensiteiten als gevolg van De Wending ten opzichte van scenario 2 opgenomen.

Overige verkeerssoorten

De intensiteiten van fietsers zijn opgenomen in bijlage 4. De meest recente gegevens van de aantallen fietsers dateren ook uit 2008. In 2013 zijn de fietsstromen niet geteld. Na overleg met de gemeente Zeist is afgesproken om de aantallen uit 2008 in alle varianten te hanteren en gelijk te houden. Voor dergelijke capaciteitsberekeningen is het werkelijke aantal overigens veel minder van belang dan dit van het gemotoriseerde verkeer het geval is. Voor de aantallen bussen is uitgegaan van de dienstregeling uit 2014. Het werkelijke aantal voetgangers is voor capaciteitsberekeningen ook niet van belang, omdat de duur van de groentijd hier niet afhankelijk is van het aantal voetgangers.

2.4 VRI-instellingen

Voor de berekeningen van de kruispunten met verkeerslichten is gebruik gemaakt van de instellingen uit de bestaande verkeerslichtenregelingen. Hierbij valt te denken aan de groentijden, de geeltijden en de ontruimingstijden. Ook is bij de berekeningen rekening gehouden met bestaande deelconflicten en koppelingen. Voor het gemotoriseerde verkeer geldt dat iedere richting apart groen (vier-fasen) krijgt. In 2008 zijn de verkeerslichten aangepast en is gekozen voor een vier-fasen-regeling vanuit oogpunt van verkeersveiligheid van fietsers. Dit heeft overigens grote impact op de verkeersafwikkeling, omdat de wachttijden aanzienlijk hoger zijn dan de oude regeling van voor 2008.

De huidige regeling kent prioriteit voor bussen. Dit is echter niet in de berekening mee genomen, alleen het aantal bussen, voor een nadere toelichting zie paragraaf 3.1, onderdeel ‘restcapaciteit’.

3 Capaciteitsberekeningen

3.1 Toetsingscriteria

Kruispuntbelasting

In de volgende paragrafen zijn de resultaten van de kruispuntberekeningen opgenomen. De kruispuntbelasting (I/C-verhouding) en de cyclustijd (de tijd waarop alle richtingen minimaal 1 maal groen kunnen krijgen) zijn hierbij de belangrijkste indicatoren. Als vuistregel kan gesteld worden dat een kruispuntbelasting hoger dan 0,75 gaat leiden tot afwikkelingsproblemen. Als de belasting hoger is dan 0,85 ontstaan structurele problemen.

Cyclustijd

Voor de cyclustijd is een grens gehanteerd van 120 seconden. Als de waarde ruim hoger is dan 120 seconden is de (berekende) waarde niet meer realistisch. Als de theoretische waarde hoger is dan 120 seconden betekent dit dat de groentijden zodanig hoog ingesteld moeten worden dat het niet efficiënt is. Het verkeer krijgt dan te maken met dubbele stops of zelfs filevorming.

Restcapaciteit

De resultaten geven ook inzicht in de restcapaciteit van de betreffende variant. De restcapaciteit wordt uitgedrukt in een percentage die aangeeft of en zo ja hoeveel groei er mogelijk is voordat de cyclustijd dan wel de kruispuntbelasting boven de kritische grens uitkomt. Het gehanteerde basisjaar is 2013 en kijkt dus niet naar een toekomstig jaar. Daarnaast is het met behulp van COCON niet mogelijk om effecten van prioriteit voor het openbaar vervoer inzichtelijk te maken. Een bepaalde mate van restcapaciteit (+/-20%) is dus noodzakelijk voor een robuuste oplossing.

De restcapaciteit is een indicator die aangeeft hoeveel ruimte voor groei aanwezig is. Deze restcapaciteit kan benut worden door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, autonome groei en/of prioriteit aan specifieke verkeerssoorten (zoals openbaar vervoer).

Opgemerkt moet worden dat de uitkomsten van deze kruispuntstudie een veel beter beeld geeft dan de analyses met het verkeersmodel. De reden hiervan is dat de verkeerslichten op de twee kruispunten in de praktijk gekoppeld zijn geanalyseerd in tegenstelling tot de analyses uit het verkeersmodel. Daar zijn de kruispunten als aparte kruispunten gezien. Overigens blijkt dat de resultaten wel grotendeels met elkaar overeenkomen.

3.2 Resultaten scenario 1: Basissituatie (zonder centrumvisie)

In deze paragraaf zijn de belangrijkste resultaten verwoord van de berekeningen voor de verschillende varianten. Doordat gerekend is met dezelfde intensiteiten zijn de resultaten onderling met elkaar te vergelijken.

Variant 1 Huidige verkeerscirculatie

Bij deze variant zijn beide kruispunten met verkeerslichten geregeld.

tabel 2 Overzicht resultaten variant 1 (beide kruispunten samen; beiden met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	1a	0,46	91 seconden	35%
	1b	0,48	94 seconden	
Avondspits	1a	0,59	110 seconden	5%
	1b	0,61	113 seconden	

Uit de berekeningen van variant 1 blijkt dat de kruispunten binnen een acceptabele cyclustijd van 120 seconden te regelen zijn. In de avondspits blijkt wel dat het kruispunt de grens benaderd om het verkeer acceptabel te kunnen afwikkelen. De kruispuntbelasting is relatief laag, maar de cyclustijd is wel hoog. De reden van de hoge cyclustijd is hier vooral het feit dat alle autorichtingen apart geregeld worden en er dus vier fasen nodig zijn.

De verandering van de busomloop (variant b ten opzichte van a) blijkt iets slechtere resultaten op te leveren dan de bestaande busomloop. De reden hiervan is dat het verkeer op de Antonlaan uit oostelijke richting toeneemt. Omdat deze richting drukker is dan de Korte Steynlaan heeft dit verkeerslicht meer groenbehoefte nodig, waardoor de cyclustijd toeneemt.

De kruispunten kennen in deze variant in de avondspits een beperkte restcapaciteit van 5%, wat onvoldoende is voor een robuuste oplossing.

Variant 2 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, niet via Korte Steynlaan)

Bij deze variant is alleen het kruispunt Antonlaan - Steynlaan met verkeerslichten geregeld (zie tabel 3). Het kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan is, als gevolg van de veranderde verkeerscirculatie doorgerekend als ongeregeld voorrangspunt (zie tabel 4). Het busstation is opengesteld voor autoverkeer vanuit het centrum, de Korte Steynlaan is een richting voor autoverkeer

tabel 3 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Antonlaan – Steynlaan met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	2a	0,34	83 seconden	60%
	2b	0,34	85 seconden	
Avondspits	2a	0,43	90 seconden	40%
	2b	0,41	92 seconden	

Uit de berekeningen van variant 2 blijkt dat het kruispunt Antonlaan – Steynlaan goed te regelen is. De cyclustijd komt in beide spitsen uit op ongeveer 90 seconden. De verliestijden en wachtrijen zijn in deze variant ook aanzienlijk korter dan variant 1. Deze variant kent ook voldoende restcapaciteit.

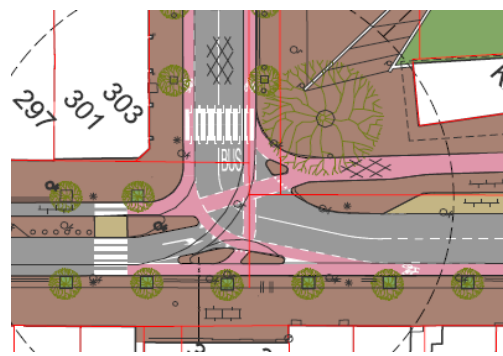
De verandering van de busomloop (variant b ten opzichte van a) heeft in deze variant niet veel invloed op de resultaten. De gemiddelde verliestijden nemen zelfs iets af ten opzichte van de bestaande omloop, terwijl de cyclustijd iets toeneemt. Omdat het kruispunt minder kritisch belast is dan bij variant 1 is de invloed minder groot.

In navolgende tabel zijn de resultaten weergegeven van de situatie waarin kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan ongeregeld is. De volgende richtingen hebben voorrang op het ongeregelde kruispunt, waardoor er geen wachttijd is bij dit kruispunt:

- bussen vanaf het busstation richting de Korte Steynlaan;
- bussen en autoverkeer vanaf Korte Steynlaan richting busstation;
- fietsers vanaf Korte Steynlaan richting Slotlaan.

Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat de kruising Antonlaan – Steynlaan geblokkeerd raakt. De Slotlaan kan daarmee geen voorrang krijgen.

In afbeelding 4 is het kruispunt nog een keer opgenomen, waarbij de voorrangssituatie is weergegeven. De wachttijd van het verkeer dat voorrang moet verlenen is weergegeven in tabel 4.



afbeelding 4 kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan

tabel 4 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan; ongeregeld)

Periode	Rijrichting	Wachttijd
Ochtendspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	Beperkt
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden
Avondspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	Beperkt
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden

Uit de berekeningen blijkt dat het fietsverkeer vanaf de Slotlaan richting de Korte Steynlaan in beide spitsen te maken krijgt met een wachttijd. Echter blijft deze wachttijd gemiddeld genomen lager dan 15 seconden. Deze waarde wordt als acceptabel beschouwd, zeker in vergelijking met de huidige situatie met verkeerslichten. Voor het autoverkeer vanaf de Slotlaan is de gemiddelde wachttijd in beide spitsen beperkt. Maatregelen, zoals plaatsen van verkeerslichten, zijn dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen om de linksafslaande fietsers vanaf de Slotlaan op de rijbaan te laten opstellen. In het ontwerp is het autoverkeer (rechtsaf) en het fietsverkeer (linksaf) vanaf de Slotlaan conflicterend.

Variant 3 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, maar ook via Korte Steynlaan)

Bij deze variant zijn beide kruispunten met verkeerslichten geregeld. Het busstation is opengesteld voor autoverkeer vanuit het centrum,

tabel 5 Overzicht resultaten variant 3 (beide kruispunten samen; verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	3a	0,40	90 seconden	45%
	3b	0,41	91 seconden	
Avondspits	3a	0,50	99 seconden	20%
	3b	0,52	102 seconden	

Uit de berekeningen van variant 3 blijkt dat de kruispunten in de ochtendspits in een cyclustijd van 90 seconden te regelen is. In de avondspits is de cyclustijd 100 seconden. Ondanks het feit dat bij deze variant beide kruispunten met verkeerslichten geregeld moet worden scoort deze beter dan de huidige situatie (variant 1). De reden hiervan is dat het rechts afslaande verkeer vanaf de Antonlaan (west) naar de Korte Steynlaan apart geregeld is en daardoor niet meer maatgevend is. Daarnaast hoeft het verkeer vanaf de Slotlaan richting Boulevard ook niet meer via het kruispunt te rijden. Dit zorgt beiden voor een verlaging van de conflictbelasting en daarmee ook de cyclustijd. De verliestijden nemen daardoor af ten opzichte van variant 1.

De verandering van de busomloop (variant b ten opzichte van a) blijkt slechtere resultaten op te leveren dan de bestaande busomloop. Zowel de cyclustijd als de gemiddelde verliestijd gaan in beide spitsen licht omhoog. De reden hiervan is dat het verkeer op de Antonlaan uit oostelijke richting toeneemt. Omdat deze richting drukker is dan de Korte Steynlaan heeft dit verkeerslicht meer groenbehoefte nodig.

Deze variant kent een restcapaciteit van minimaal 20% wat voldoende is voor een robuuste oplossing.

3.3 Resultaten scenario 2: met Centrumvisie

In navolgende tabellen zijn de resultaten van de varianten 1 (a en b), 2 (a en b) en 3 (a en b) in scenario 2 weergegeven. Hieruit blijkt wat het effect is van de gewijzigde verkeerscirculatie uit de Centrumvisie (Amendementsvariant). De resultaten zijn te vergelijken met de tabellen 2 tot en met 5 uit paragraaf 3.2.

Variant 1 Huidige verkeerscirculatie

tabel 6 Overzicht resultaten variant 1 (beide kruispunten samen; beiden verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	1a	0,46	89 seconden	40%
	1b	0,47	92 seconden	
Avondspits	1a	0,62	118 seconden	0%
	1b	0,64	121 seconden	

In de ochtendspits scoort deze variant iets beter dan scenario 1. Per saldo is het op dit kruispunt dan namelijk net iets rustiger. Deze variant scoort daarentegen in de avondspits minder goed dan in scenario 1. Dit komt vooral omdat de intensiteiten op de Antonlaan gaan toenemen als gevolg van de knip in de Westelijke Voorheuvel. Een deel van het verkeer kan dan niet meer via het centrum en zal dan via de Antonlaan terugrijden. Ook blijkt de intensiteit op de Slotlaan iets toe te nemen in de avondspits, waardoor de (totale) kruispuntbelasting hoger ligt. In deze variant is er dan ook geen restcapaciteit in de avondspits.

Variant 2 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, niet via Korte Steynlaan)

tabel 7 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Antonlaan – Steynlaan met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	2a	0,32	81 seconden	70%
	2b	0,32	82 seconden	
Avondspits	2a	0,42	89 seconden	45%
	2b	0,40	91 seconden	

Deze variant scoort iets beter dan in scenario 1, waarbij er in beide spitsen voldoende restcapaciteit over blijft. De reden dat deze beter scoort is het feit dat er op de Antonlaan vanuit westelijke richting een apart rechtsafvak is richting de Korte Steynlaan. Deze stroom is wel iets drukker, maar is op het kruispunt niet bepalend voor de kruispuntbelasting en restcapaciteit. De richtingen die daarvoor wel verantwoordelijk voor zijn in dit scenario iets rustiger.

tabel 8 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan; ongeregeld)

Periode	Rijrichting	Wachttijd
Ochtendspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	Beperkt
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden
Avondspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	< 15 seconden
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden

Deze variant levert alleen voor het autoverkeer vanaf de Slotlaan extra wachttijd op. Dit komt vooral, omdat het verkeer op de Korte Steynlaan iets drukker is dan in scenario 1.

Variant 3 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, maar ook via Korte Steynlaan)

tabel 9 Overzicht resultaten variant 3 (beide kruispunten samen; verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	3a	0,37	85 seconden	55%
	3b	0,38	88 seconden	
Avondspits	3a	0,50	100 seconden	20%
	3b	0,52	103 seconden	

Deze variant levert in de ochtendspits betere resultaten op dan scenario 1, omdat de intensiteiten op de maatgevende richtingen afnemen. In de avondspits zijn de resultaten vergelijkbaar. Op een aantal richtingen is de intensiteit iets lager, maar op de Slotlaan is deze daarentegen hoger. Per saldo maakt het daardoor niet veel uit.

Variant 2 scoort in dit scenario ook het beste, gevolgd door variant 3 en 1. Variant 1 heeft onvoldoende capaciteit en variant 3 biedt net niet voldoende restcapaciteit voor een duurzame oplossing.

3.4 Resultaten scenario 3: met Centrumvisie en De Wending

In navolgende tabellen zijn de resultaten van de varianten 1 (a en b), 2 (a en b) en 3 (a en b) in scenario 3 weergegeven. Hieruit blijkt wat het effect is van de ontwikkellocatie De Wending. De resultaten zijn te vergelijken met de tabellen uit de voorgaande paragrafen.

Variant 1 Huidige verkeerscirculatie

tabel 10 Overzicht resultaten variant 1 (beide kruispunten samen, beiden met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	1a	0,51	97 seconden	20%
	1b	0,53	99 seconden	
Avondspits	1a	0,78	198 seconden	-25%
	1b	0,80	223 seconden	

Deze variant scoort aanzienlijk slechter dan de scenario's 1 en 2. Dit komt omdat op alle richtingen de intensiteiten zijn toegenomen. Deze variant kent dan ook grote afwikkelingsproblemen.

Variant 2 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, niet via Korte Steynlaan)

tabel 11 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Antonlaan – Steynlaan met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	2a	0,35	84 seconden	60%
	2b	0,35	86 seconden	
Avondspits	2a	0,51	101 seconden	15%
	2b	0,48	104 seconden	

Ook deze variant scoort, vooral in de avondspits, minder goed dan de scenario's 1 en 2. Desondanks kent het kruispunt nog restcapaciteit.

tabel 12 Overzicht resultaten variant 2 (uitsluitend kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan; ongeregeld)

Periode	Rijrichting	Wachttijd
Ochtendspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	Beperkt
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden
Avondspits	Fietsers vanaf busstation richting Slotlaan	Beperkt
	Autoverkeer vanaf Slotlaan richting busstation	< 15 seconden
	Fietsers vanaf Slotlaan linksaf richting Korte Steynlaan	< 15 seconden

Deze variant levert voor dit kruispunt vergelijkbare resultaten op als in scenario 2.

Variant 3 (autoverkeer vanuit Slotlaan via busstation, maar ook via Korte Steynlaan)

tabel 13 Overzicht resultaten variant 3 (beide kruispunten samen met verkeerslichten)

Periode	Variant	Kruispuntbelasting	Cyclustijd	Restcapaciteit
Ochtendspits	3a	0,42	89 seconden	40%
	3b	0,42	91 seconden	
Avondspits	3a	0,62	121 seconden	-5%
	3b	0,63	126 seconden	

Deze variant levert als gevolg van het extra verkeer van De Wending een probleem op en heeft dan ook onvoldoende capaciteit in de avondspits.

Variant 2 scoort in dit scenario ook het beste, gevolgd door variant 3 en 1. Variant 1 en 3 hebben beide onvoldoende capaciteit. Variant 2 heeft in de avondspits 15% restcapaciteit. Uitgaande van een autonome groei van 1% per jaar (percentage dat de gemeente Zeist in dergelijke studies hanteert) zal het kruispunt in 2025 tot een knelpunt worden.

4 Conclusies en aanbevelingen

Voor de kruispunten Antonlaan – Steynlaan en Slotlaan – Korte Steynlaan zijn diverse kruispuntberekeningen uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende varianten doorgerekend:

- Variant 1: bestaande vormgeving met verkeerslichten op beide kruispunten.
- Variant 2: wijziging vormgeving en verkeerscirculatie conform de centrumvisie (gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op Antonlaan oostzijde en Korte Steynlaan met openstelling busstation vanuit het centrum).
- Variant 3: wijziging vormgeving en verkeerscirculatie (alleen gedeeltelijk eenrichtingsverkeer op Antonlaan oostzijde met openstelling busstation vanuit het centrum).

Deze varianten zijn onderzocht voor drie intensiteitsscenario's, te weten:

- Scenario 1: basissituatie 2013 (conform huidige situatie).
- Scenario 2: conform scenario 1 met wijziging verkeerscirculatie (Centrumvisie / amendementsvariant).
- Scenario 3: conform scenario 2 met ontwikkeling De Wending.

Naar aanleiding van de berekeningen zijn de volgende conclusies te trekken:

- Variant 2 levert in alle situaties de beste resultaten op gevolgd door variant 3 en variant 1. In alle onderzochte varianten blijkt de avondspits bepalend te zijn.
- De bestaande situatie (variant 1) leidt in de avondspits in alle scenario's tot een zwaarbelaste situatie. Alleen in scenario 1 blijkt dat er nog een restcapaciteit is van 5%. Dit is echter onvoldoende voor een robuuste oplossing. Hierbij valt te denken aan een toekomstvaste oplossing en mogelijkheden van prioriteitsverlening aan het openbaar vervoer.
- Bij scenario 2 levert variant 2 goede resultaten op en is variant 3 kritisch te noemen. Variant 1 levert problemen op met de verkeersafwikkeling.
- Bij scenario 3 blijkt alleen variant 2 een adequate verkeersafwikkeling te hebben. De varianten 1 en 3 leveren problemen op, omdat het te druk wordt rondom de kruispunten als gevolg van de ontwikkeling van De Wending.
- Een verandering van de busomloop, waarbij alle bussen richting kruispunt Antonlaan – Steynlaan moeten omrijden via de rotonde en de Antonlaan, blijkt niet veel invloed te hebben op de resultaten. In de varianten 1 en 3 is het zelfs een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De gemiddelde verliestijden nemen toe ten opzichte van de bestaande omloop. Ook is het zo dat sommige lijnen twee maal het geregelde kruispunt moeten passeren.

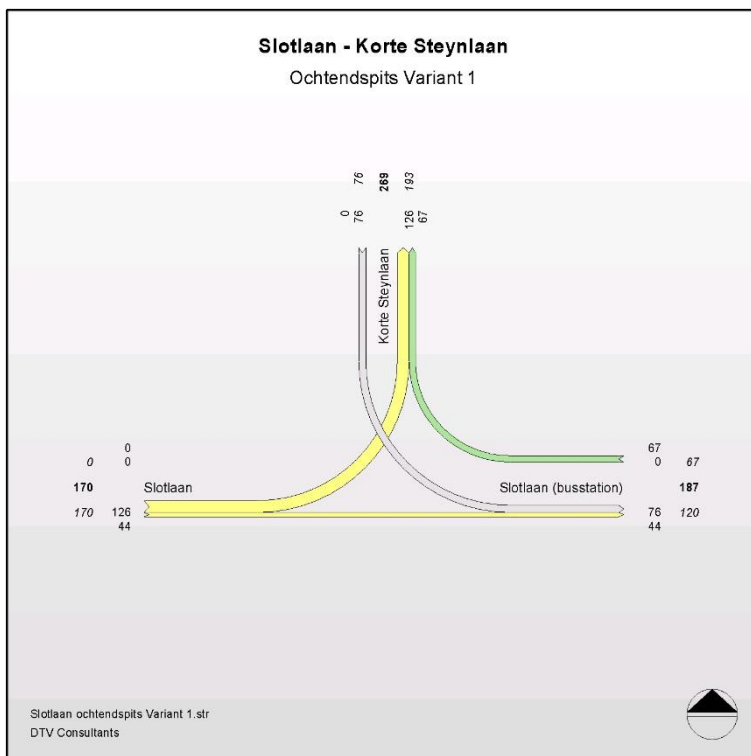
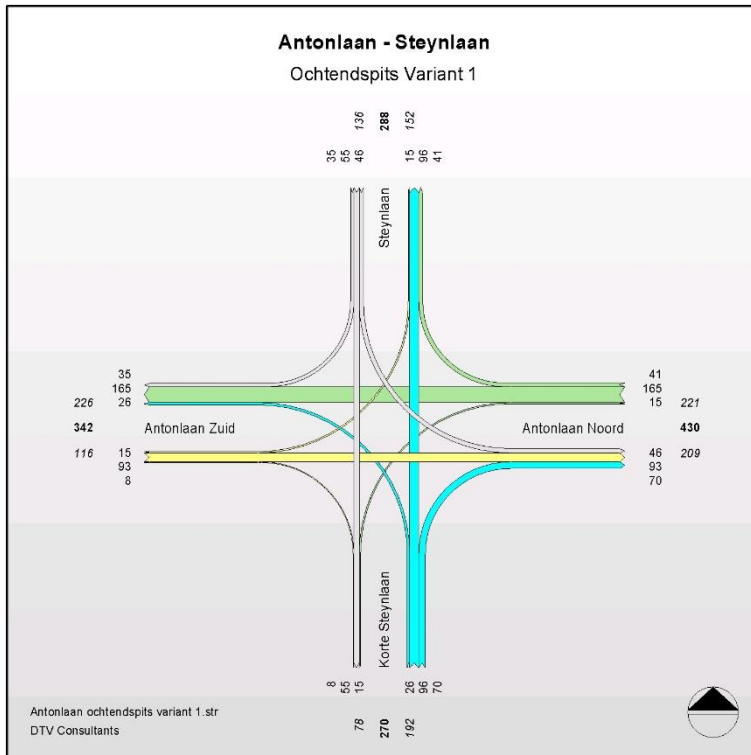
Naar aanleiding van de conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

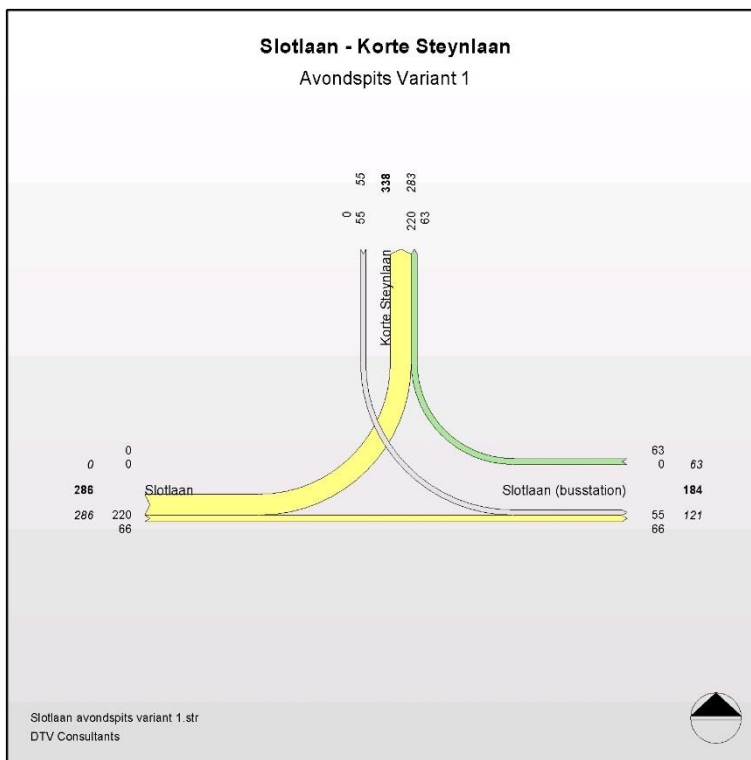
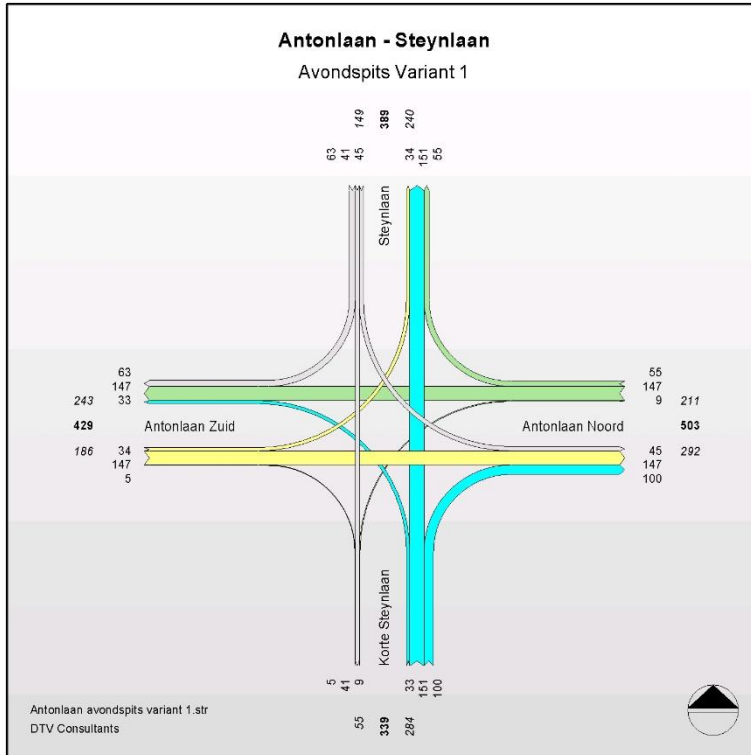
- Omdat blijkt dat variant 2 leidt tot de beste verkeersafwikkeling, wordt aanbevolen om deze variant verder uit te werken.
- Op het "ongeregelde" kruispunt Slotlaan – Korte Steynlaan wordt aanbevolen om de linksafslaande fietsers vanaf de Slotlaan op de rijbaan te laten opstellen. In het schetsontwerp is het autoverkeer (rechtsaf) en het fietsverkeer (linksaf) vanaf de Slotlaan conflicterend.
- Omdat een verandering van de busomloop geen structurele verbetering oplevert voor de verkeersafwikkeling wordt aanbevolen om deze niet te wijzigen. Een andere busomloop vergt ook een reconstructie van het busstation ten aanzien van de perrons. Alleen bij een keuze voor variant 2 is het te overwegen. Het standpunt van de consessiebeheerder (provincie Utrecht) is in dit verband ook relevant.

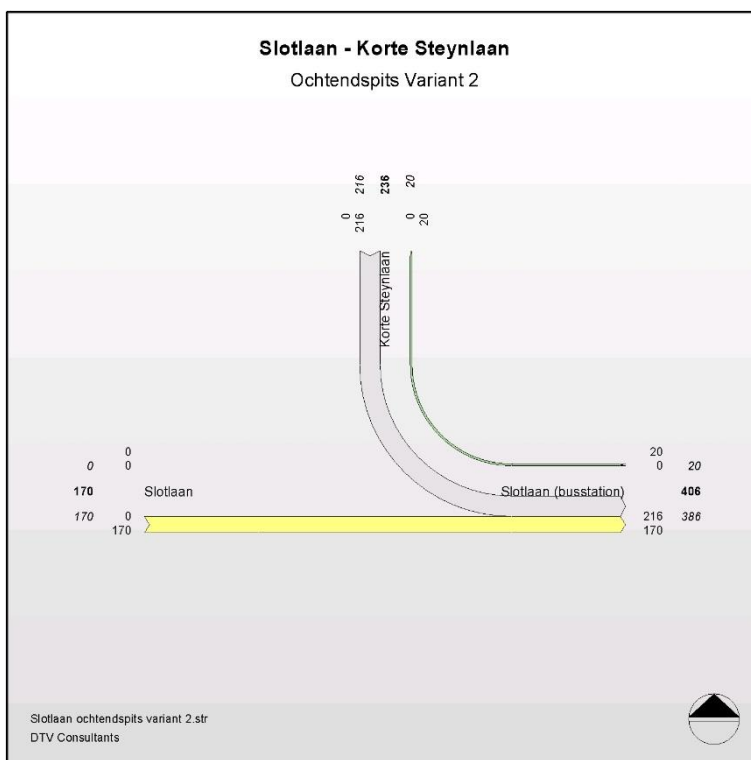
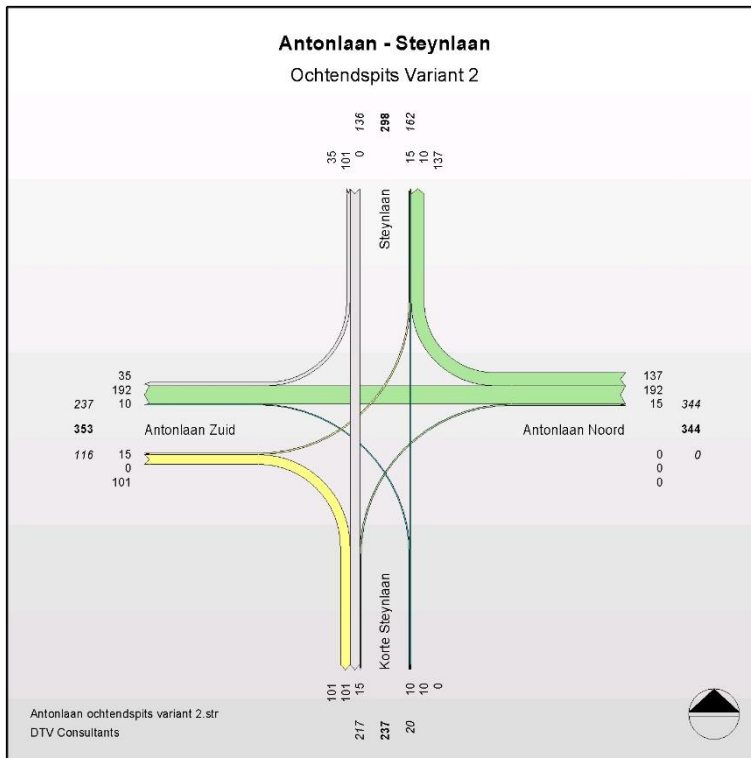
Bijlagen

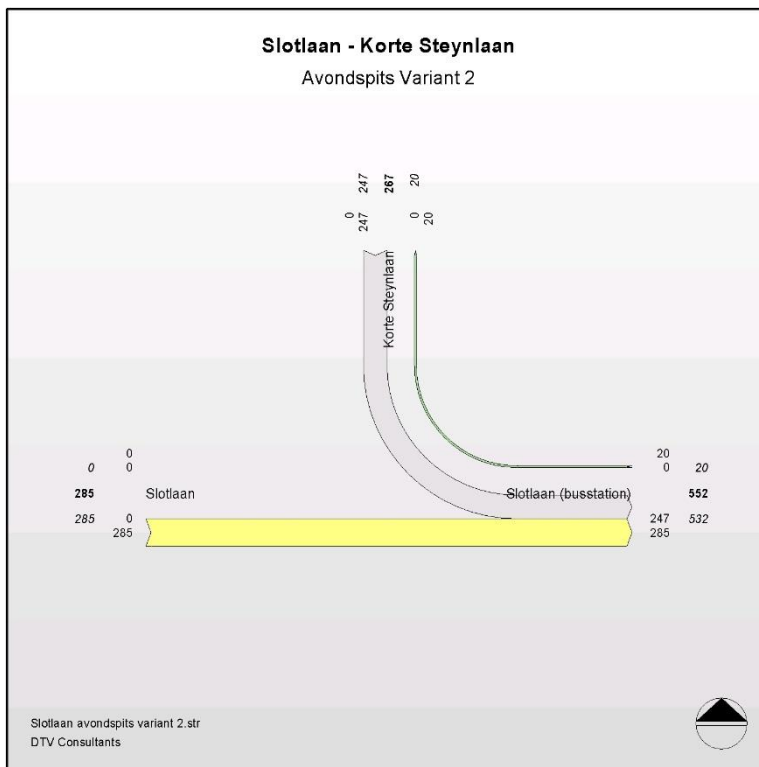
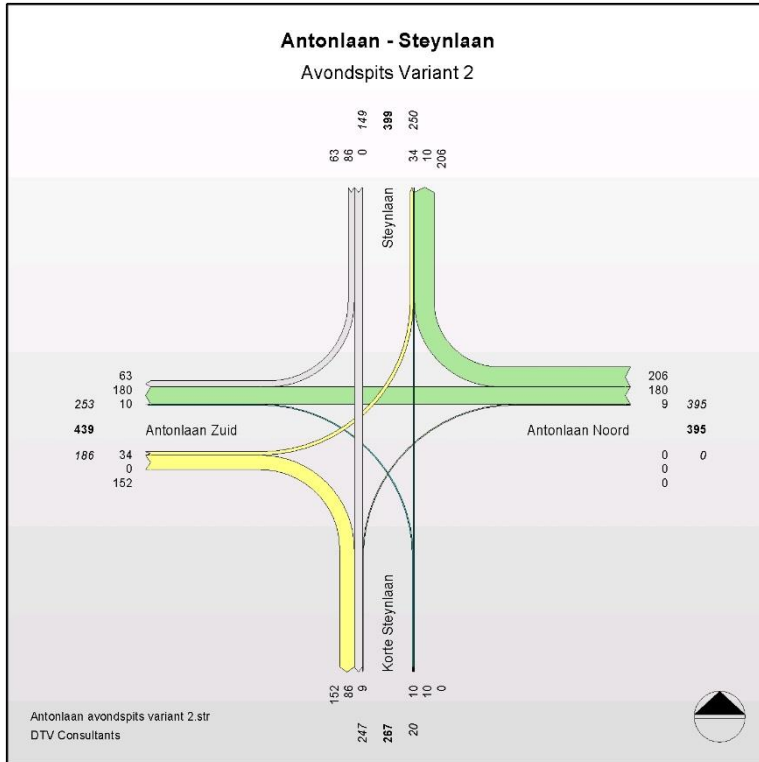


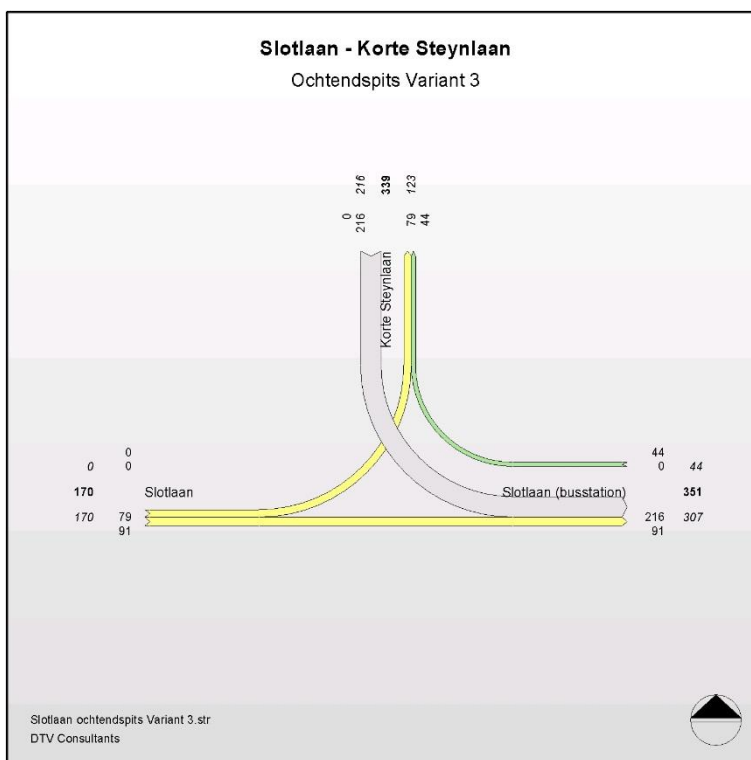
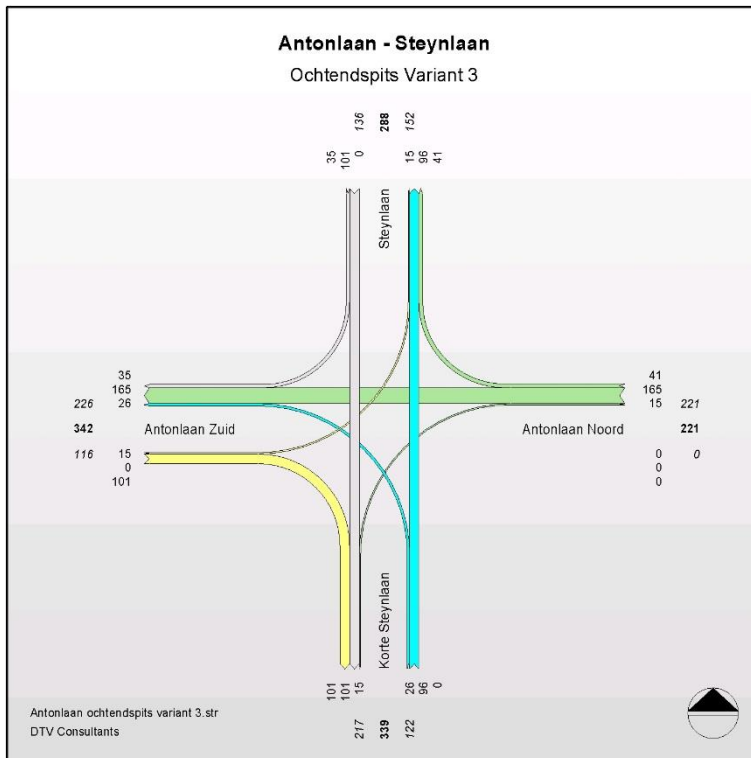
Bijlage 1 Intensiteiten scenario 1: Basissituatie

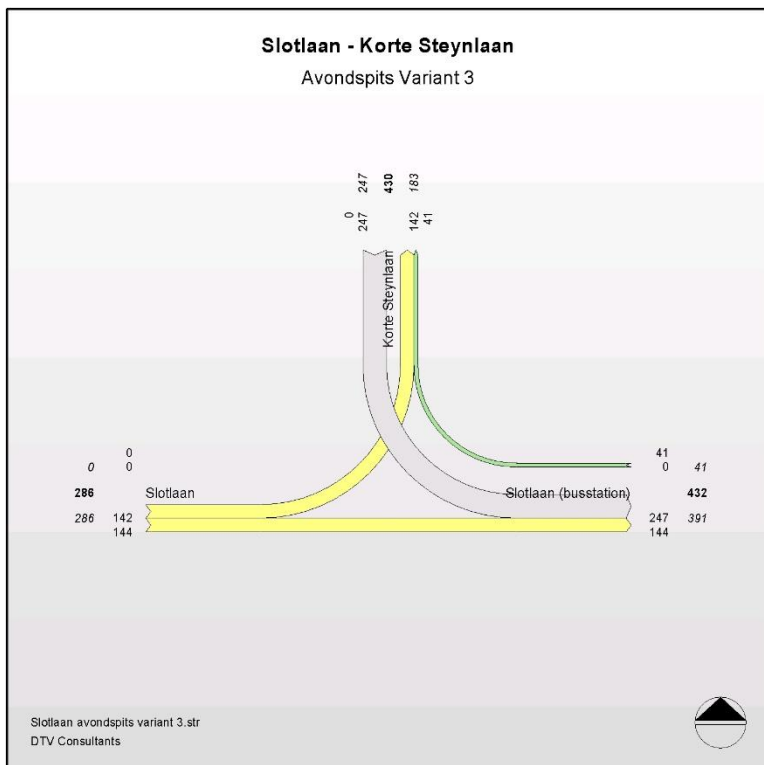
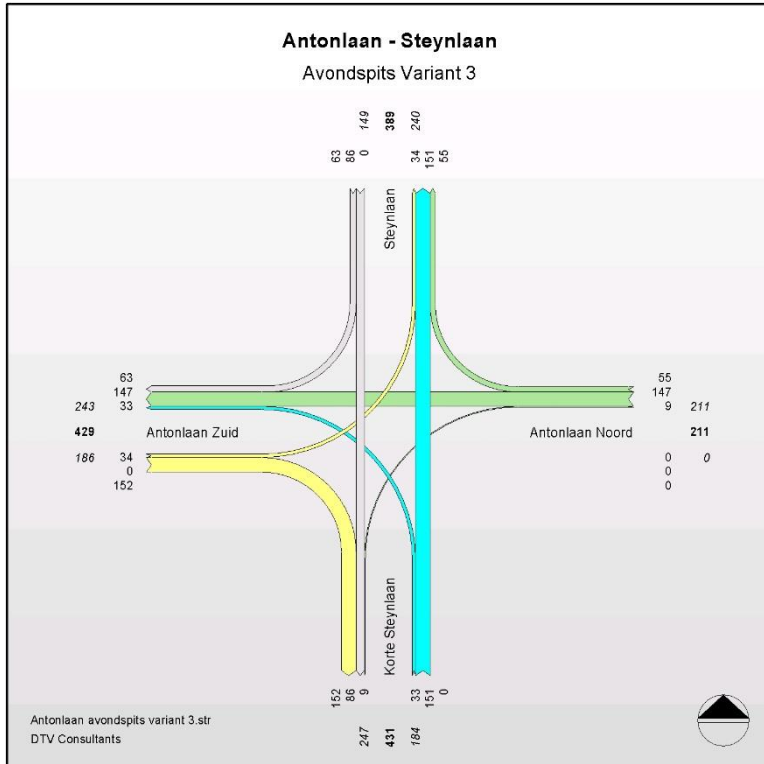




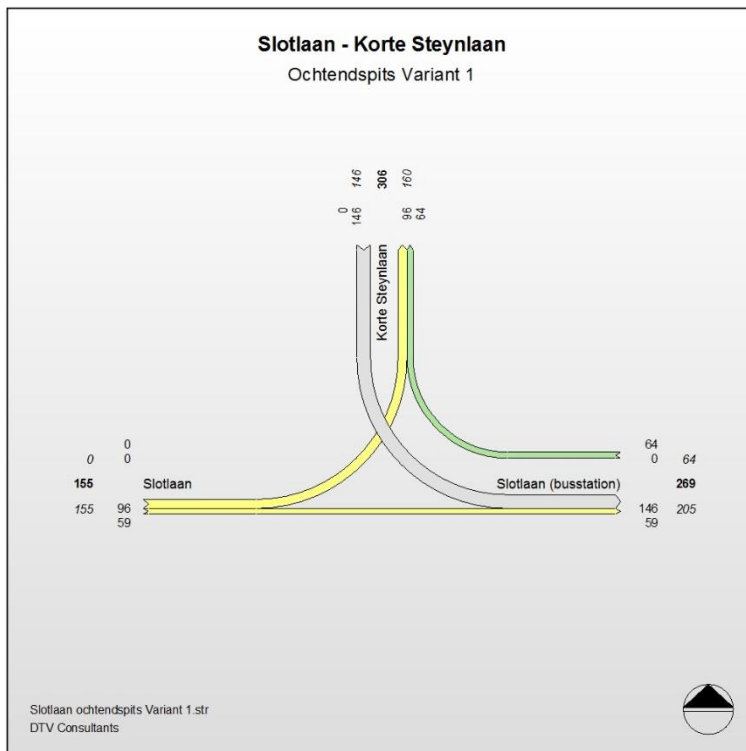
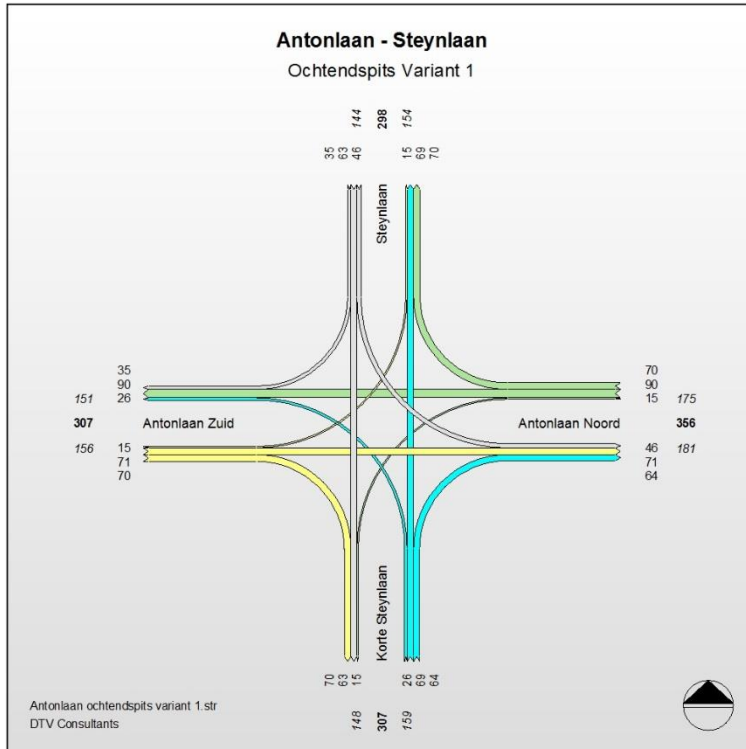


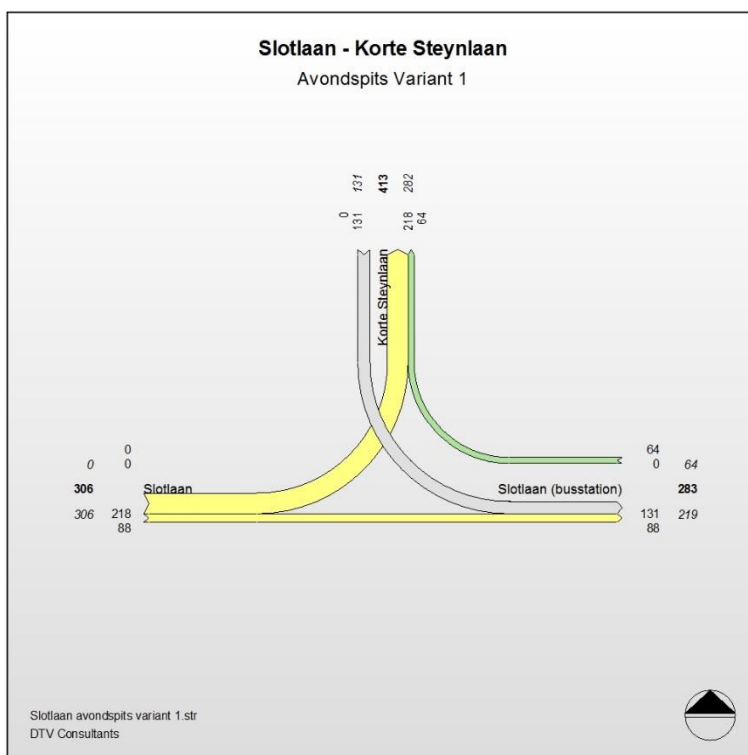
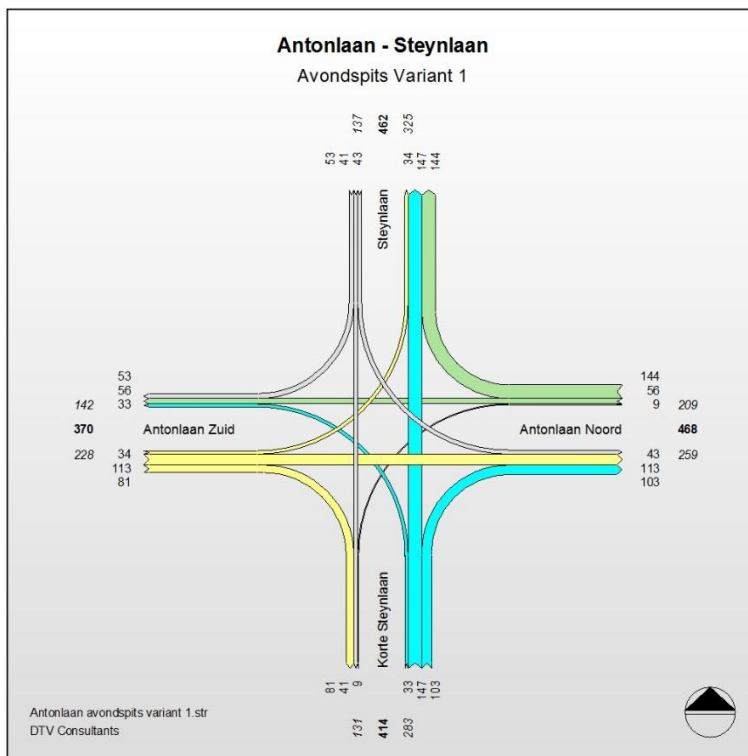


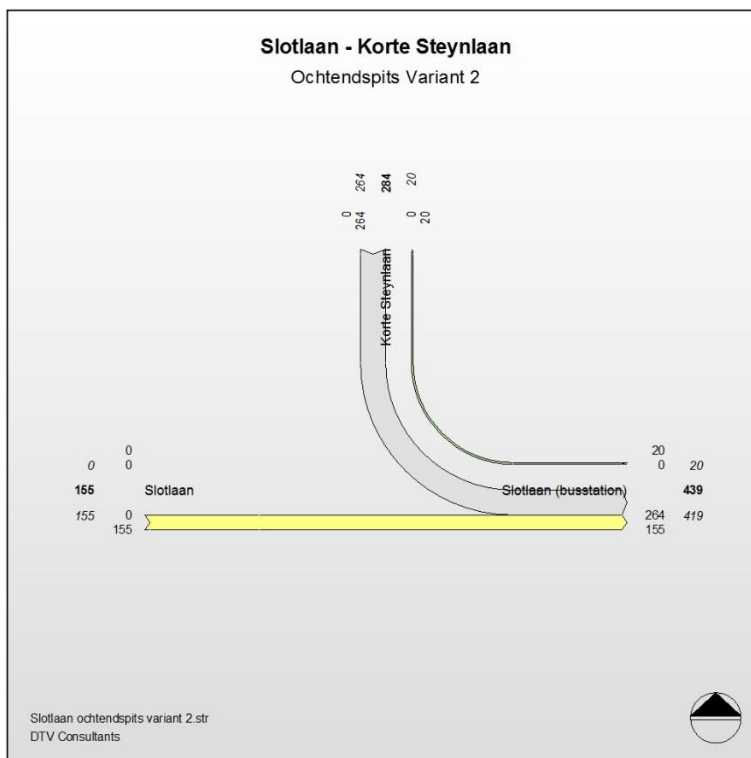
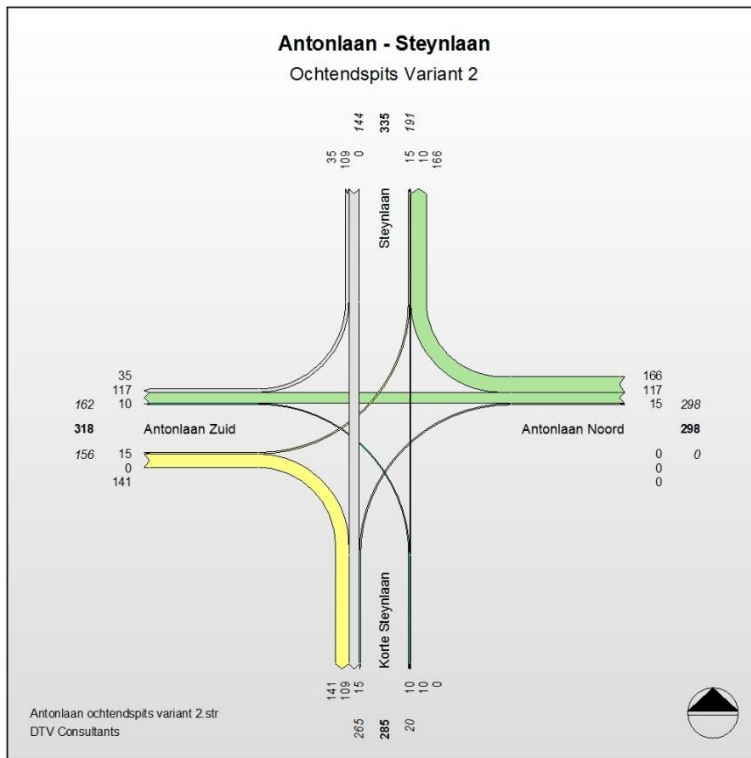


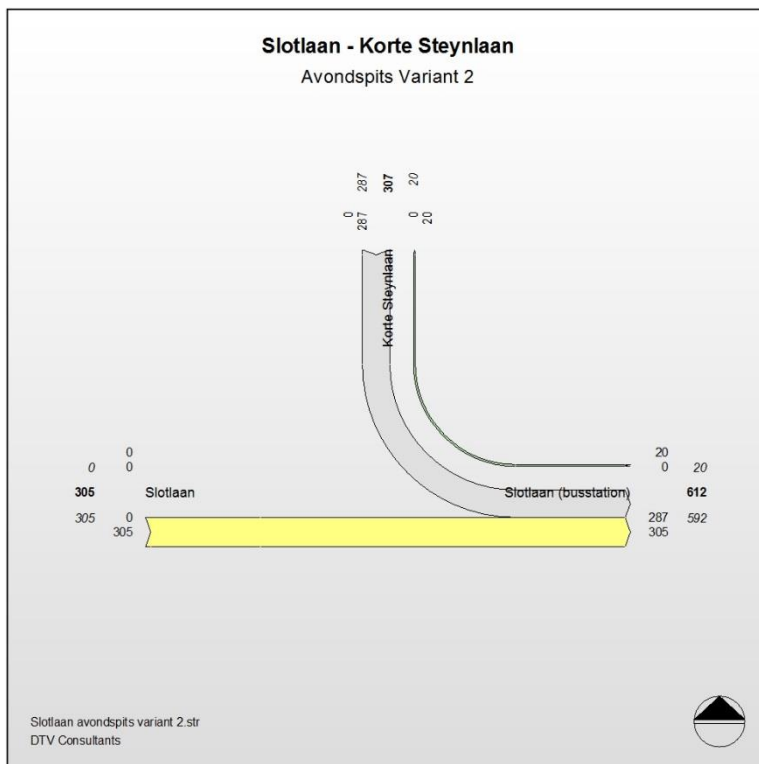
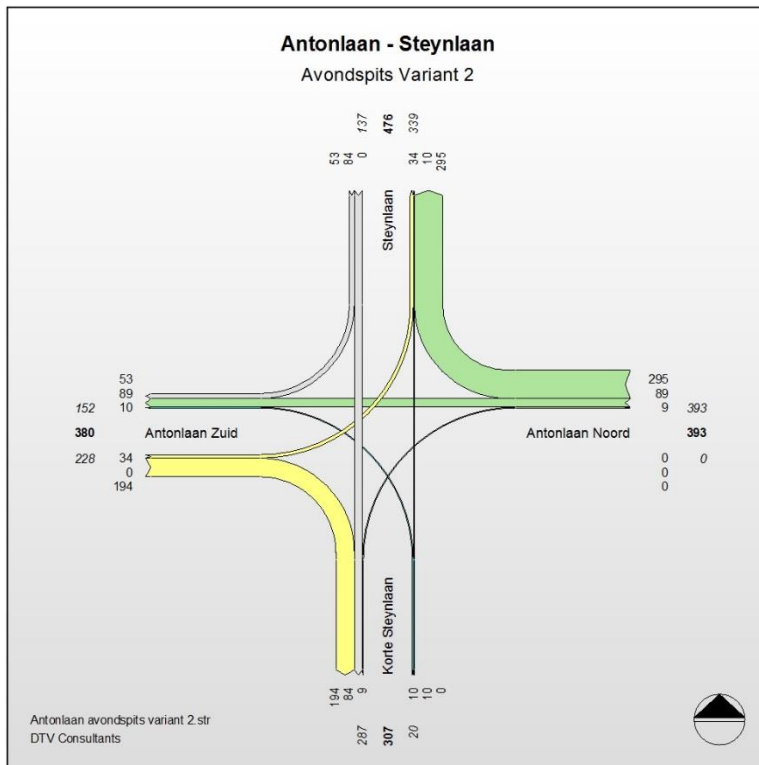


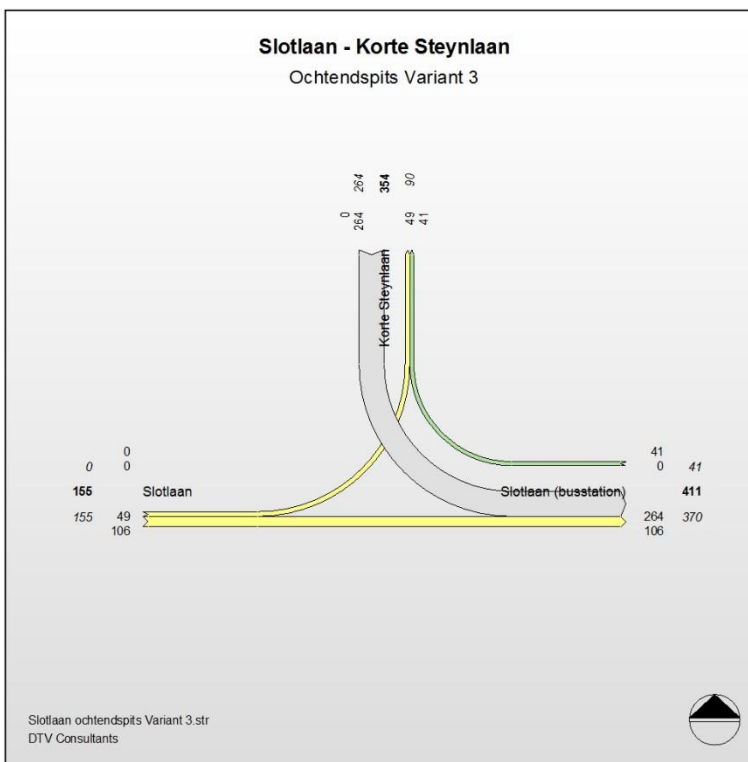
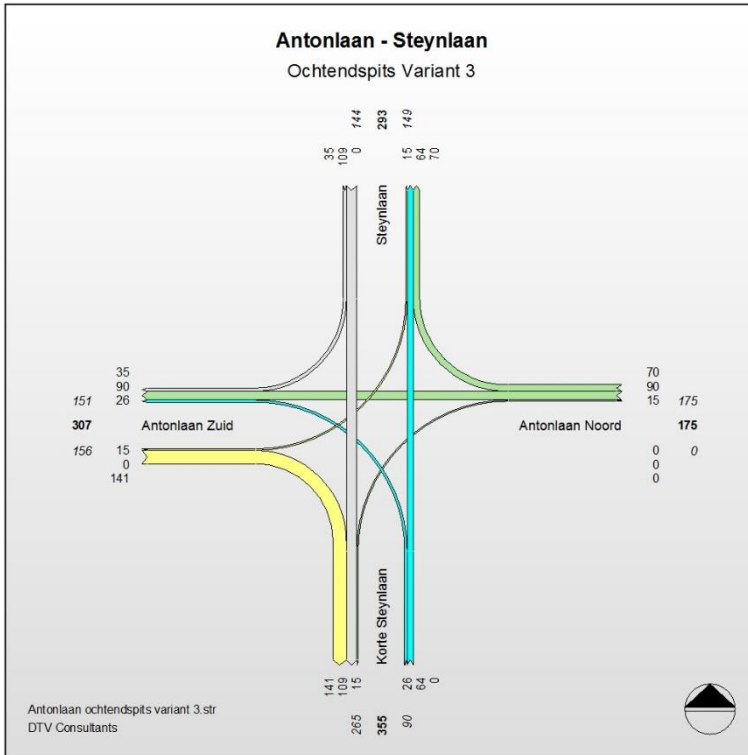
Bijlage 2 Intensiteiten scenario 2: Centrumvisie

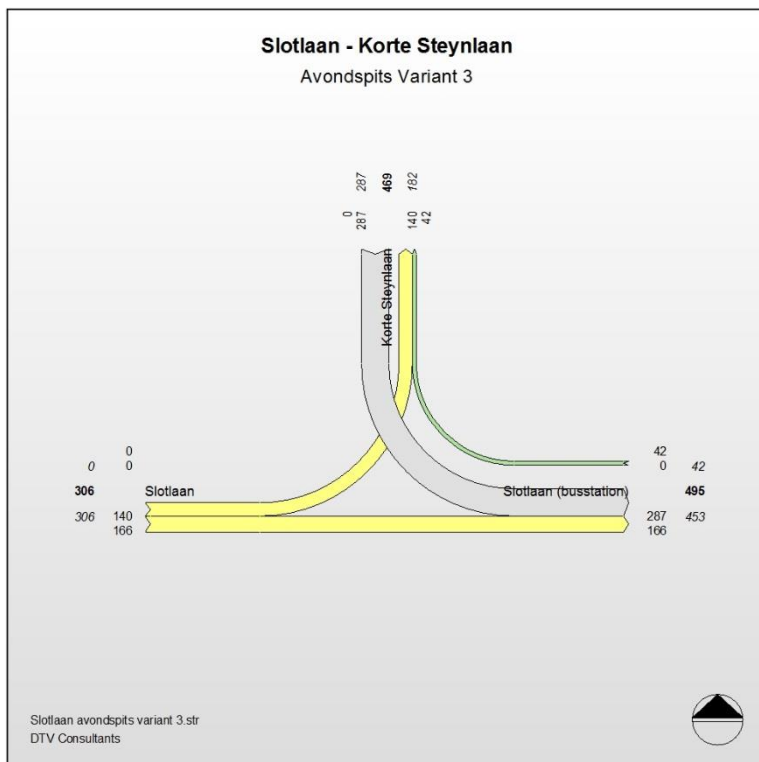
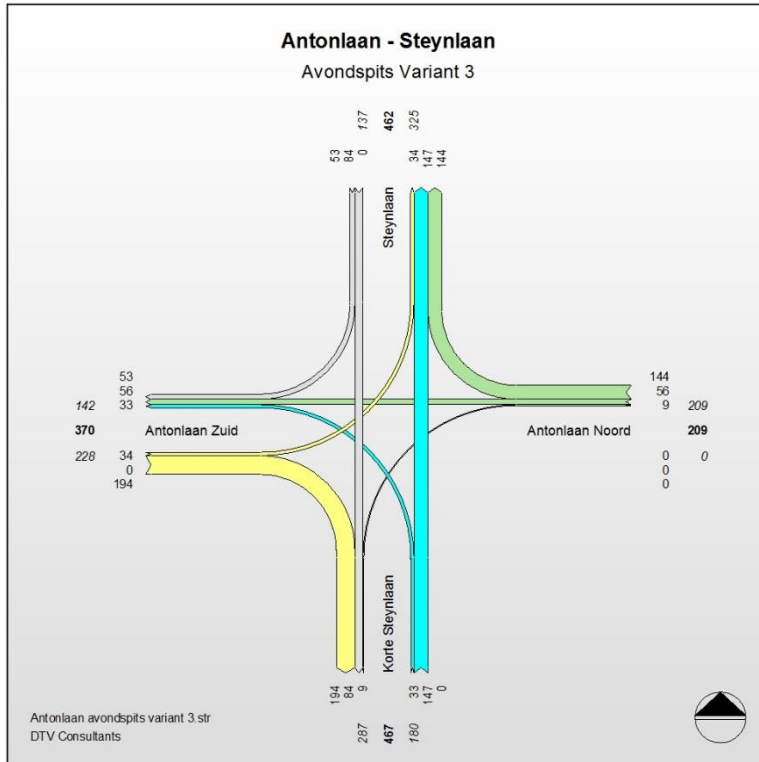




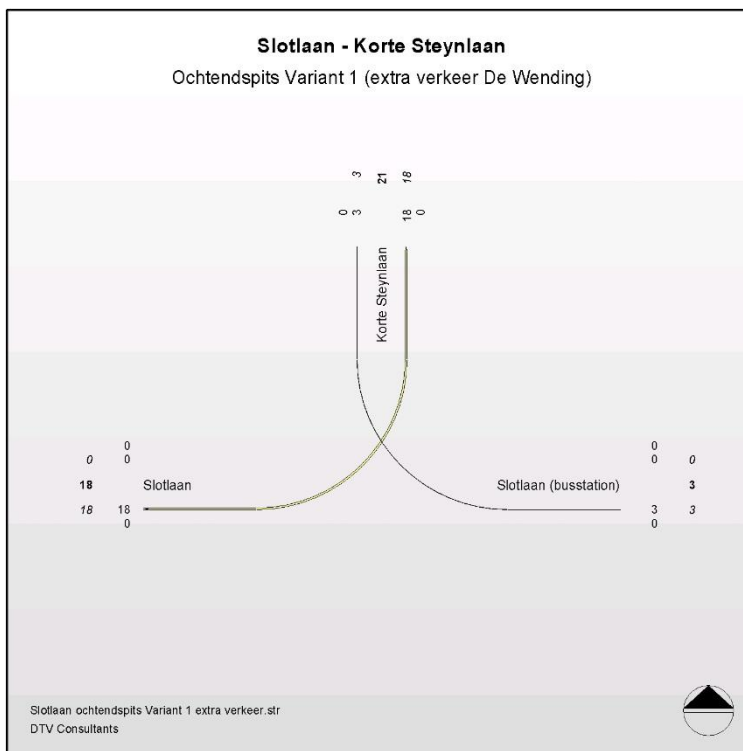
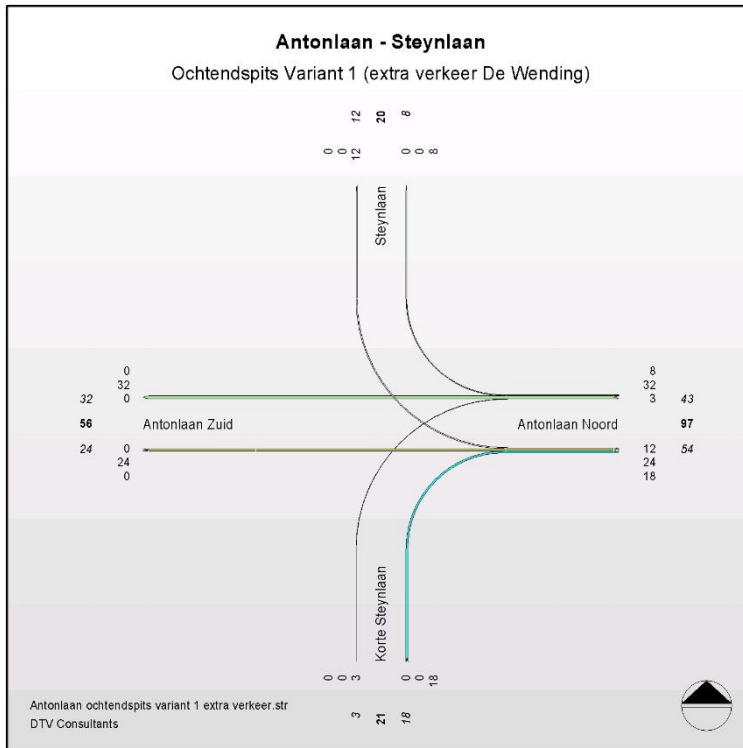


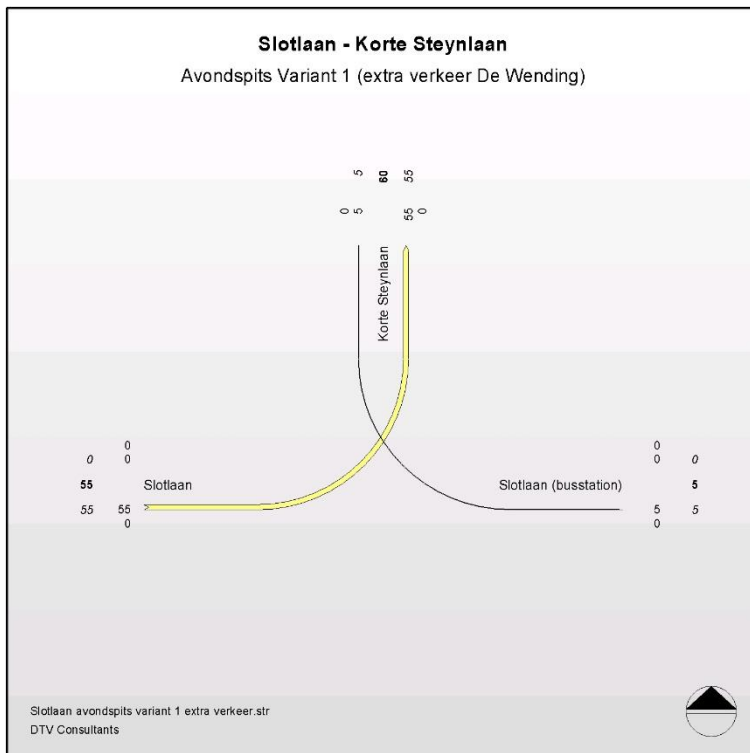
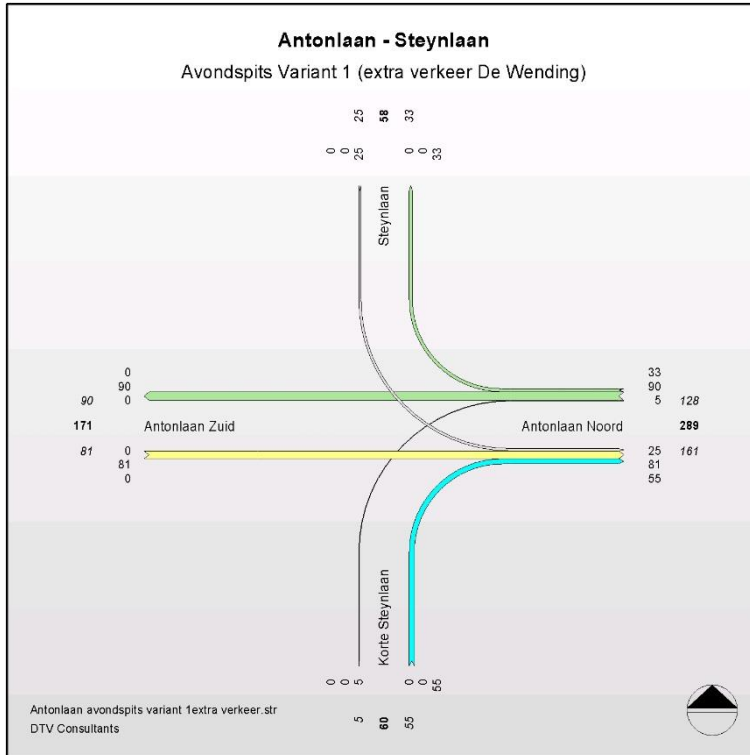


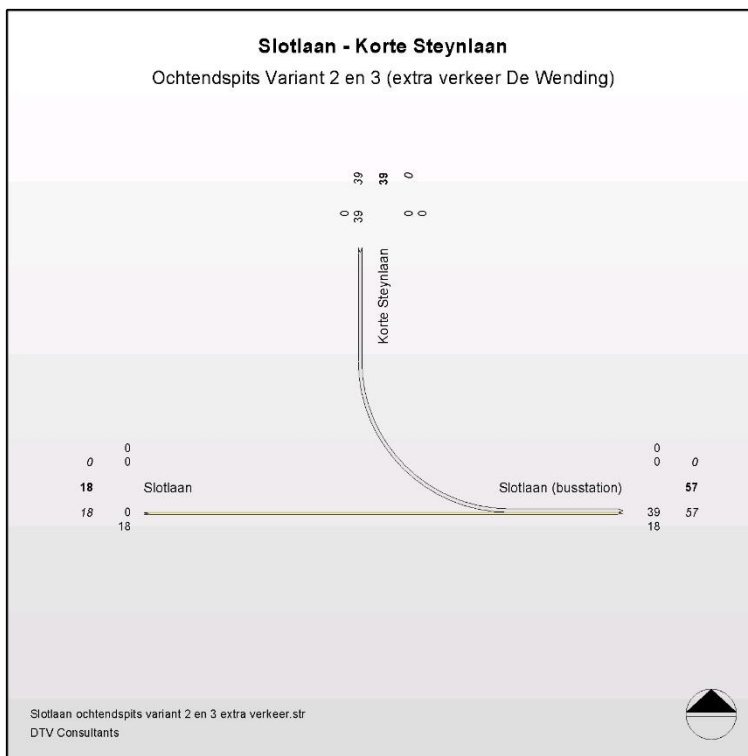
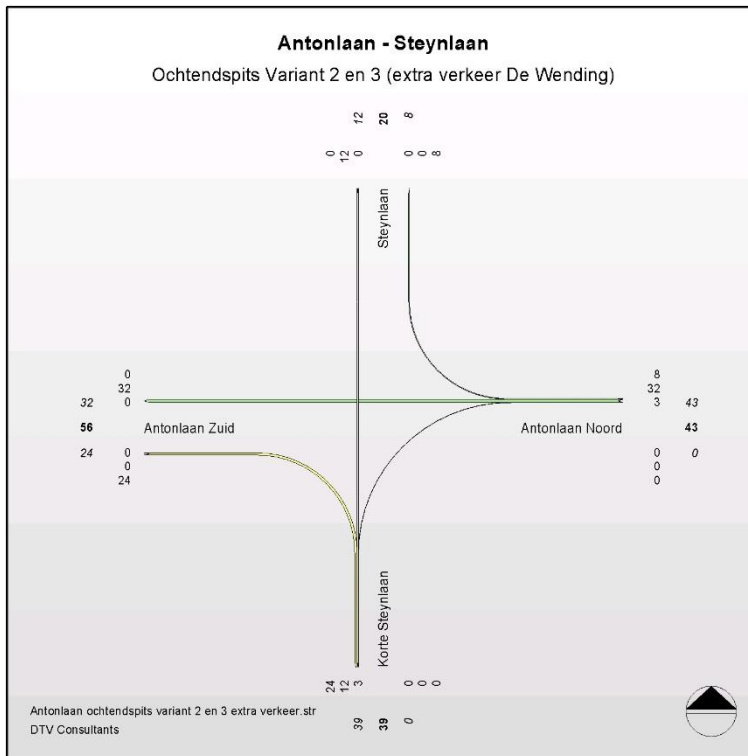


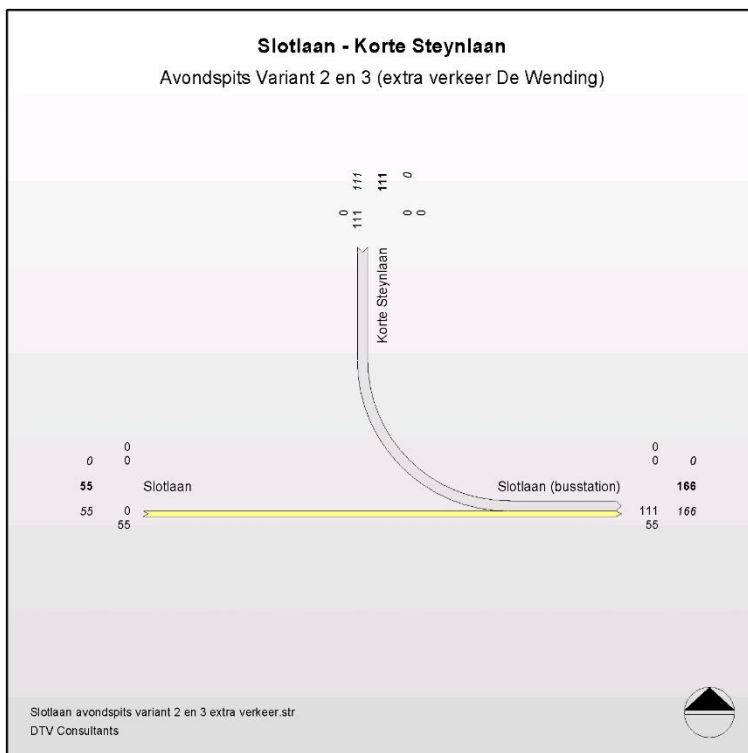
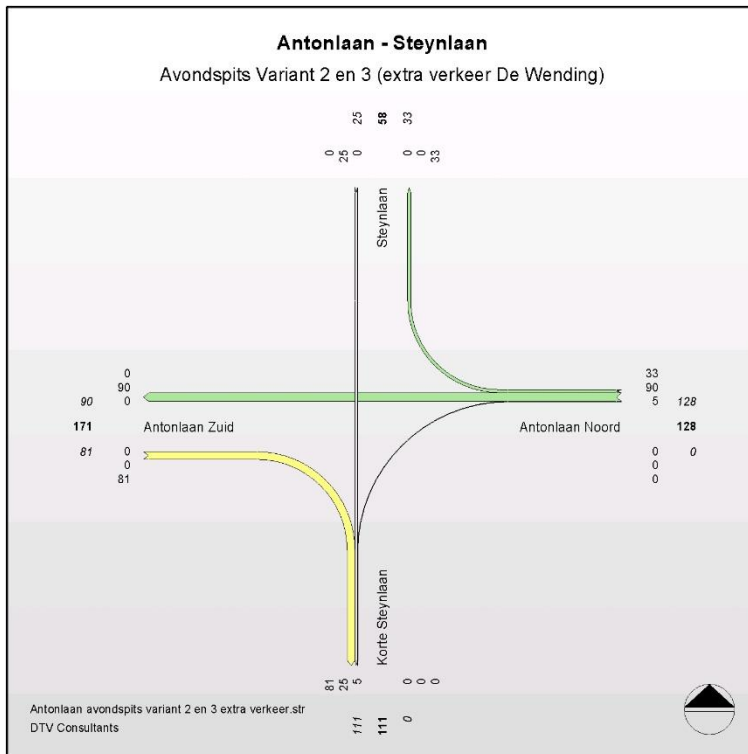


Bijlage 3 Intensiteiten scenario 3: De Wending

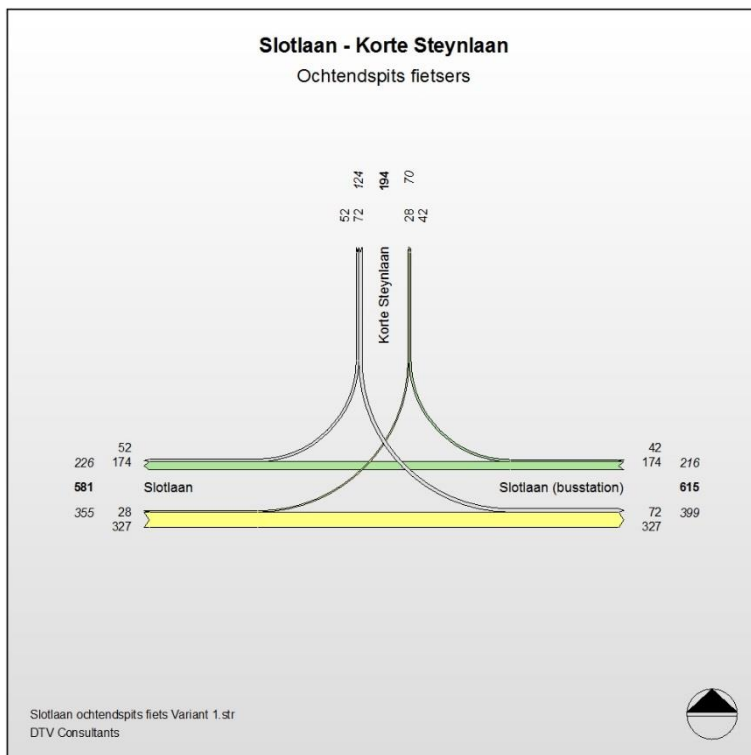
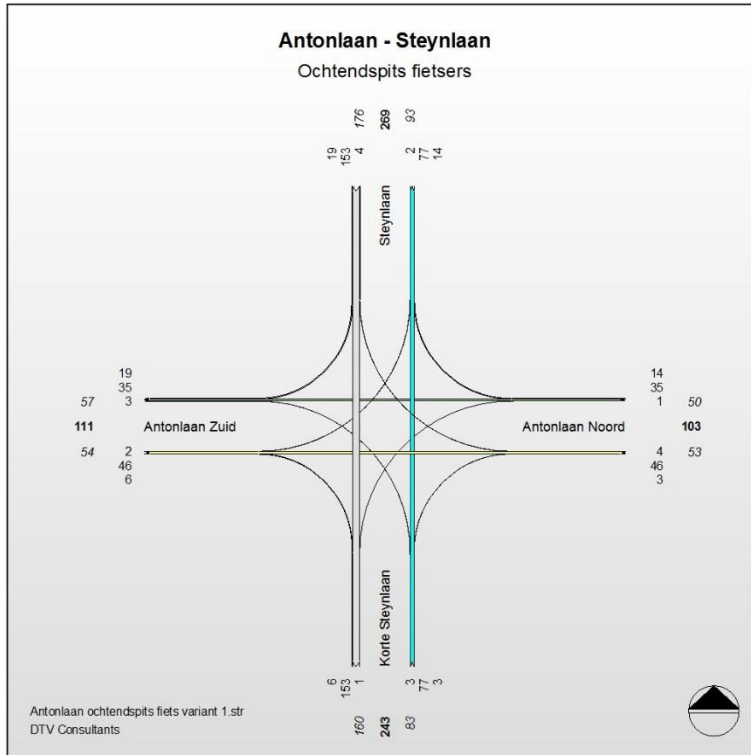


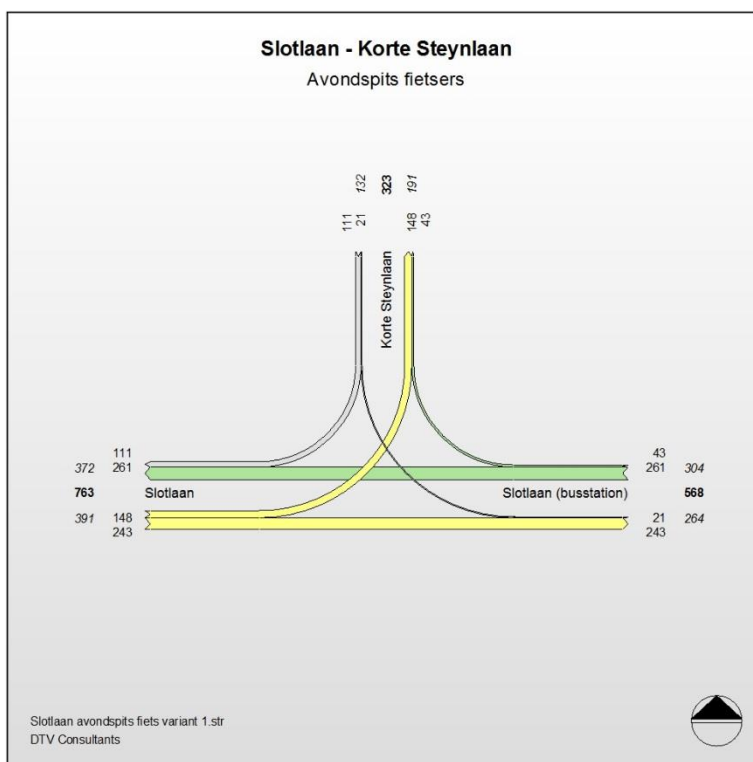
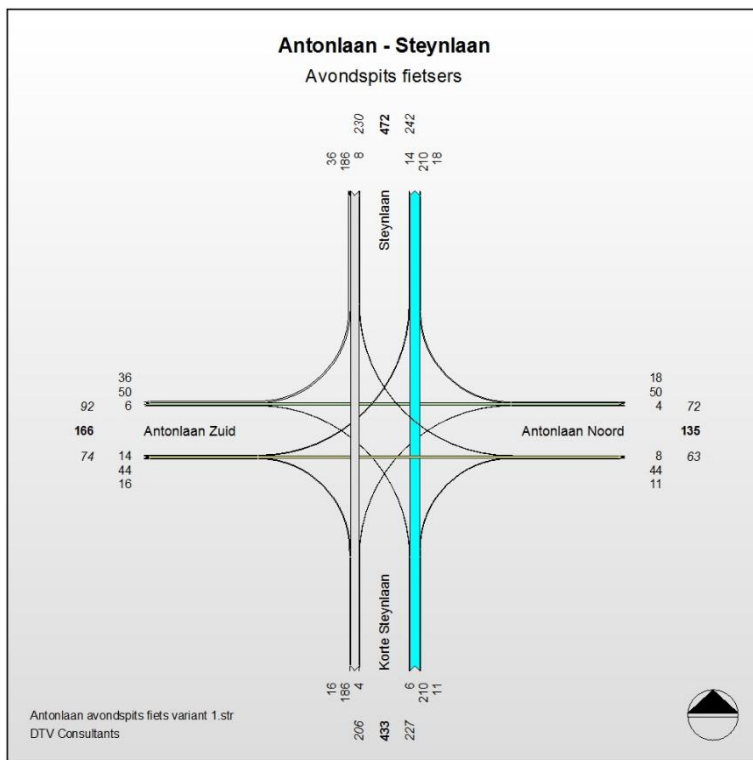






Bijlage 4 Intensiteiten fietsers





Bijlage 5 Output Cocon



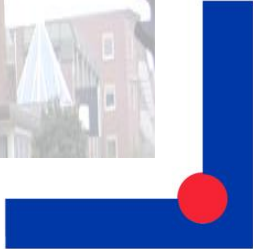
In een latere versie worden de resultaten toegevoegd.

Bijlage 6 Output methode Harders

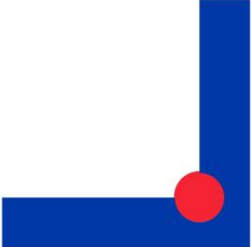


In een latere versie worden de resultaten toegevoegd.

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



Eindrapport



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Eindrapport

Datum:

29 september 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Drs. Gijs Foeken

Drs. Toine Hooft

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

In opdracht van:

gemeente Zeist



Gemeente **Zeist**

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

Projectnummer: 2015.A.586a

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

Inhoudsopgave

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

Inleiding

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

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

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

Vraagstelling

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

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

Leeswijzer

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

1 Contextanalyse supermarkten Zeist

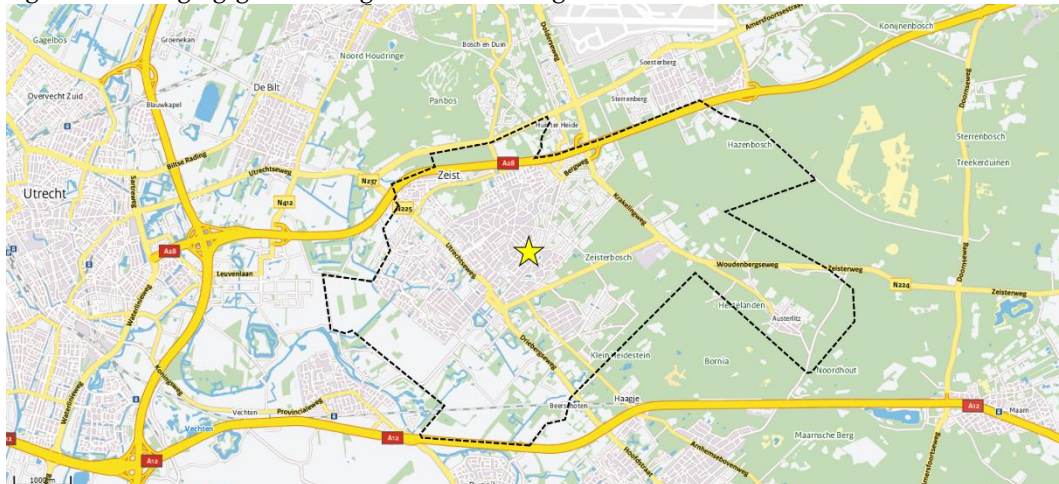
In dit hoofdstuk is de context geschetst waarbinnen de beoogde ontwikkeling van De Wending in Zeist gezien moet worden. Achtereenvolgens komen aan bod: de vraagzijde van de markt (paragraaf 1.1) en de aanbodzijde (paragraaf 1.2). Daarna volgt een beschrijving van de locatie en het project De Wending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

1.1 Afbakening, omvang en samenstelling verzorgingsgebied

Afbakening verzorgingsgebied

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

Figuur 1 Verzorgingsgebied Hoogvliet De Wending



Bron: BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Omvang en samenstelling verzorgingsgebied

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

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

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

Tabel 1 Demografische kenmerken verzorgingsgebied, gemeente Zeist en Nederland

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

Bron: CBS 2014 (inkomen betreft 2013)

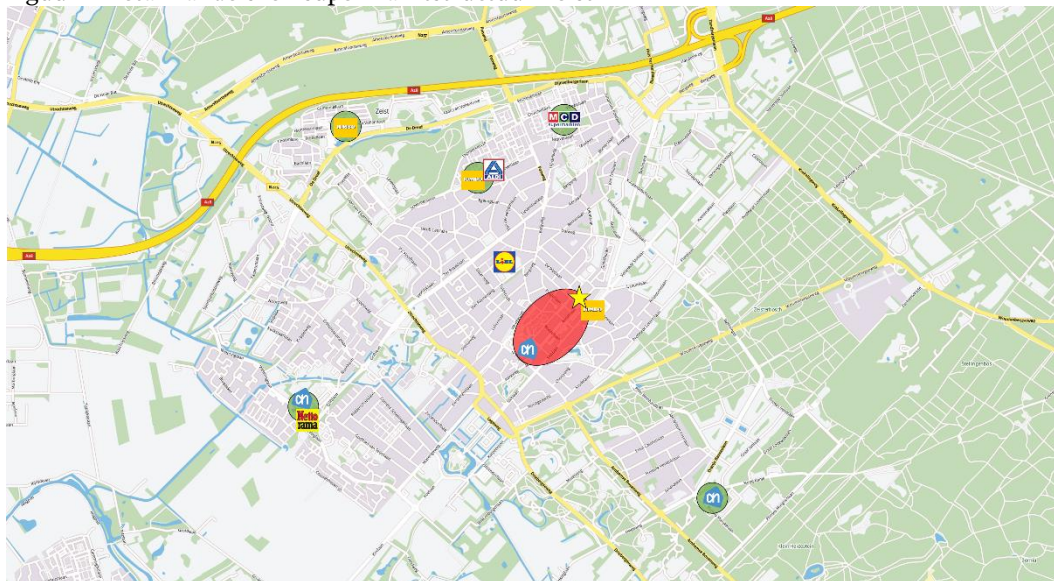
1.2 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeist

Detailhandelsstructuur

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

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

Figuur 2 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeist



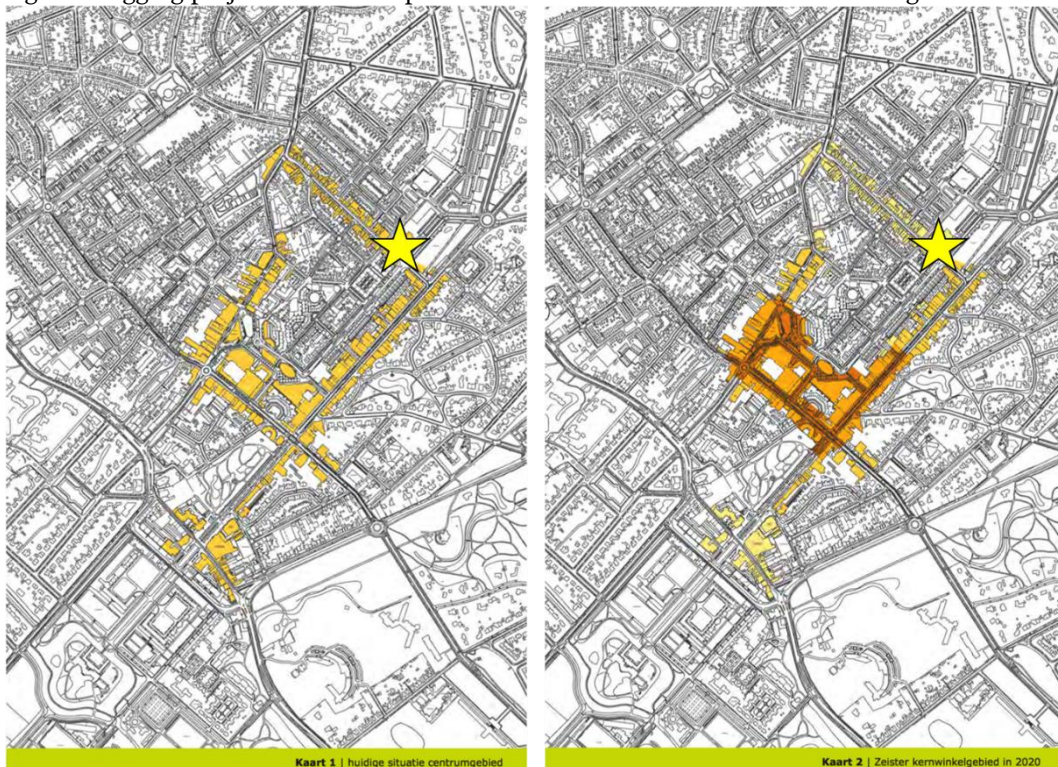
Bron: Locatus, gemeente Zeist, BRT Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

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

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

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

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



Bron: Centrumvisie Zeist, maart 2015

Leegstand

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

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

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

Supermarktstructuur

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

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

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

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

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

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

³ Zie bijlage 4 voor een compleet overzicht

Supermarktontwikkelingen

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

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

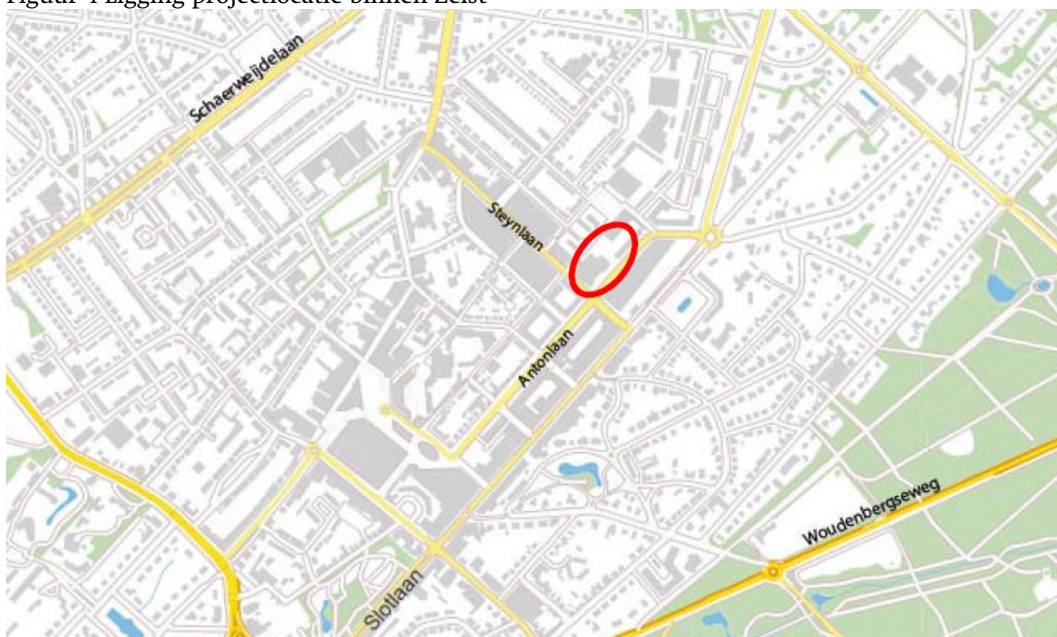
Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen in Kerckebosch en De Clomp bedraagt de netto uitbreiding van het supermarktaanbod in Zeist maximaal 3.240 m² wvo (2.240 m² wvo in De Clomp en 1.000 m² wvo in Kerckebosch). Met de vestiging van Hoogvliet op het Enecoterrein (1.580 m² wvo) betreft de totale uitbreiding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

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

1.3 Projectbeschrijving

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

Figuur 4 Ligging projectlocatie binnen Zeist



Bron: Ontwerp bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan, april 2015

Figuur 5 Impressie De Wending



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

Het herontwikkelingsplan voor het Enecoterrein omvat het volgende programma:

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

2 Toets behoefte supermarkt Zeist

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

2.1 Kwantitatieve toets

Supermarktdekking

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

Distributieve berekening

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

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

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

⁵ Op basis van www.detailhandel.info en CBS

⁶ Zie paragraaf 1.1

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

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

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

Tabel 3 Distributieve berekening dagelijkse sector Zeist

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

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

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

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

Confrontatie kwantitatieve behoefte met plancapaciteit

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

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

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

Een paar nuanceringen zijn tevens op zijn plaats:

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

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

2.2 Kwalitatieve toets

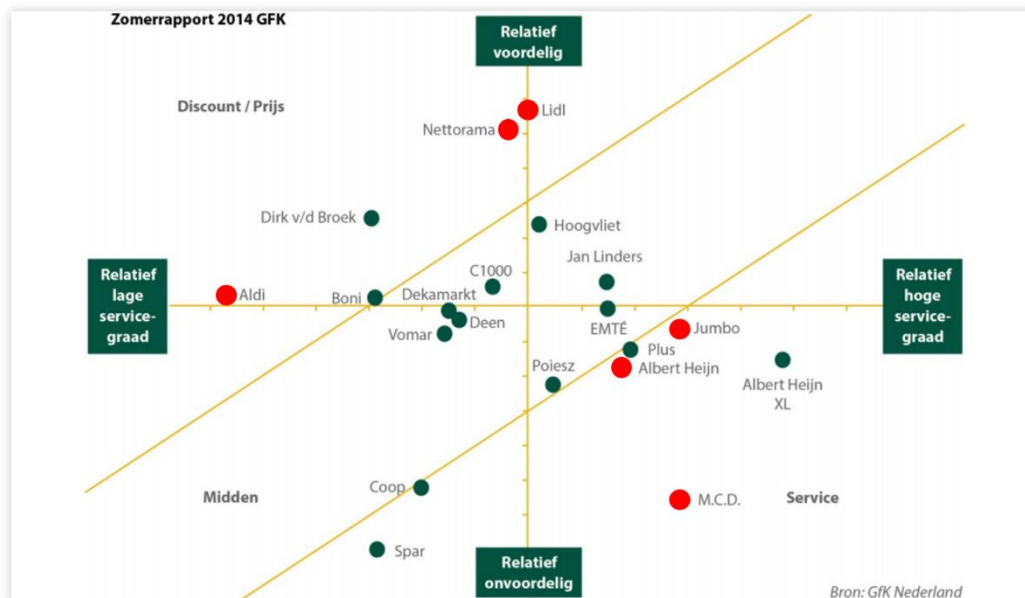
Naast de kwantitatieve toets (zie vorige paragraaf) heeft ook een kwalitatieve toets plaatsgevonden. Deze heeft betrekking op:

- Formulebeeld/segmentering
- Locatietype: rand-centrum supermarkt

Formulebeeld/segmentering

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

Figuur 6 Supermarktformules in Zeist



Bron: GfK, zomerrapport 2014

Locatietype: rand-centrum supermarkt

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

We constateren twee relevante bewegingen bij supermarkten in centrumgebieden:

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

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

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

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

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

2.3 Conclusies

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

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

3 Effecten van de beoogde ontwikkeling

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

3.1 Ruimtelijk-economische impuls supermarkt

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

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

Ad 1. Tijdelijke effecten

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

Ad 2. Structurele effecten en maatschappelijke baten

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

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

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

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

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

Ad 3. Uitstralingseffecten

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

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

3.2 Effecten op de bestaande detailhandelsstructuur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹³ Berekening: 0,5 * € 13 miljoen.

¹⁴ Bron: Koopstromenonderzoek 2014/2015

¹⁵ Berekening: € 6,5 miljoen / (17.684 m² wvo * € 7.659 gemiddelde vloerproductiviteit dagelijks).

¹⁶ Berekening: € 6,5 miljoen / (10.900 m² wvo * € 8.189 gemiddelde vloerproductiviteit supermarkten).

¹⁷ Berekening: (€ 6,5 miljoen / 52) / 11

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

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

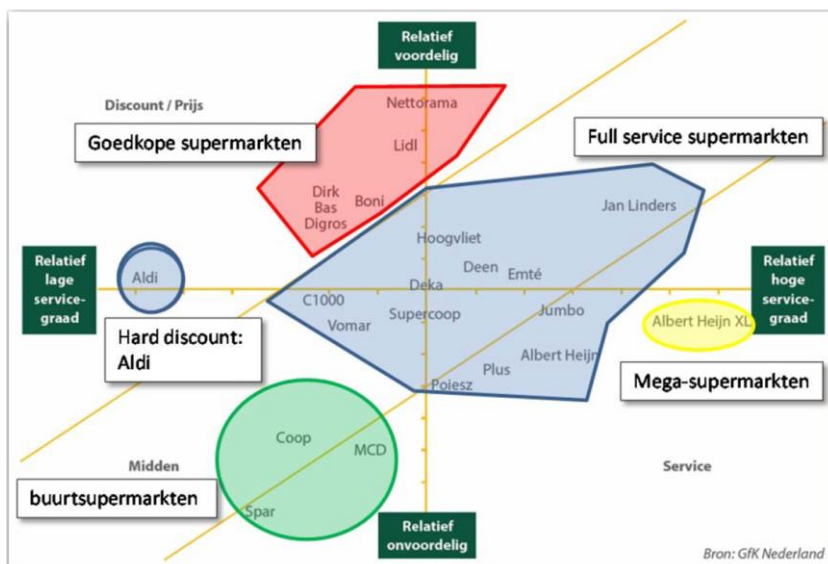
	Overlap	Afstand	Functioneren	Totaalscore	Derving
AH De Clomp	0	0	++	+	0/-
AH Emmaplein	0	--	+	0	-
AH Hoog Kanje	0	0	++	+	0/-
Aldi De Clomp	++	-	-	0	-
Jumbo L.v.Volllenh.	-	0	0	0	-
Jumbo K. Steynlaan	-	--	0	-	--
Jumbo J.v.Oldenb.	-	-	0	-	-
Lidl v. Reenenweg	+	--	+	0	-
MCD Vrijheidsplein	+	0	0	0	-
Nettorama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

Legenda:

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

Scores

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



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

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

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

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

Effecten buiten Zeist

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

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

Leegstand

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

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

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

²⁰ Bron: Koopstromenonderzoek 2011

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

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

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

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

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

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

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

Woon-, leef- en ondernemersklimaat

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

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

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

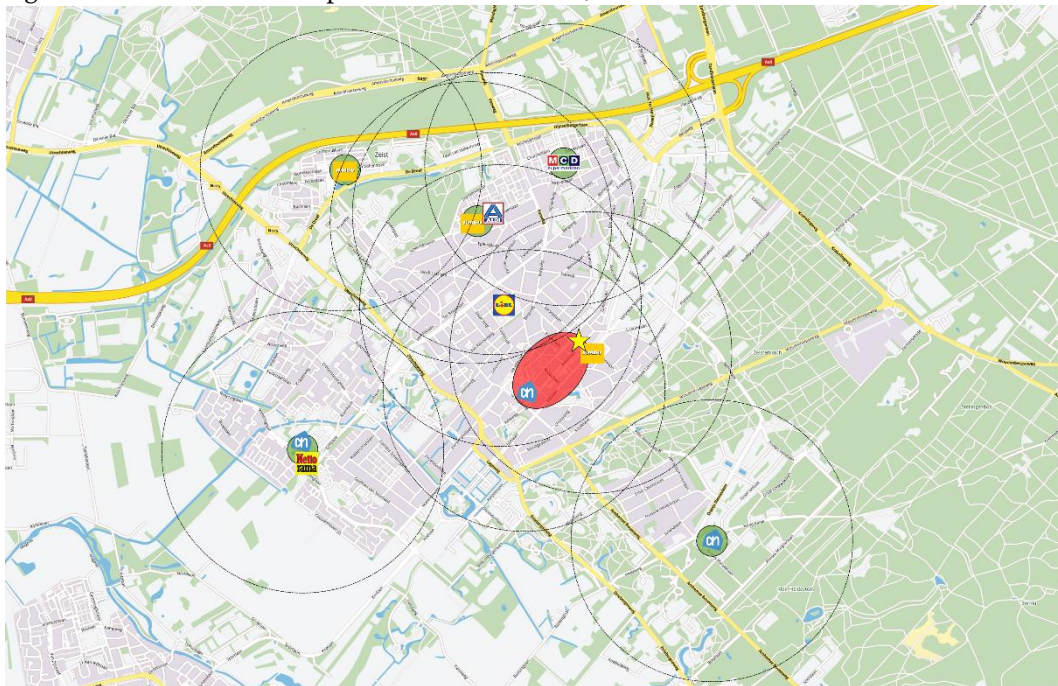
²³ Definitie leegstand: Een pand dat als winkel in gebruik was en nu leeg staat en/of een pand dat niet meer als winkel of horeca in gebruik is, maar wel staat aangegeven als te koop/te huur als verkooppunt. Binnen de categorie leegstand is de verhouding detailhandel versus niet-detailhandel 2:3 in winkelvloeroppervlakte.

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

Duurzame ontwricting

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

Figuur 7 Detailhandels- en supermarktstructuur Zeis, met kilometercirkels



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

3.4 Ondersteunende commerciële units

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

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

3.5 Toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

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

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

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

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

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

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

²⁶ Berekening: 0,5 * € 2,1 miljoen.

²⁷ Bron: Koopstromenonderzoek 2014/2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Ruimtelijke) effecten

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

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

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

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

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

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

Bijlage 1: De basisprincipes van de Ladder

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

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

Wat is de Ladder?

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

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

Verplicht nummer of instrument voor regionale programmering?

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

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

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

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

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

Bijlage 2: Effecten per supermarkt

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

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

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