

Quick scan Winkelcentrum Zeist / E.P. Visscher

Suggesties voor raadsdiscussie over voorstel Winkelcentrum Zeist d.d. 23 april 2013

1 Harde problemen: leegstand en kruisend verkeer Emmaplein

2 Beoordeling voorgestelde oplossingen: bouwen nieuwe winkels en ingrijpende verandering verkeerscirculatie

3 Noodzakelijke eisen voor oplossingen: leegstandsbeleid en beperkte verkeersaanpassing

4 Voorstel voor oplossingen

Ad 1: Harde problemen

- De leegstand is duidelijk, ongeveer 8 %. Het winkeloppervlak zal in Nederland de komende 7 jaar structureel afnemen; volgens een recent ABN-AMRO onderzoek met circa 17 % (14% van de winkels).
- In Zeist centrum is volgens een koopstromenonderzoek Utrecht en Regio de omzet sinds 2004 afgenomen met 19 %. In Utrecht Centrum met 34%, Nieuwegein City Plaza 36% en in Veenendaal Centrum met 33%. In vergelijking met andere centra doet Zeist het dus niet zo slecht. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat de omzetten van de wijkwinkelcentra relatief stabiel blijven (dicht bij de consumenten en vooral foodwinkels en directe levensbehoeften). De omzet van de Woonboulevard Utrecht is sinds 2014 zelfs met 46% is toegenomen (goede bereikbaarheid en veel keuzemogelijkheden).
- Zeist Centrum is normaal gesproken goed bereikbaar en doorgankelijk. Er is voldoende parkeermogelijkheid. De enige irritante verkeerssituatie is het Emmaplein bij Albert Hein als gevolg van kruisend verkeer fietsers en verder auto's en fietsers vanuit het tunneltje en de parkeergarage.
- De huidige aanbesteding van ingrijpende aanpassingen van de toegangswegen is gebaseerd op lage inschrijvingskosten (buiten de schoolvakanties) en niet op een zo kort mogelijke verstoring van de doorstroming. Dat moet wel een ongunstige invloed hebben op de winkelomzet van Zeist Centrum.

Ad 2: Voorgestelde oplossingen

- Het bouwen van (5%?) nieuwe winkels vergroot de leegstand van nieuwe en bestaande winkels. Samen met de huidige leegstand van 8% en de toekomstige leegstand van circa 17 % (van 92%) als gevolg van vergrijzing, internetverkoop en economische crisis ontstaat een leegstandsprobleem van ongeveer 28 % ten opzichte van de huidige winkelruimte.
- Het creëren van een zogenaamd looprondje, een bekend stokpaardje van Locatus, klopt volgens mij niet met de tegenwoordige trends van winkelen: dat is meer een netwerkgebeuren afhankelijk waar men wil, dan van het lopen van een vast rondje. Ook is in deze opvatting het winkelen per fiets en auto niet verwerkt.
- Behoeftetepeilingen onder burgers, bezoekers en aanbieders (starters, ketens) zijn voor Zeist niet of maar beperkt beschikbaar; idem voor een specifieke marktanalyse voor het Winkelcentrum van Zeist.
- De Unique Selling Points (USP's) van Zeist zijn niet voldoende onderzocht. Dat is essentieel omdat Zeist tussen de grote fun shop centra ligt van Utrecht en Amersfoort. De financiële onderbouwing van een toename van 10 % omzet vanuit de regio is meer een vorm van wensdenken dan op realiteit gebaseerd. USP's zouden wellicht wel kunnen zijn het richten van het winkelaanbod op duurzaamheid en zorg, aangezien vele instellingen op deze terreinen in en om Zeist zijn gevestigd.
- Het verminderen van de noodzaak van de doorgankelijkheid van Zeist Centrum wordt niet onderbouwd door een adequaat behoeftenonderzoek. Waarschijnlijk wordt door de verminderde toegankelijkheid Zeist Centrum voor auto's en fietsers minder interessant.
- Het verminderen van de doorgankelijkheid leidt tot meer verkeersbewegingen, langer rijden en

meer verkeersdruk op de omliggende buurten, zoals bij de Oude Arnhemseweg, het Wilhelminapark en Lyceumkwartier. Beroepsprocedures liggen dan ook in het verschiet.

- Een ingrijpende verandering van het Winkelcentrum zal niet alleen veel geld kosten en risico's opleveren, maar ook mede gezien de wijze van financiering langdurig zijn, zonder dat het eigenlijke probleem van de toenemende leegstand wordt aangepakt. Dat leidt juist tot een verloedering van het centrum en bijgevolg tot het mijden ervan.

Ad 3: Noodzakelijke voorwaarden oplossingen

- De oplossingen moeten gericht zijn op de harde problemen en niet op onbewezen problemen, laat staan dat nieuwe problemen worden gecreëerd, zoals t.a.v. kosten, risico's en de verkeerssituatie in de aangrenzende buurten.

- Beperk de oplossingen tot simpele, snel uitvoerbare en weinig omstreden ingrepen.

- Beperk de risico's in verband met de beschikbare gelden.

- Geef absolute prioriteit aan een goed uitvoerbaar leegstandsbeleid in overleg met winkeliers en verhuurders/eigenaars.

Ad 4 Voorstel voor oplossingen

- Stel een leeggstandbeleid op voor Zeist centrum voor de lange termijn. Betrek daarbij de (voorwaarden voor) ombouw van winkels voor andere functies, bij voorkeur voor wonen of kleine bedrijven (starters en dienstverleners).

- Verklaar de Slotlaan en de entreestaten (aanlooproutes) tot het hoofdgebied van de winkels.

- Bouw geen winkels bij en verander het marktplein niet.

- Verleng de rotonde bij het Emmaplein (Duetz) tot een ovonde waar alle verkeer op uitkomt, dus ook vanuit het tunneltje en de parkeergarage. Het probleem van het kruisend verkeer is daarmee opgelost. Er ontstaat ook geen extra verkeersdruk op de omliggende buurten.

- Verander niet de verkeerssituatie van Slotlaan, 1^e Hogeweg en Voorheuvel. Het is niet nodig nu al voor de 1^e Hogeweg tweerichtingsverkeer in te stellen. Het tijdens de Structuurvisie circulerende 'voorstel' daar in de toekomst een 'sneltram' over te laten rijden gaan is immers nog geen gelopen race. Bovendien kan de toekomstige verkeers- en electrotechniek de 'noodzaak' van een tram wel eens laten verdwijnen, zeker in een niet sterk verstedelijkt gebied.

- Bezuinig niet op aanbestedingen die moeten zorgen voor het snel oplossen van urgente verkeersproblemen.

Een dergelijk voorstel voldoet aan de genoemde voorwaarden onder punt 3 en beperkt de kans op vertragende en kansrijke beroepsprocedures bij de Raad van State (cf. de uitspraak over het winkelcentrum in Emmeloord in december 2012).