



Aan de gemeenteraad van Zeist

Secretariaat:
Griffensteijnseplein 22
3703 BG Zeist
T: 06-46082657
KvKnr.:30250364
Gironr.: 5803512
E: beterzeist@gmail.com
W: www.beterzeist.nl

Zeist, 11 november 2015

Betreft: Inspraakreactie Ronde Tafel 12-11-2015

NL.IMRO.0355BPsteynlaanantonln-OW01 d.d. 21-04-2015

Nota van Zienswijzen 15RV073 d.d. 2 oktober 2015

Geachte leden van de Raad,

Hierbij geeft Beter Zeist haar inspraakreactie over het ontwerp BP Steynlaan-Antonlaan (plan De Wending) naar aanleiding van de Nota van Zienswijzen van 2 oktober j.l. Het gaat om het qua bestemming mogelijk maken van plan De Wending op het voormalige Eneco-terrein, inclusief supermarkt, commerciële ruimten voor detailhandel, horeca en woningen. Wat de verkeersafwikkeling en de concurrentie met het kernwinkelgebied betreft heeft het plan een relatie met de vastgestelde Centrumvisie voor Zeist. Het platform van buurten en dorpen Beter Zeist heeft over het plan de volgende opmerkingen en vragen.

Overigens vraagt Stichting Beter Zeist om uitstel van de Ronde Tafel van 12 november in afwachting van de resultaten van het door wethouder M. Fluitman toegezegde onderzoek over de verkeersgevolgen van o.m. de vestiging van de supermarkt volgens het ontwerp BP. Dit in overeenstemming met de unaniem aangenomen motie 3 tijdens de besluitvorming over de Centrumvisie op 3 maart 2015, zie het cursief gedeelte onder punt 2 van deze brief.

1 Ruimtelijke ordening op het gebied van voorzieningen

In het ontwerp wordt gesteld dat het planterrein geschikt is voor een grootschalige supermarkt, een horecavoorziening en kleinschalige detailhandel volgens de shop-in-shop formule en e.e.a. dat niet concurrerend mag zijn met het kernwinkelgebied. Wij menen dat in het voorliggende voorstel dat niet aannemelijk is gemaakt.

Tot de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid behoort ook de ruimtelijke ordening op het gebied van voorzieningen. In het geval van het ontwerp BP zijn er redenen om het vestigen van een nieuwe supermarkt op de betreffende plek niet toe te staan.

1. 1 Conclusies Rapport Beoordeling plan De Wending

Droogh Trommelen en Partners (DtnP) komt in haar rapport "Beoordeling plan De Wending" d.d. 6 december 2013 tot de volgende conclusies:

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

1.2 Prognose van omzetzijding van 10 % voor de bestaande supermarkten door nieuwe vestiging

In het rapport van Bureau Stedelijke Planning (BSP), zoals toegevoegd aan de Nota van Zienswijzen, wordt geconcludeerd, dat de komst van de nieuwe supermarkt bij de bestaande 11 markten zal leiden tot een gemiddelde omzetzijding van 10%. Dat is in lijn met de conclusies van het rapport van Droogh Trommelen en Partners uit 2013. In deze tijd van moordende concurrentie tussen de markten is een vermindering van de omzet met enkele procenten al voldoende om een supermarkt op te heffen. Dat geldt zeker voor een supermarkt in het centrum die volgens het plan straks zal moeten concurreren met de drie andere aldaar gevestigde bedrijven Albert Heijn, Jumbo en Lidl.

1.3 Niet realistische prognose van de bevolkingstoename van Zeist

In aanvulling op de omzetzijding voor de bestaande supermarkten gaat het bureau BSP - zonder eigen onderbouwing - uit van een toekomstige groei van het aantal inwoners van Zeist met 5%, dat is 3.088. Een toename met 5% zou betekenen dat bij het in gebruik nemen van de supermarkt in 2017 een kleine 64.850 inwoners in de gemeente zouden moeten wonen. Per 1 januari 2008 was het aantal inwoners 60.363 en volgens het CBS op 31 maart 2015 61.762 inwoners. Dat betekent een gemiddelde toename van 174 per jaar. De bouw van extra woningen geeft geen aanleiding dit gemiddelde als prognose voor de komende jaren aan te passen. De verwachting voor het jaar 2017 is dan 62.111 inwoners. Dat is 2.739 minder dan volgens het rapport nodig voor de extra supermarkt.

In de nota van Zienswijzen wordt op pagina 44/45 weer getamboereerd op de bouwambitie en 'harde plancapaciteit' van de gemeente Zeist. Als iets de afgelopen tientallen jaren duidelijk is geworden, dan is het dat de Zeister bouwambities nooit worden waargemaakt en de plancapaciteit bij lange na niet wordt benaderd en dus niet 'hard' blijkt te zijn. Ook de vigerende Bouwvisie gaat uit van een zeer gematigde bouwambitie. In de Nota van Zienswijzen bereikt dit wensdenken een toppunt van onrealistische verwachtingen. Noch de verwachte toename van de bevolking, noch de verwachte vermindering van de omzet van de supermarkten rechtvaardigt een uitbreiding van de capaciteit aan supermarkten. Overigens is bij het geheel van supermarkten de reformwinkel De Groene Winkel nog niet meegeteld, hoewel deze winkel in feite al een assortiment van een supermarkt heeft.

1.3 Aantoonbaar veranderend consumentengedrag zorgt voor minder behoefte aan supermarkten

Onlangs waarschuwde de Rabobank dat er de komende 15 jaar in Nederland mogelijk 1.000 supermarkten zullen verdwijnen. In een persbericht van 2 november staat: "Vastgoedbeleggers die goedlopende supermarkten in winkelstraten of -centra nog steeds als goudgerande investering beschouwen moeten uitkijken. Het blijkt dat het verdienmodel in de food Retail aanzienlijk aan het veranderen is door de opkomst van nieuwe spelers zoals de hard-discounters, maaltijdbox-leveranciers, non-food retailers en online supermarkten." Zie verder bijlage 1

Ook gaat Post.nl uit van een toenemend online boodschappen doen. In 2014 was de toename daarvan 55%. Op een gebied van consumentengedrag is er volstrekt geen ruimte om het aantal supermarkten uit te breiden, eerder zal het aantal fysieke markten afnemen. Daar zijn alle betrokkenen in de Retail het over eens.

1.4 Beleid voor winkelcentrum Zeist wordt met nieuwe supermarkt gedwarsboemd

Op 3 maart 2015 heeft de gemeenteraad de Centrumvisie aangenomen. De gemeente Zeist is thans gebonden aan haar eigen vastgestelde beleid van de Centrumvisie. Het hoofddoel van de visie is het centrum van Zeist een aantrekkelijk en levensvatbaar winkelgebied te laten zijn. In dat verband is gekozen voor een compact kernwinkelgebied. Daartoe behoort de Steynlaan als aanloopstraat niet. Vanuit deze straat kunnen winkels verhuizen naar het

kernwinkelgebied als oplossing voor de toenemende leegstand aldaar. Het creëren van nieuwe winkelruimte op de hoek van de Steynlaan/Antonlaan staat haaks op dit inmiddels vastgestelde beleid dat een nieuw kader biedt voor de ruimtelijke ordening.

Om concurrentie met het kernwinkelgebied te voorkomen heeft de gemeenteraad de voorwaarde gesteld dat bestaande winkeliers zich niet mogen vestigen op de Eneco-locatie. Nieuw te vestigen winkels mogen niet concurreren met het kernwinkelgebied. Dit toont aan dat er negatieve effecten verwacht worden. Overigens is het een vorm van economische ordening die volgens de Europese Unie en het Rijk niet is toegestaan.

De ontwikkeling van nieuwe winkelruimten op de Eneco-locatie zorgt voor nog meer aanbod aan verhuurbare units aan de rand van het centrum. Daardoor neemt de kans af dat bestaande leegstaande panden (14% van het oppervlak) worden verhuurd als winkelruimte. Er wordt onvoldoende ingegaan op de kans dat als gevolg van het plan de leegstand in andere delen van het centrum zou kunnen gaan toenemen. Een recente detailhandelsstructuurvisie, laat staan een visie op het segment food-Retail, voor het beoordelen van het plan ontbreekt.

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

1.5 Geen bestaande rechten voor het vestigen van een nieuwe supermarkt

Tot de herfst van 2013 functioneerde een kleine buurtsuper van Hoogvliet op de locatie Dwarsweg aan de rand van Zeist Centrum. Het supermarktje, qua omvang vergelijkbaar met een toko, vertrok daarna naar De Bilt. Aan de oorspronkelijke vestiging in Zeist kunnen geen rechten worden ontleend voor een grootschalige supermarkt in Zeist Centrum. Zowel het verschil in omvang (nu voorgesteld 1.980 m² en 340 m² ondergeschikte detailhandel met daarnaast maximaal 440 m² horeca) als de tijdstermijn en de sindsdien gewijzigde omstandigheden zijn argumenten voor het niet toestaan van een nieuwe locatie van Hoogvliet in Zeist Centrum. In dat geval is van een verschraving van het supermarkt-aanbod in Zeist geen sprake, in tegenstelling tot wat in de Nota van Zienswijzen op pagina 40 onderaan wordt gesteld. Mocht Hoogvliet toch belangstelling houden om zich in Zeist te vestigen, dan zou het bedrijf bijvoorbeeld een buurtsuper kunnen starten in Kerckebosch.

Gezien de bovengenoemde punten is Stichting Beter Zeist van mening dat de gemeente thans op deze locatie geen toestemming zou moeten geven aan vestiging van een nieuwe supermarkt en de voorgestelde uitbreiding van de winkelruimte. Ook in het geval van de wens van verplaatsing van de Aldi op de Johan van Oldenbarneveltlaan naar het leegstaande postverdeelcentrum aan de Dijnseburgerlaan heeft de raad gebruik gemaakt van haar rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Het argument (?) was dat de bestemming van bedrijventerrein niet werd veranderd. Zou de druk van Rialto Zeist BV om in Zeist-west drie supermarkten in plaats van 2 te kunnen huisvesten niet de ware reden zijn? Aldi kan nu naar Zeist-West gaan, staat in de informatiebrief van het College d.d. 7 november.

Op de hoek Steynlaan/Antonlaan zal echter ook een bestemming moeten worden aangepast ten gunste van het vestigen van een supermarkt. Toch zijn de argumenten tegen een supermarkt hier veel grondiger onderbouwd dan bij de verplaatsing van de Aldi naar de Dijnseburgerlaan. De raad kan bij dit ontwerp bestemmingsplan net als bij de Aldi een vestiging van een supermarkt weigeren in plaats van de ruimtelijke invulling volledig aan de initiatiefnemer over te laten. Zo kan ook een mogelijke leegstand van de nabijgelegen Jumbovestiging inclusief de parkeerkelder worden voorkomen. Er zijn voldoende realistische alternatieven voor het huidige plan denkbaar die meer recht doen aan het vastgestelde beleid van de gemeente voor het centrum. Voor de begane grond valt bijvoorbeeld te denken

aan ruimten voor sociaal-cultureel gebruik, zoals nu al tijdelijk het geval is, en/of kleine start up bedrijven.

Het lijkt erop dat de gemeente een soort achterliggende visie hanteert om supermarkten te verdelen over Zeist. Zoiets kan wenselijk zijn gezien een evenwichtige belangenafweging op het gebied van ruimtelijke ordening inclusief de daarbij behorende verkeersbewegingen. En ook met het oog op welke marktsegmenten de bedrijven bedienen (voorzien in goedkoop, middensegment en duurder). Bij zo'n visie zou verder de mogelijkheid van (woning)bouw op vrijkomende plekken een rol kunnen spelen. Denk bijvoorbeeld aan het terrein van Lidl en van de vroegere Aldi aan de Voorheuvel. Op zich zou het goed zijn wanneer de gemeente een dergelijke visie naar buiten brengt of, als die al niet aanwezig is, opstelt. Mogen de burgers daar dan als direct belanghebbenden ook kennis van nemen? En kan daardoor niet een beter afgewogen besluit worden genomen over de wenselijkheid van een supermarkt op de hoek Antonlaan/Steynlaan? Op deze vragen zou Stichting Beter Zeist graag een antwoord willen krijgen van de gemeente. Wat ons betreft volstaat een bestemmingsbesluit zonder een evenwichtige afweging van burgerbelangen niet.

Geconcludeerd kan worden dat de ruimtelijke onderbouwing voor De Wending op dit moment onvoldoende is.

2 Ruimtelijke ordening op het gebied van verkeersoverlast nog niet goed onderzocht

De raad heeft het college opgedragen de verkeersafwikkeling Eneco-plan in samenhang met de verkeersafwikkeling in het kader van de Centrumvisie (inclusief globaal circulatieplan) te bezien. Daarbij speelt de verwachte toename van de verkeersdruk van circa 2.150 extra motorvoertuigen per dag (nota van Zienswijzen pagina 8) een rol. Dat vormt een overweging om op het aangrenzende deel van de Antonlaan eenrichtingsverkeer in te voeren en het busstation open te stellen voor alle verkeer. In het ontwerp bestemmingsplan zien we hier niets van terug. Tegelijkertijd houdt de gemeente zich de Nota van Zienswijzen op pagina 44 van de domme door te beweren, dat de capaciteit van de Antonlaan en de Steynlaan is voldoende om ook het extra verkeer op een veilige manier te kunnen verwerken.

De gemeente stelt in haar Nota van Inspraak van april 2015: *“Het Vitencerapport (geactualiseerd op 2 maart 2015) beschrijft alleen de verkeersproductie vanuit De Wending en is die zin wel degelijk goed bruikbaar.”* De omgekeerde conclusie zou echter van toepassing moeten zijn, omdat geen rekening wordt gehouden met andere met De Wending samenhangende verkeerseffecten. Deze zijn namelijk niet goed onderzocht. Daarmee is niet alleen het algemeen belang in het geding, ook is er geen sprake van een evenwichtige afweging van de belangen van de omwonenden en van de gebruikers van het nu nog autovrije busstation. Evenmin wordt dan rekening gehouden met het groene karakter van het busplein, het verblijven in het aangrenzende cultuurhistorisch waardevolle parkje Bethaniëplein en het woongenot van de aanwonenden. Volgens het nieuwe rapport van DTV Consultants zorgt openstelling van het busstation voor autoverkeer er voor dat op de Slotlaan straks even veel auto's blijven rijden als nu. En dat over het busstation zo'n 10.000 auto's per dag gaan rijden. Even veel als over nu de Utrechtseweg richting centrum rijden. Welke Zeistenaar wil dat? En zijn het openbaar vervoer en de buspassagiers hiermee gediend?

In dit kader is van belang het zorgvuldigheidsbeginsel zoals opgenomen in de Algemene Wet Bestuursrecht, art. 3.2: *“Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen.”*

De besluitvorming over Centrumvisie d.d. 3 maart 2015 biedt de mogelijkheid het ontwerp bestemmingsplan aan te houden, totdat duidelijkheid is over de te verwachten totale verkeerseffecten. De raad heeft toen unaniem de volgende motie aangenomen (stuk 03). *“Zij verzoekt het college:*

- de verschillende varianten rondom de Antonlaan – Korte Steynlaan – Slotlaan – Busstation opnieuw door te rekenen;
- In de berekeningen concreet rekening te houden met De Wending;
- de resultaten van deze berekeningen aan te bieden aan de raad;
- de conclusies met de raad te delen.”

Onderdeel van het aangenomen raadsvoorstel is volgens punt 8: “De uitwerking van de diverse inrichtingsplannen tot stand te laten komen door een dialoog met direct betrokkenen (o.a. bewoners en ondernemers).”

Wij nemen dan ook aan dat het plan tenminste wordt aangehouden totdat duidelijkheid bestaat over de totale verkeerseffecten. Dit mede op basis van de door alle raadsfracties aangenomen motie over de doorrekening ervan. In afwachting daarvan kan het ontwerp al tussentijds worden aangepast op basis van de bovengenoemde overwegingen en cijfers. Mocht het zo zijn dat de gemeente de ruim beschikbare tijd niet gebruikt om de gezamenlijke verkeerseffecten van de Centrumvisie en het bestemmingsplan te schatten, dan wordt belanghebbenden de noodzakelijke informatie onthouden om het plan te kunnen beoordelen en hun reacties c.q. hun beroepen te kunnen onderbouwen.

Onlangs is een breed overleg tot stand gekomen tussen de belanghebbenden bij de plannen voor de toekomstige keuze voor de inrichting van het (auto)verkeer. In dat kader wordt in opdracht van de gemeente door een extern bureau aanvullend onderzoek verricht naar een tiental verkeersvarianten. De benodigde maatregelen volgens de diverse varianten zullen in simulaties cijfermatig voor de verwachte autobewegingen worden doorgerekend. De resultaten van het onderzoek en het overleg daarover zou moeten worden afgewacht voordat besloten wordt over het plan De Wending. Zo niet, dan ontstaat een situatie waarbij overleg wordt vervangen of doorkruist door beroepsprocedures namens of door belanghebbenden. Een rechter zal dan al gauw besluiten een beoordeling van het beroep aan te houden totdat het overleg met belanghebbenden is afgerond.

3 Procedurele knoop voor belanghebbenden

Tegen de Centrumvisie was als beleidsvisie geen beroep mogelijk. Intussen gaven raadsleden toe dat de visie deels ook een nieuw verkeerscirculatieplan inhoudt. Het College van B&W wil het echter niet als zodanig aanduiden. Het stelt: “De Centrumvisie staat hier niet ter discussie. Onderhavig plan past binnen en voldoet aan de Centrumvisie.” (Nota van Zienswijzen pag. 9). Verder is de gemeente van plan de vastgestelde aanpassingen van de visie c.q. het plan (geleidelijk) primair via verkeersmaatregelen in te voeren.

In het bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan wordt in het begeleidende onderzoek nog uitgegaan van de oude, bestaande situatie. Er is geen rekening gehouden met het nieuwe, vastgestelde circulatieplan zoals Slotlaan autoluw en geen auto's meer door “het tunneltje”. Zodra het plan voor de supermarkt wordt gerealiseerd, wil de gemeente het betreffende deel van het verkeersplan van de Centrumvisie uitvoeren. Dat betekent het instellen van eenrichtingsverkeer op de Antonlaan met grote gevolgen voor de wijde omgeving.

Al met al wordt het lastig beroep aan te tekenen tegen een plan waarin relevante, al bekende verkeersmaatregelen niet zijn opgenomen c.q. zijn weggelaten. Hierdoor wordt een adequaat beleidsproces belemmerd en dus ook eventuele mogelijkheden voor belanghebbenden van een rechtsgang. Dit neigt naar onbehoorlijk bestuur.

Wij maken bezwaar tegen deze gang van zaken en verwachten van de gemeente een transparante procedure voor het bestemmingsplan en een naar gevolgen voor alle belanghebbenden volledig doordacht plan. Dat in lijn met de voorgestelde planvorming/aanpassing via Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS) door middel van een overleg

tussen alle belanghebbenden. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

Wij vragen u daarom samen met Bewoners Initiatieven Zeist (BIZ) geen steun te verlenen aan de komst van de Hoogvlietsupermarkt, een parkeerterrein en aan verkeersbesluiten die leiden tot meer verkeer in plaats van minder.

Hoogachtend,

E.P. Visscher,
gemachtigd bestuursadviseur Stichting Beter Zeist

BIJLAGE 1

Rabobank waarschuwt: 'Over vijftien jaar mogelijk 1000 supermarkten te veel in Nederland'

2 november 2015

Vastgoedbeleggers die goedlopende supermarkten in winkelstraten of – centra nog steeds als goudgerande investering beschouwen, moeten uitkijken. Het blijkt dat het verdienmodel in de food Retail aanzienlijk aan het veranderen is door de opkomst van nieuwe spelers zoals de hard-discounters, maaltijdbox-leveranciers, non-food retailers en online supermarkten.

Rabobank heeft een kritische analyse gemaakt over 'toekomstbestendig kruidenieren'. Daaruit blijkt dat aanstormende nieuwe spelers knabbelen aan het marktaandeel van de huidige bekende supermarktketens. "Als in 2030 grofweg 20% van de food Retail-omzet digitaal gaat of naar andere speler en de gevestigde orde onderneemt geen actie dat staan er straks misschien wel 1000 of meer supermarkten teveel in Nederland", ze waarschuwen de analisten van Rabobank in hun publicatie. Toekomstbestendige offline food retailers moeten keuzes maken over hun locaties, doelgroepen en assortiment om te kunnen overleven.

Een belangrijke sleutel daarbij is Big Data. Het afgerekende boodschappenmandje van de consument geeft een schat aan informatie over inkomensniveau gezinssamenstelling en merkloyaliteit. Daar wordt nog maar mondjesmaat gebruik van gemaakt, stelt Rabobank. Als voorbeeld hoe het wel moet, noemt de bank Ocado, een pure online supermarkt in het VK: daar vormen de advertentie en de big data inkomsten in de eerste helft van dit jaar al 2,5% van hun totale omzet. Maar E-commerce giganten als Amazon en Alibaba verdienen nog veel meer aan hun data-activiteiten dan Ocado weet klaar te spelen.

Wij zijn nu al benieuwd wat de reactie is van Luuk Lantinga, directeur Vastgoed van Plus. Hij is een van de sprekers over de toekomst van supermarkten en Retail op 17 november in Amsterdam.