

**Aan**

De gemeenteraad van Zoetermeer

Zaakid

0637680767

Van

Het college/ Wethouder Iedema

Datum

25 maart 2021

Onderwerp

Toekomstperspectief winkelcentra Seghwaert, Leidsewallen en De Leyens

Bijlagen

1

Aanleiding

Het [Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023](#) geeft aanleiding om een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid van de drie winkelcentra in de wijken Seghwaert en De Leyens. Het stelt dat de winkelcentra De Leyens, Leidsewallen en Seghwaert op langere termijn kwetsbaar zijn als gevolg van de schaalvergroting van onder andere supermarkten, vergrijzing, bereikbaarheid, parkeren en ruimtelijke kwaliteit. Deze trends staan in verband met de mechanismen zoals beschreven in de 'staat van Zoetermeer' (Louter, 2019).

Vanuit dat vertrekpunt is van maart 2020 tot en met januari 2021 onderzoek gedaan naar de omgeving en het functioneren van de winkelcentra. Het onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen. Voor de uitvoering van het onderzoek heeft de gemeente subsidie ontvangen van de provincie Zuid-Holland in het kader van de Subsidieregeling Planvorming Detailhandel Zuid-Holland 2019 (zie ook [Collegebesluit 0637523320](#)).

Het onderzoeksresultaat is een ontwikkelperspectief voor een toekomstbestendige winkelstructuur (zie rapportage in bijlage).

Aanpak onderzoek

Een grondige analyse vormde een eerste aanzet voor het toekomstperspectief voor de centra. Hierin zijn de wijk, de wijkwinkelstructuur en de drie winkelcentra onderzocht. Er is gekeken naar de opbouw en kenmerken van de wijk, het bestaande aanbod aan voorzieningen (en in het bijzonder de supermarkten), omliggende concurrerende centra, het koopgedrag van consumenten, het economisch functioneren, de ruimtelijke situatie en onderhoudsniveau, de eigendomsverhouding en trends en ontwikkelingen.

De analyseresultaten zijn vertaald naar opgaven en richtingen voor de toekomst voor zowel de wijkwinkelstructuur als de afzonderlijke winkelcentra. Het toekomstperspectief dat in de rapportage wordt geschetst biedt inzicht in de opgaven waar de winkelcentra voor staan, de lange termijn ambities en de maatregelen om dit te realiseren. Het toekomstperspectief is tot stand gekomen op basis van analyse, input van de gemeente en online werksessies met vastgoedeigenaren en ondernemers in de winkelcentra.

De voorgestelde procesaanpak ging nog uit van fysieke bijeenkomsten. Door de invloed van coronamaatregelen is op sommige onderdelen gekozen voor een andere aanpak. In de rapportage zijn de verschillende stappen weergegeven op basis van een processchema.

Belangrijkste opgaven

De winkelcentra staan de komende jaren voor diverse opgaven (in willekeurige volgorde):

- ✓ Verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners behouden;
- ✓ Onderscheidend vermogen behouden;
- ✓ Inspelen op bestaande kwaliteiten winkelcentra;
- ✓ Integrale benadering van de gebieden;
- ✓ Inzetten op een sterk en compleet dagelijks aanbod;
- ✓ Mix van functies waar kan;
- ✓ Geschikte woningen voor meer draagkracht en sociale controle;
- ✓ Ruimtelijke randvoorwaarden optimaliseren;
- ✓ Efficiënt ruimtegebruik.

Ieder winkelcentrum kent zijn eigen opgave en de mate van ingrijpen verschilt zeer. Dat kan met name een ruimtelijke optimalisatie zijn, zoals bij winkelcentrum Seghwaert, maar kan aan de andere kant ook gaan om het transformeren of aanpassen, zoals bij De Leyens (waarin het clusteren en verbreden van functies voorop staat) en Leidsewallen (waarin het clusteren en compacter maken van het gebied aan de orde is). Dat komt met name voort uit de huidige aandachts- en verbeterpunten die er spelen en het functioneren.

Met de diverse stakeholders is gekeken wat per winkelcentrum het meest passend is en wat dit betekent voor de positie ten opzichte van de andere centra. Daarbij is er niet gekozen voor een korte en een lange termijn scenario, maar vooral voor het meest passende scenario per winkelcentrum waarbij de juiste maatregelen worden genomen. Een nadere uitwerking hiervan is weergegeven in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van de rapportage.

Het belang van ingrijpen is voor diverse partijen daar of begint langzamerhand te groeien. Partijen weten dat de winkelcentra de aandacht hebben en kennen de diversiteit van de problematiek op de verschillende locaties. Met name in de winkelcentra Seghwaert en De Leyens hebben partijen kenbaar gemaakt de handschoen op te willen pakken.

Hoe verder?

Doel van het onderzoek was te komen tot aanbevelingen voor de te volgen ontwikkelingslijn voor een toekomstbestendige winkelstructuur voor de wijken Seghwaert en De Leyens. De rapportage is één van de bouwstenen die gebruikt zal worden voor het besluitvormingsproces over de toekomst van de voorzieningsstructuur in deze wijken.

De aanbevelingen en opgaven kunnen worden meegenomen in de uitwerking van de programmalijnen van de omgevingsvisie Zoetermeer 2040 en de wijk- en gebiedsvisies. In het ambtelijk expertadvies Zoetermeer 2040 staat dat de kwetsbare wijken meer in balans moeten worden gebracht. Daarbij spreken wij de hoop uit dat corona minder diepe sporen achterlaat dan in vergelijkbare gebieden in andere steden. Dit betekent dat adequaat anticyclisch investeren in voorzieningen en bestaande wijken, waaronder winkelcentra, essentieel is.

De toekomstige ontwikkelrichting van de centra kan alleen gerealiseerd worden met het commitment van partijen die gaan investeren in de centra en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. De gemeente Zoetermeer is geen eigenaar van deze winkelcentra. Afhankelijk van de gewenste veranderingen en doelstellingen, de urgentie en financiële consequenties, zal de rol en de inzet van de gemeente nader bepaald moeten worden.

De rapportage wordt ook aangeboden aan de provincie en stakeholders (ondernemers, eigenaren en andere betrokken partijen zoals woningbouwcorporaties).



Voor technische vragen kunt u zich wenden tot:

Naam : Timmermans, N

Telefoonnummer : 079 – 346.82.68

E-mailadres : N.Timmermans@Zoetermeer.nl