

Toekomstperspectief winkelcentra

Seghwaert, Leidsewallen en De Leyens



titel rapport
**Toekomstperspectief
winkelcentra**

datum
11 februari 2021

projectnummer
P02280

opdrachtgever
Gemeente Zoetermeer

BRO
Projectleider
RV
Projectteam
JV, DB, LV

bron kافت
BRO

**Dit project is mede
mogelijk gemaakt
door subsidie van de
provincie Zuid-Hol-
land.**

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”*
John Locke

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3	5. Winkelcentrum De Leyens	21
1.1 Aanleiding	3	5.1 Huidige winkelcentrum	21
1.2 Aanpak	3	5.1.1 Ruimtelijke situatie	21
1.3 Proces	3	5.1.2 Functionele situatie	21
1.4 Leeswijzer	3	5.1.3 Aandachtspunten	21
2. Wijkwinkelstructuur	4	5.2 Belangrijkste opgaven	23
2.1 Huidige wijkwinkelstructuur	4	5.3 Toekomstige winkelcentrum	23
2.2 Belangrijkste opgaven	7	5.4 Maatregelen	25
2.3 Toekomstige wijkwinkelstructuur	8	6. Conclusies en aanbevelingen	26
2.4 Maatregelen	8	Bijlage 1: 27SWOT analyse	28
3. Winkelcentrum Seghwaert	11	Bijlage 2: Processchema	32
3.1 Huidige winkelcentrum	11		
3.1.1 Ruimtelijke situatie	11		
3.1.2 Functionele situatie	11		
3.1.3 Aandachtspunten	11		
3.2 Belangrijkste opgaven	13		
3.3 Toekomstige winkelcentrum	13		
3.4 Maatregelen	14		
4. Winkelcentrum Leidsewallen	16		
4.1 Huidige winkelcentrum	16		
4.1.1 Ruimtelijke situatie	16		
4.1.2 Functionele situatie	16		
4.1.3 Aandachtspunten	16		
4.2 Belangrijkste opgaven	18		
4.3 Toekomstige winkelcentrum	18		
4.4 Maatregelen	20		

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 geeft aanleiding om een onderzoek uit te voeren naar de toekomstbestendigheid van de Zoetermeerse 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 o.a. supermarkten, vergrijzing, bereikbaarheid, parkeren en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien streeft gemeente vanuit de ambtelijke notitie Zoetermeer 2040 (2020) naar het versterken van de sociale en fysieke omgeving in de bestaande stadsdelen door te investeren in de samenleving, wijk economie, nieuwe en andersoortige woningen en omgevingskwaliteit. De prioriteit ligt bij de meest kwetsbare gebieden: delen van Meerzicht, Buytenwegh en Seghwaert.

Vanuit dat vertrekpunt is onderzoek gedaan naar de omgeving en het functioneren van de winkelcentra én tendens voor de komende jaren. Met behulp van deze informatie is de te volgen ontwikkelingslijn geadviseerd voor een toekomstbestendige winkelstructuur.

1.2 Aanpak

Het 'Analyserapport De Leyens en Seghwaert (BRO, 2020)' vormt een eerste aanzet voor het toekomstperspectief voor de centra. Hierin is de analyse van de wijk, de wijkwinkelstructuur en de drie winkelcentra (Seghwaert, Leidsewallen, De Leyens) opgenomen. 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.

In dit rapport zijn de analyseresultaten vertaald naar opgaven en richtingen voor de toekomst voor zowel de wijkwinkelstructuur als de afzonderlijke winkelcentra. Het toekomstperspectief dat in dit rapport 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 de eerdere analyse, input van de gemeente en workshops met vastgoedeigenaren en ondernemers in de winkelcentra.

1.3 Proces

Om tot een nieuw Programmaplan te komen is een intensief proces en participatietraject doorlopen in periode maart 2020 t/m januari 2021. De voorgestelde aanpak, ging nog uit van fysieke bijeenkomsten. Echter is de door de invloed van Covid-19, op sommige onderdelen gekozen voor een iets andere aanpak. In plaats van bredere interviews is er gekozen voor 1 op 1 interviews. Daarnaast hebben verschillende online workshops plaatsgevonden met diverse groepen stakeholders (waaraan ook een brede ambtelijke vertegenwoordiging van gemeente is toegevoegd) en enkele aanvullende gesprekken met individuele stakeholders (ondernemers, eigenaren) online plaatsgevonden. De aftrap van het project heeft wel op locatie plaatsgevonden, doormiddel van een schouw met gemeente en stakeholders (ondernemers en eigenaren). In bijlage 2 zijn de verschillende stappen weergegeven op basis van een processchema.

1.4 Leeswijzer

In deze rapportage wordt allereerst in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige wijkwinkelstructuur en de positie van de drie winkelcentra binnen deze structuur. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 t/m 5 voor ieder winkelcentrum afzonderlijk de huidige situatie (ruimtelijk en functioneel) in beeld gebracht. Op basis van de belangrijkste opgaven in het centrum wordt de toekomstige ambitie, (her)positionering en het ingreepniveau geschetst. Tot slot worden maatregelen genoemd die nodig zijn om het toekomstperspectief te verwezenlijken. Hoofdstuk 6 sluit af met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

2. Wijkwinkelstructuur

2.1 Huidige wijkwinkelstructuur

Bestaande wijkstructuur

De wijken Buytenwegh De Leyens en Seghwaert liggen in het noorden van de gemeente Zoetermeer. Kenmerkend voor De Leyens en Seghwaert zijn de kleinschaligheid, geen rechte doorzichten en de vele laagbouw. In De Leyens wonen 9.400 inwoners waarvan veel koopkrachtige ouderen¹, die de leefbaarheid in de wijk en de woning hoog waarderen. Seghwaert, met zo'n 16.350 inwoners, is op hoofdlijnen een typische wijk voor de gemeente Zoetermeer die bestaat uit inwoners met een lager inkomen, een hoger aandeel huurwoningen en meer gezinnen².

Huidige winkelstructuur

De wijken tellen drie winkelcentra: Seghwaert en Leidsewallen in de wijk Seghwaert en De Leyens in de gelijknamige wijk. De drie winkelcentra zijn gepositioneerd rond de RandstadRail-lijn en bijbehorende stations (figuur 1). Zoals de meeste winkelcentra in Zoetermeer zijn ook deze drie centra naar binnen gekeerd, wat zorgt voor een gesloten uitstraling. Met drie winkelcentra in de wijken (en diverse anderen buiten de noordelijke wijken van Zoetermeer) en overige voorzieningen verspreid door de wijken is er sprake van een fijnmazige structuur die door de decennia heen planmatig is ontstaan.

Huidige positie van de winkelcentra binnen de structuur

Het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 gaat uit van de volgende positionering:

- Wijkcentrum Seghwaert
- Buurtcentrum Leidsewallen

➤ Wijkcentrum De Leyens
De winkelcentra Seghwaert en De Leyens zijn van soortgelijke omvang (in m² vwo en aantal verkooppunten) en tellen beiden twee supermarkten. De dagelijkse detailhandel is in omvang ruimer aanwezig in Seghwaert dan in De Leyens, met name door de grotere omvang van de supermarkten en de drogisterij. Buurtcentrum Leidsewallen heeft een beperktere omvang en beschikt over één supermarkt. Daarnaast is de Action een belangrijke trekker in het winkelgebied.

Typering boodschappencentra gemeente Zoetermeer

Wijkcentrum

- 2 of meer reguliere supermarkten
- Aanvullend aanbod in versspeciaalzaken (5-15)
- Ruim niet-dagelijks aanbod tot ca. 50% van het totale m² vwo

Buurtcentrum

- 1-2 reguliere supermarkten
- Aanvullend aanbod in versspeciaalzaken (2-10)
- Basis aan niet-dagelijks aanbod tot ca. 30% van het totale m² vwo

Over het algemeen zijn bewoners in de wijken georiënteerd op het eigen boodschappenaanbod in de winkelcentra. Bewoners in Seghwaert zijn sterk gericht op het eigen aanbod in winkelcentrum Leidsewallen en winkelcentrum Seghwaert. Ook zijn zij georiënteerd op winkelcentrum De Leyens. Andersom is deze oriëntatie er niet: bewoners uit De Leyens zijn nauwelijks gericht op het boodschappenaanbod in Seghwaert. Ook zijn bewoners in De Leyens minder sterk gericht op het eigen aanbod, al is hier een verschil zichtbaar tussen het noorden en zuiden van de wijk.



Figuur 1: Winkelcentrum Seghwaert



Figuur 2: Winkelcentrum Leidsewallen



Figuur 3: Winkelcentrum De Leyens

¹ Kenmerken aqua: rustig, ruimdenkend, maatschappelijk betrokken, sociale verbondenheid. In deze groep vinden we vaker 'empty nesters'. Als consument is aqua vooral gericht op de kwaliteit van producten, ze maken weloverwogen keuzes, (Seinpost, 2016)

² Kenmerken geel: spontaan, sociaal, relaxed, informeel. Eigentijdse consumenten die houden van een relaxed leven met niet te veel gedoe. Deze klantgroep is gevoelig voor koopjes en een scherpe prijs/kwaliteitsverhouding (Seinpost, 2016).

Vanuit het noorden komt 69% van de bestedingen bij winkelcentrum De Leyens terecht terwijl dit in het zuiden aanzienlijk minder is met 35%. Met name deze laatste groep gaat voor de boodschappen ook naar winkelcentrum Buytenwegh en Stadshart Zoetermeer. De nabijheid van het boodschappen-aanbod speelt hier een rol, evenals de compleetheid van het dagelijks aanbod in deze winkelgebieden (supermarkten én versspeciaalzaken). De toevloeiing van bestedingen van buiten de wijken op het dagelijks winkelaanbod is beperkt. Relatief gezien trekt winkelcentrum Seghwaert de meeste bestedingen aan van buiten de eigen wijken. De relatief goede bereikbaarheid speelt daarin een belangrijke rol.

De ontwikkelingen in de afgelopen jaren

De afgelopen jaren is het aantal winkels in de drie winkelcentra verder afgenomen. Ook de omvang van het winkelaanbod is in de afgelopen jaren afgenomen, behalve voor winkelcentrum Leidsewallen. Dit komt met name door het verdwijnen van niet-dagelijks aanbod uit de centra (mode en luxe, in/om het huis). Voor niet-dagelijkse aankopen kiezen consumenten niet langer voor buurt- en wijkcentra, maar winkelen zij in de binnenstad van Zoetermeer, in andere winkelgebieden buiten de gemeente of online. Tegelijkertijd neemt de omvang van het dagelijks winkelaanbod in de centra juist toe (als gevolg van schaalvergroting supermarkten) en zijn de bezoekers (mede door corona) weer sterker gericht op voorzieningen in hun omgeving. De consument geeft de voorkeur aan lokaal winkelen bij (kleinere) centra dichtbij huis (veilig, minder druk). Bovendien neemt het aanbod in andersoortige branches (horeca, ambachten, maatschappelijk) toe.

De tendens voor de komende jaren

Ook voor de komende jaren worden er nog diverse ontwikkelingen voorzien die impact gaan hebben op het retail-landschap zoals we dat kennen in de wijken en buurten. Zo heeft

de opkomst van internetverkoop geleid tot een structureel gewijzigd koopgedrag door consumenten. Corona heeft daar nog een schepje bovenop gedaan. Dit zorgt ervoor dat online en offline nog sterker met elkaar verweven worden.

De opkomst van het internet winkelen heeft de fysieke winkelmarkt blijvend onder druk gezet, met name binnen de niet-dagelijkse sector. Als gevolg van de corona wordt een verdere toename van de leegstand verwacht, voornamelijk in de niet-dagelijkse sector. Deze winkelpanden zullen steeds vaker getransformeerd worden en een andere functie krijgen o.a. maatschappelijke voorzieningen maar ook wonen (om zo het draagvlak van voorzieningen te kunnen vergroten en te voorzien in de grote behoefte naar wonen).

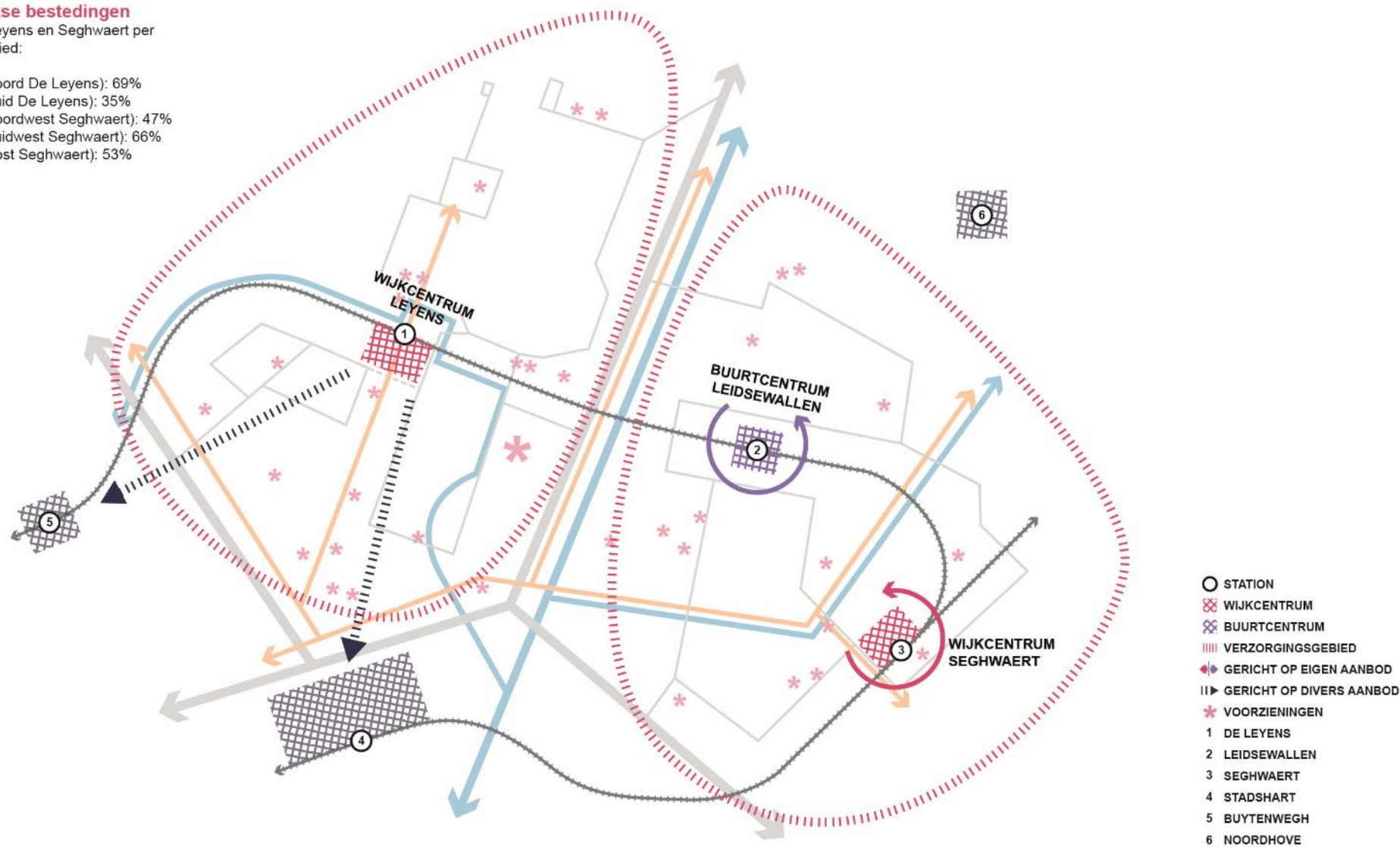
De impact op de dagelijkse sector is daarentegen beperkt. Sterker nog, de bestedingen binnen de dagelijkse sector zijn toegenomen (zowel offline als online). Dit heeft deels te maken met hamstergedrag, maar ook doordat bestedingen zijn verplaatst van de horeca naar supermarkten (en speciaalzaken). De boodschappensector heeft dus vooralsnog in beperkte mate last van het internet. Toch doen consumenten in toenemende mate boodschappen online. Bekende formules bieden online diensten (o.a. Jumbo, Albert Heijn) en het aantal pure online aanbieders neemt toe (o.a. Picnic, HelloFresh).

De verwachting is dus dat wijkcentra veel perspectief hebben als lokale aankoop-locatie voor dagelijkse boodschappen en producten in het verlengde daarvan (frequent benodigde niet-dagelijkse producten zoals bloemen en huishoudelijke artikelen), in de nabijheid van de woonomgeving (gemak). De coronacrisis versterkt deze lokale functie. Wijkcentra zoals in de wijken De Leyens en Seghwaert gaan zich in toenemende mate onderscheiden als aankooplocatie met een compleet

dagelijks aanbod (moderne supermarkt), aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie en eventueel andere wijkgerichte voorzieningen (diensten, horeca, maatschappelijke voorzieningen, zorg). Voorwaarde voor een goed functioneren is dat het aanbod voldoet aan het verwachtingspatroon: keuzemogelijkheden in prijs en kwaliteit, voldoende bewegingsruimte in de winkels, interne en externe uitstraling, goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte, geen hinder van bevoorrading, etc.

% dagelijkse bestedingen
binnen De Leyens en Seghwaert per
postcodegebied:

- 2725 (noord De Leyens): 69%
- 2726 (zuid De Leyens): 35%
- 2727 (noordwest Seghwaert): 47%
- 2724 (zuidwest Seghwaert): 66%
- 2723 (oost Seghwaert): 53%



Figuur 4: Huidige winkelstructuur De Leyens en Seghwaert

2.2 Belangrijkste opgaven

De winkelcentra staan de komende jaren voor diverse opgaven. Wetende dat corona in veel van deze ontwikkelingen een versnellingsfactor vormt is het van belang om hierop te anticiperen in plaats van reageren.

Verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners behouden

Over het algemeen zijn bewoners in de wijken sterk georiënteerd op het eigen boodschappenaanbod in de winkelcentra in de wijken. Ook voor de komende jaren blijft het doel met name het behoud van de verzorgingsfunctie voor bewoners van de wijk. Vanwege de opzet van de wijken is de toegankelijkheid niet aantrekkelijk genoeg voor bewoners uit andere delen van de stad.

Onderscheidend vermogen behouden

Met het wegvallen van met name het niet-dagelijks aanbod (en de verwachting dat dit in de toekomst verder doorzet) is het voor de winkelcentra essentieel om het onderscheidend vermogen te behouden ten opzichte van elkaar en andere centra in Zoetermeer. Dit betekent een herpositionering van het centrum zodat het aanbod voldoende kan inspelen op de behoefte van de consument en trends en ontwikkelingen.

Inspelen op bestaande kwaliteiten winkelcentra

De winkelcentra hebben ieder hun eigen kwaliteiten waar op voortgebouwd kan worden in de toekomstige ontwikkelrichting. Het versterken van de winkelcentra vanuit die eigen kracht draagt ook bij aan het creëren van onderscheidend vermogen.

Integrale benadering van de gebieden

Het verdeeld eigendom in de drie winkelcentra, zowel tussen commercieel aanbod als woningen, brengt een extra uitdaging met zich mee om alle behoeften en belangen bij elkaar te brengen. Dit vraagt een integrale benadering en een open

vizier van partijen om naar kansen en oplossingen te zoeken, ten gunste van het perspectief van de ondernemer, eigenaar én bewoner.

Inzetten op een sterk en compleet dagelijks aanbod

Een sterk en compleet dagelijks winkelaanbod is essentieel voor het functioneren en het toekomstperspectief. De centra De Leyens, Leidsewallen en Seghwaert kunnen zich in toenemende mate onderscheiden als aankooplocatie met een compleet dagelijks aanbod (moderne supermarkt grootte), aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod in het verlengde van de boodschappenfunctie en andere wijkgerichte voorzieningen. Niet-dagelijks aanbod dient als aanvulling op het dagelijks aanbod, maar niet overheersend.

Mix van functies waar kan

Daarnaast zien we in buurt- en wijkcentra de trend waarbij het dagelijks aanbod floreert, met een moderne supermarkt als basis, en het niet-dagelijks aanbod steeds meer verdwijnt terwijl andere functies (zoals welzijn, ontmoeten, distributie) hun intrede doen. De kunst is om dit soort voorzieningen de komende jaren meer te clusteren waar dat kan (i.p.v. versnipperd door de wijk behouden) en toe te voegen waar dat nodig is (d.w.z. aansluit op behoefte van bewoners).

Geschikte woningen voor meer draagkracht en sociale controle

De vergrijzing en huishoudensverdunding in de wijken zorgt de komende jaren voor een veranderende vraag en behoefte aan woningen, ook in de sociale huur. Dat kan enerzijds in de bestaande woningen plaatsvinden en anderzijds op nieuwe (transformatie)locaties. In beide wijken zijn die schaars. Wijkwinkelcentra zijn, als alternatief voor de binnenstad, uitstekende locaties om dichtbij voorzieningen te wonen. Doordat er mensen boven of rondom het winkelcentrum wonen is sociale controle, ook in de avonduren, geborgd.

Ruimtelijke randvoorwaarden optimaliseren

Voor de wijkwinkelcentra is de klantbeleving cruciaal. En dat gaat de komende jaren alleen maar sterker toenemen. Dat betekent investeren in comfort, gemak en beleving voor de consument. Niet alleen in de winkels, maar juist ook daarbuiten. Dat vraagt onder meer om het optimaliseren van ruimtelijke kwaliteit, routing en mobiliteitsopgaven, zoals het realiseren van toegankelijke routes, sociaal veilige langzaamverkeersroutes, goede fietsenstallingen en een duidelijk ingerichte openbare ruimte. Hierbij gaat het om het verknopen van de structuren vanuit de wijken naar het winkelcentrum, zoals aansluiten op routes en groenstructuren. Dit vraagt om een bredere kijk dan enkel het winkelcentrum.

Efficiënt ruimtegebruik

De druk op de ruimte gaat ook vragen om een efficiënter en flexibeler ruimtegebruik, niet alleen qua wonen en mobiliteit, maar ook qua voorzieningen. Voorzieningen moeten aangepast worden op de vraag naar gezondheid, leefbaarheid en levendigheid en steeds meer geclusterd worden. Er ontstaat op plekken (theoretisch) ruimte om te intensiveren door aanbod te toe te voegen, uit te breiden of samen te voegen.

RandstadRail

Ieder winkelcentrum kent een RandstadRail-halte. Deze halte is van grote waarde voor de centra, maakt ook vice-versa. Door het toevoegen van (woningbouw)programma rondom de haltes, kan dit bijdragen aan de exploitatie van de RandstadRail. Naast de functionele meerwaarde van de OV functie, is de ruimtelijke inpassing van de halte een belangrijk aandachtspunt in de centra. Vaak levert de ruimte onder de sporen een onveilige situatie en zorgt de halte voor een fysieke barrière in de centra.

2.3 Toekomstige wijkwinkelstructuur

De toekomstige wijkwinkelstructuur bestaat nog altijd uit drie winkelcentra, waarbij de zorgvuldig opgebouwde fijnmazige structuur belangrijk is en blijft (figuur 2). Dat kan ook gezien de centra ieder een eigen sterke positie en focus in de wijken kunnen innemen. Dit betekent dat Seghwaert en De Leyens de grotere centra blijven binnen de noordelijke wijken van Zoetermeer, terwijl de Leidsewallen een beperkte positie inneemt, zowel in omvang als in functie. Bovendien is de functiemix in ieder wijkcentrum anders ingegeven, waardoor de centra hun onderscheidende vermogen en verzorgingspositie

voor de eigen bewoners kunnen houden. Ieder winkelcentrum dient een ander bezoekersmotief, waardoor de centra complementair zijn aan elkaar, maar ook ten opzichte van de andere buurt- en wijkcentra in de gebieden. Waar de Leidsewallen een buurtcentrum blijft met voornamelijk de nadruk op de dagelijkse boodschappen is er in de wijkcentra Seghwaert en De Leyens ruimte voor een breder pallet aan wijkgerichte voorzieningen. Op basis van huidige kenmerken en de maatwerkbehoefte per wijk is er een accentverschil nodig voor de toekomstige positie. Het toekomstperspectief voor Leyens is vooral gericht op het realiseren van een Wijkhub, dat geënt is op de combinatie van dagelijkse voorzieningen in combinatie met dienstverlening / ambacht en zorg & maatschappelijke

functie. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor ontmoeten. In Seghwaert ligt de nadruk wat meer op de dagelijkse voorzieningen in combinatie met ambacht en ondersteunende horeca.

Wat de centra in ieder geval gemeen hebben, is dat ze in de toekomstige wijkwinkelstructuur dynamo's van het samenleven en ontmoeten in de wijk zijn. De gemeente zorgt hierbij voor de basis. De openbare ruimte ziet er aantrekkelijk uit, nodigt uit om erin te verblijven en te ontmoeten en elk centrum is schoon, heel en veilig.

2.4 Maatregelen

Het investeren in alle drie de gebieden is de komende jaren nodig, ondanks dat in twee van de drie winkelcentra het dagelijks aanbod toch behoorlijk goed functioneert, al zien we daar langzaam een verschuiving plaatsvinden. Ook de leegstand (is vooralsnog) niet verontrustend. Wat maakt het investeren nu dan al nodig?

Allereerst hebben de winkelcentra te maken met concurrentie van buiten de wijk. In veel omliggende centra is de afgelopen jaren al geïnvesteerd (Noordhove, Croesinckplein/Stadskwartier) of is investeren niet aan de orde omdat deze centra nog redelijk eigentijds zijn (Oosterheem). Deze centra voldoen daarmee aan de verwachtingen en behoefte van de hedendaagse consument. Van belang is om vanuit de drie winkelcentra weerstand te kunnen bieden aan deze omliggende concurrentiekrachten, wil het voordeel van het aanbod dichtbij huis in stand gehouden kunnen worden. Dat vraagt om maatregelen die van invloed zijn op het ruimtegebruik, de belevingswaarde en het comfort & gemak waar de consument steeds meer om vraagt. In de winkels is daar de afgelopen jaren, onder meer door de supermarkten, al enorm in geïnvesteerd. Maar het belang daarvan neemt ook juist daarbui-

Tabel 1 Huidige en toekomstige positie winkelcentra

Gebied	Huidige typering	Toekomstige positie	Bezoekdoel
De Leyens	Wijkcentrum	Wijkhub <ul style="list-style-type: none"> - Mix van functies, waarbij (dagelijkse) winkels belangrijk zijn en aangevuld worden met een breder aanbod. - 2 reguliere supermarkten - Aanvullende voorzieningen als dienstverlening / ambacht, ondersteunende horeca, zorg- & maatschappelijke functies. 	Functioneel en ontmoeten
Seghwaert	Wijkcentrum	Boodschappen plus <ul style="list-style-type: none"> - Groter boodschappencentrum met een breed aanbod in zowel dagelijkse als frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen - 2 reguliere supermarkten - Aanvullende voorzieningen als ambachten, met eventuele ondersteunende horeca 	Functioneel en gemak
Leidsewallen	Buurtcentrum	Boodschappen basis <ul style="list-style-type: none"> - Kleiner boodschappencentrum met een beperkte omvang en vooral toegespitst op het dagelijkse segment - 1-2 reguliere supermarkten - Eventuele ondersteunende horeca 	Boodschappen doen (ondersteund met ontmoeten)

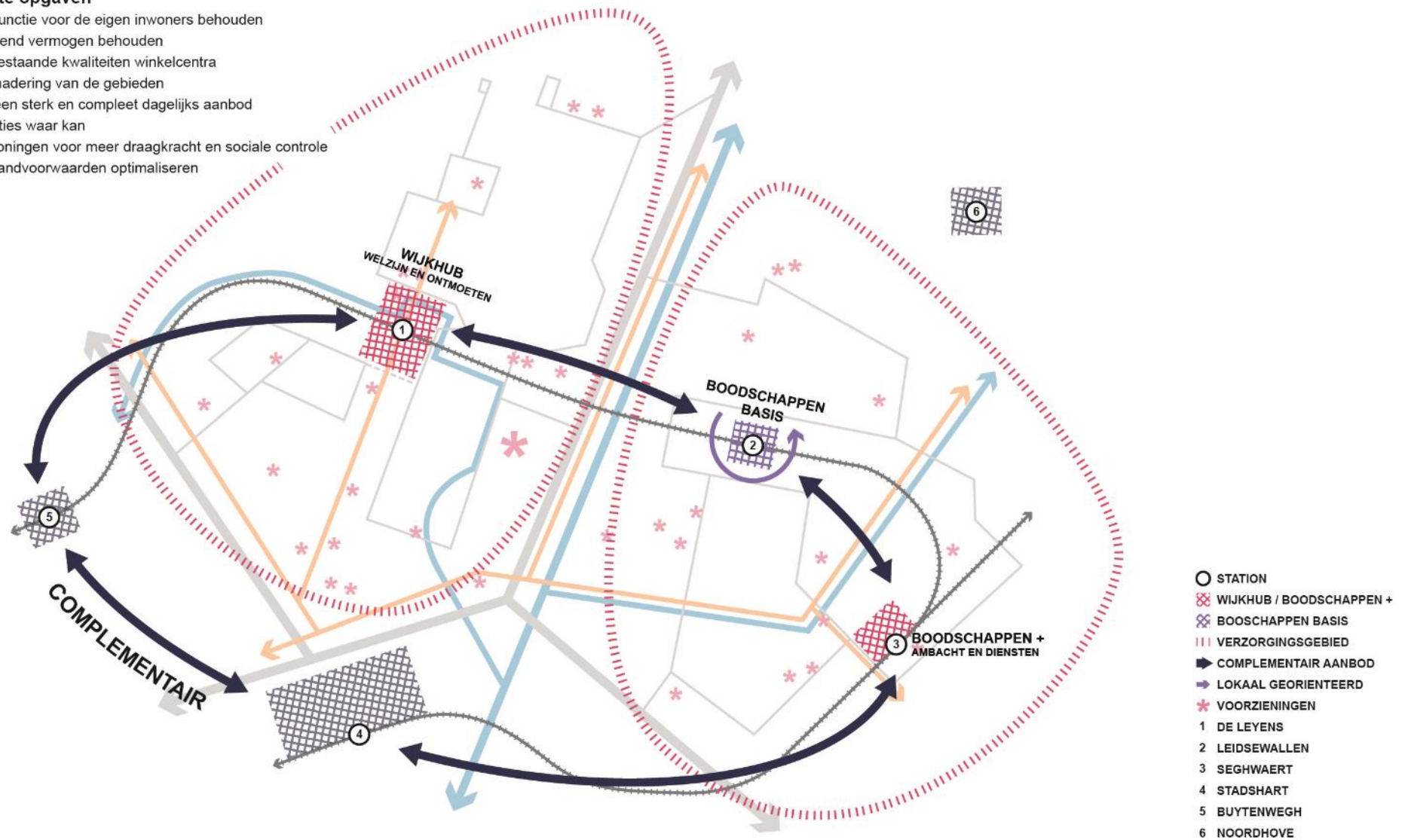
ten toe en vraagt om het optimaliseren en gezamenlijk investeren in de ruimtelijke randvoorwaarden, in alle drie de winkelcentra. In samenspraak met eigenaren, ondernemers en een ambtelijke vertegenwoordiging van gemeente Zoetermeer is in een interactieve werksessie gekeken naar de wijze waarop dat kan plaatsvinden. Daarin zijn zowel de belangrijkste aandachts- en verbeterpunten als het toekomstperspectief en ingreepniveau besproken. Dat is gedaan aan de hand van scenario's waarin aan de ene kant gekeken is naar de mate en termijn van ingrijpen (grootschalig ingrijpen versus kleinschalig ingrijpen) en aan de andere kant gekeken is naar de manier wijze waarop het winkelcentrum positie kan innemen binnen de fijnmazige structuur van Zoetermeer (functioneel versterken versus functioneel verbreden). Dit leidt tot diverse strategieën van ingrijpen en de ontwikkelrichting voor het winkelcentrum, te weten:

1. De strategie **optimaliseren** met als doel het winkelcentrum te positioneren als **boodschappen basis**.
2. De strategie **aanpassen** met als doel het winkelcentrum te positioneren als **boodschappen plus**.
3. De strategie **transformeren** met als doel het winkelcentrum te positioneren als **wijk of buurthub**

Elk winkelcentrum vraagt echter om een ander ingreepniveau en eigen maatregelen. 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.

Belangrijkste opgaven

- Verzorgingsfunctie voor de eigen inwoners behouden
- Onderscheidend vermogen behouden
- Inpelen 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



Figuur 5: Toekomstige wijkwinkelstructuur

3. Winkelcentrum Seghwaert

3.1 Huidige winkelcentrum

3.1.1 Ruimtelijke situatie

In afwijking op het principe van de andere twee winkelcentra heeft Petuniatuin een meer decentrale ligging in de wijk. Het is hoofdzakelijk gelegen ten westen van de RandstadRail-lijn, maar net als de andere winkelcentra hieraan gekoppeld met donkere en onprettige onderdoorgangen als gevolg. Bovendien kan worden gesteld dat niet zozeer het winkelcentrum maar de algehele massa met woningen/appartementen zich onderscheidt in het straatbeeld. Tegelijkertijd vormt het winkelcentrum geen landmark en blijft het binnen het beoogde principe van 'eenheid door verscheidenheid'. Architectonisch is het gebouw niet interessant en ligt het verscholen doordat het winkelcentrum meer als een passage onder het gebouw is gelegen. De entrees zijn nauw en ook hier is het winkel-aanbod naar binnen gekeerd.

Waar een (wijk)ontsluitingsstructuur de RandstadRail-lijn nooit doorkruist ter hoogte van een winkelcentrum, gebeurt dat bij winkelcentrum Seghwaert wel. Het pleintje dat is gelegen aan de westzijde van het station heeft door de verdiepte tunnelbak van de wijkontsluitingsweg een opmerkelijke entree voor het autoverkeer. Aan de 'achterzijde' van het gebouw (en aan de zijkant) zijn de benodigde parkeervoorzieningen gesitueerd. Hierdoor fungeert niet het pleintje, maar de ingang ter hoogte van het parkeerterrein als hoofdentree tot het winkelcentrum. Dit is opmerkelijk gezien de (wijk)ontsluitingsstructuur de RandstadRail-lijn hier doorkruist, terwijl dat in de andere winkelcentra niet gebeurt. Tot slot is er nog

een entree ter hoogte van de Lidl op de hoek met de Tuindreef, maar door de locatie en uitstraling is deze entree niet herkenbaar.

3.1.2 Functionele situatie

Bewoners in de wijk hebben een sterke oriëntatie op het dagelijks winkelaanbod in winkelcentrum Seghwaert. Het centrum biedt een ruim boodschappenaanbod dat gemiddeld functioneert, maar ook hier worden versspecialzaken gemist (slager, viszaak). Bovendien is de Lidl aan de kleine kant conform moderne maatstaven. Er zijn fysiek weinig mogelijkheden voor een uitbreidingsslag, alleen binnen de huidige winkelstructuur.

In de wijk rondom het winkelcentrum zijn voldoende voorzieningen (buurthuizen, medisch centrum, fitness) aanwezig voor bewoners om samen te komen en elkaar te ontmoeten. In winkelcentrum Seghwaert zit een ontmoetingsruimte/recreatiezaal (doelgroep ouderen) en fysiotherapie. Ook zijn er horecavoorzieningen en een aantal ambachten (kapper, kleedingreparatie) aanwezig. Winkelcentrum Seghwaert biedt een diversiteit aan functies, maar de nadruk ligt op het dagelijks boodschappensegment. Dit maakt dat het centrum de meeste kenmerken vertoont van een boodschappen plus gebied.

3.1.3 Aandachtspunten

In de werksessies is een SWOT analyse gebruikt om de aandachtspunten scherp te krijgen. Deze is in bijlage 1 opgenomen. In figuur 6 is de huidige positie gevisualiseerd van het winkelcentrum. Onderstaande aandachtspunten refereren naar de nummers op deze kaart.

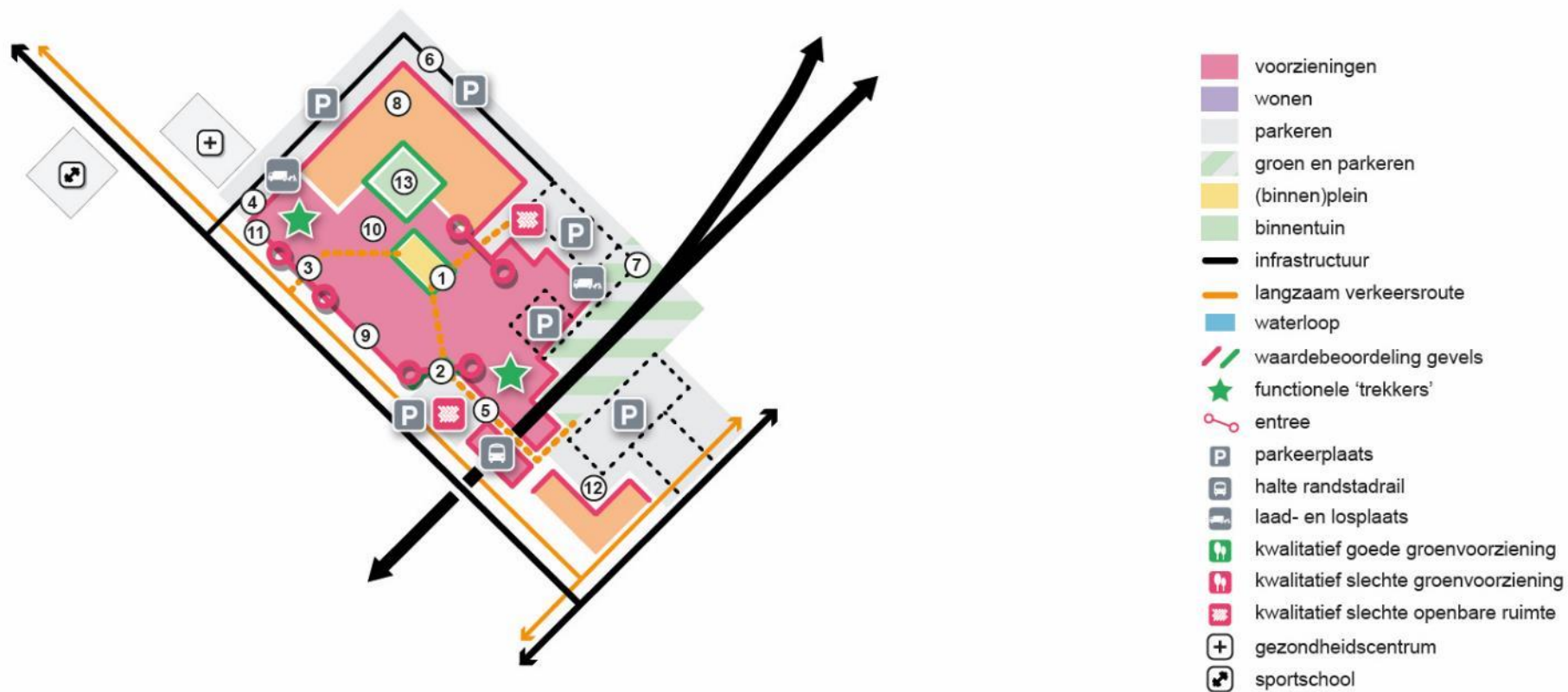
Algemeen

- Het winkelcentrum heeft een verscholen karakter, zonder duidelijke entrees. Het is hiermee een op zichzelf staand, overdekt en compact centrum met aan de binnenzijde een intieme sfeer.
- Veel rommelige ruimtelijke elementen in de buitenruimte, zoals fietsparkeren, winkelwagens en elementen in de openbare ruimte
- Met name in de avond een onveilig gevoel in en rondom het winkelcentrum; Er zijn drie verschillende parkeerregimes: vrij parkeren, blauwe schijf achter AH en betaald parkeren bij pleintje ingang AH. Dit is niet altijd duidelijk voor bezoekers. Parkeren blauwe zone 1,5 uur wordt als prettig ervaren³.

Specifiek (De nummers verwijzen naar figuur 6)

1. Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd met smalle en donkere (toe)gangen vol met borden en obstakels. Dit geeft een verrommelde uitstraling, geen herkenbaarheid of hoogwaardige uitstraling;
2. Westelijke oriëntatie ten opzichte van de Randstad-Rail, zonder uitgesproken verbinding met de halte.; De combinatie van de tunnelbak en de halte Randstad-rail vormen een barrière. Hierdoor is er een slechte verbinding met de andere kant van het station;
3. Niet alle entrees hebben een voor het gevoel logische entree ten opzichte van de omgeving/(loop)routes;
4. De routing voor het parkeren is onduidelijk. Aan alle kanten kan geparkeerd worden en hierdoor is het parkeren versnipperd georganiseerd;
5. Het pleintje, gelegen aan de halte, heeft ruimte voor een handvol auto's en is niet goed toegankelijk door het talud van de Parkdreef. Een idee is om het pleintje autovrij te maken en als verblijfsplek in te richten met goede fietsparkeergelegenheden;

³ Schouw ondernemers en eigenaren, 26 mei 2020



Figuur 6: Huidige positie Seghwaert binnen de structuur (nummers worden verklaard in paragraaf 3.1.3.)

6. Aan de noordoostzijde is veel parkeergelegenheid, dit is niet zichtbaar. Een deel van het parkeren is zelfs op het winkelcentrum, voelt privaat aan maar is openbaar. Wordt veel gebruikt door bewoners van de woningen;
7. Laden en lossen recent vernieuwd met een loading-dock aan de achterzijde.
8. Groot deel van de woningen boven het winkelcentrum wordt vernieuwd, nieuwe kozijnen en de kap wordt aangepast, van een schuine aanzet naar een rechte opzet (moderner). Plannen nog onbekend. Deel woningen boven de Albert Heijn zijn koopwoningen en doet niet mee met renovatie.
9. Sterk aanbod met een Kruidvat, Albert Heijn, Lidl en enkele aanvullende dagelijkse voorzieningen.
10. Lidl wil graag groter, mogelijkheden zijn er maar de AH staat leegstaand deel van de Gall & Gall niet af.
11. Rommelig beeld fietsparkeren door ontbreken goede stallingen. Hierdoor ontstaat een drukke en rommelige hoek met winkelwagens, loopstromen en fietsen o.a. ten hoogte van de Lidl.
12. De fietsenstallingen zijn verpauperd en nauwelijks in gebruik, ook de fietsenboxen zijn in slechte staat. Het deel onder het station is eigendom van Prorail.
13. Grote binnentuin voor bewoners (hoek Petuniatuin, Tuindreef) en afgesloten voor publiek. Verder geen groen aanwezig op of rondom het winkelcentrum.

3.2 Belangrijkste opgaven

Om het functioneren van het winkelcentrum naar de toekomstig optimaal te houden, moeten er een aantal opgaven worden opgepakt. De belangrijkste voor winkelcentrum Seghwaert zijn:

- Behouden van ruimtelijke samenhang van delen van het centrum, maar beter zichtbaar maken van aanwezig aanbod. In tegenstelling tot de centra Leidsewallen en De Leyens is er bij centrum Seghwaert geen sprake van

een tweedeling in de ruimtelijke structuur. Het behouden van de ruimtelijke samenhang is een opgave zodat het centrum niet versnipperd raakt. Maar juist door die ruimtelijke structuur is het winkelcentrum eenzijdig te benaderen en niet alle functies even zichtbaar zijn.

- Combinatie van verschillende functies behouden en ruimte geven aan functies die het winkelcentrum en elkaar versterken. Het centrum biedt een diversiteit aan functies met de nadruk op het dagelijkse boodschappen-segment. De kracht van het centrum zit in deze combinatie. De opgave ligt in het bieden van ruimte aan functies die om meer ruimte vragen en/of elkaar verder versterken en een meerwaarde vormen voor het centrum, zodat ruimtelijk én functioneel samenhang bestaat. Denk bijvoorbeeld aan uitbreiding supermarkt, maar binnen de bestaande structuur.
- Realiseren van juiste ruimtelijke randvoorwaarden: De ruimtelijke situatie leidt tot knelpunten in de huidige situatie en geeft op plekken in zekere mate een gevoel van onveiligheid. Dat vraagt om het op orde brengen van kwalitatieve randvoorwaarden, zoals goed en efficiënt parkeren, goede bereikbaarheid, moderne uitstraling en aantrekkelijke openbare ruimte realiseren zoals het vergroenen, inrichten van verblijfsplekken (voor Albert Heijn), entrees zichtbaar maken etc.
- Ruimtelijk de verbinding versterken tussen het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en de parkeerplaats Parkdreef/Akkerdreef.

3.3 Toekomstige winkelcentrum

Hieronder is het ingreepniveau en ontwikkelperspectief geschetst dat op basis van een werksessie met eigenaren, ondernemers en een ambtelijke afvaardiging gemeente Zoetermeer als meest passend wordt ervaren.

Ontwikkelingsperspectief: boodschappen plus

Behouden en versterken van de combinatie van voorzieningen binnen de huidige structuur met dagelijkse boodschappen als basis en aanvullend frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, zoals ambachten en dienstverlening. Het doel is om naar de toekomst toe de positie van een sterke boodschappen plus te kunnen behouden en aantrekkelijk te blijven voor bezoekers uit de wijk en enkele bezoekers daarbuiten. Voor dit type winkelcentrum staat het functionele in de vorm van comfort, gemak en belevingswaarde voorop.

Ingreepniveau:

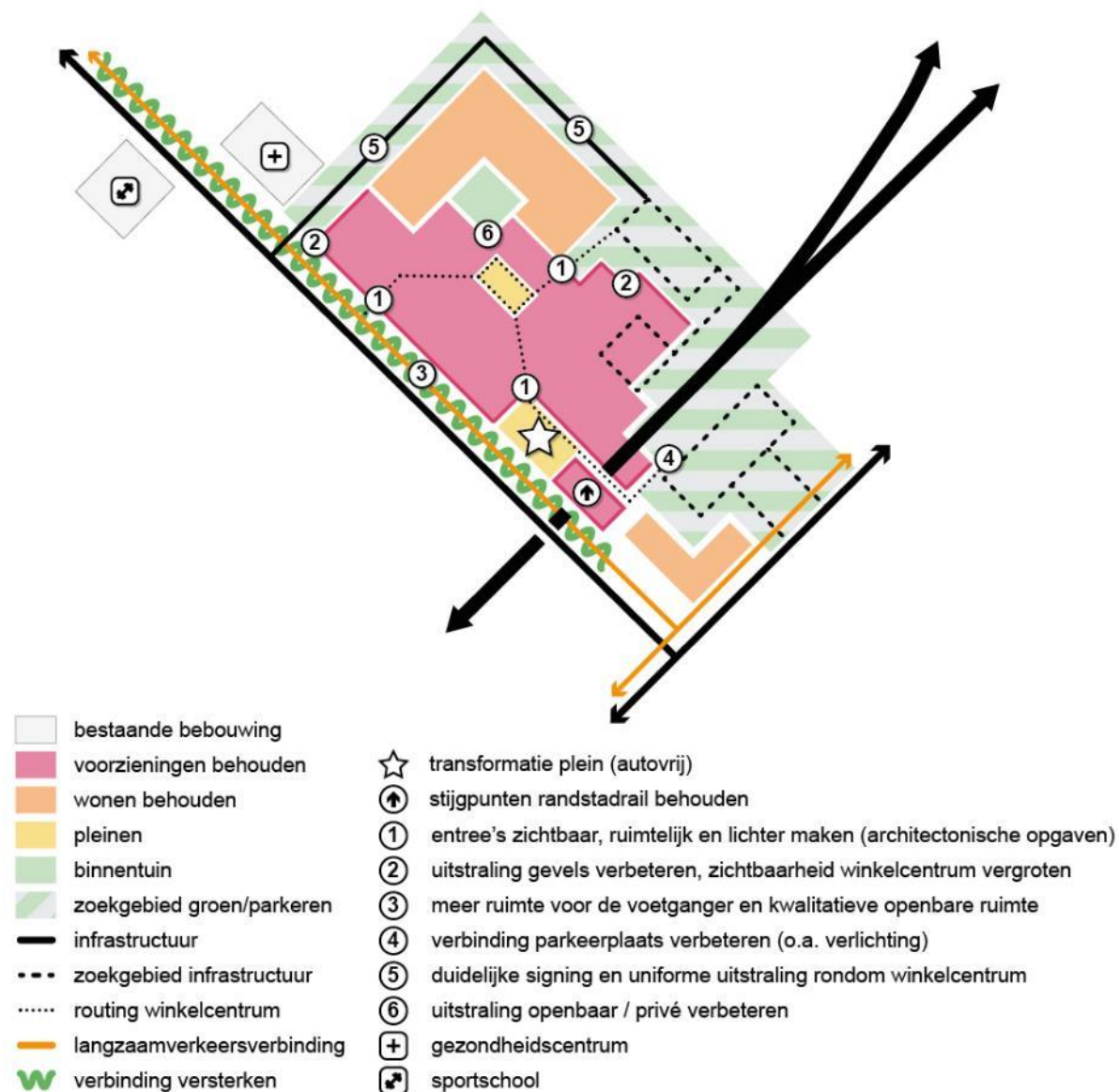
In het winkelcentrum moet vooral aandacht zijn voor het optimaliseren van ruimtelijke en functionele maatregelen op de korte termijn. Uit de analyse en gesprekken met de omgeving en belangrijkste stakeholders is gebleken dat voor de korte als langere termijn dit alleen kan plaatsvinden binnen de bestaande structuur van het winkelcentrum. Dat kan moet name door de investeringen die recent gedaan zijn in de bovenliggende woningbouw. Dat betekent het versterken van het boodschappencentrum met een breed aanbod in zowel dagelijkse als frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen bij eventuele leegstand. Ook ambachten en eventueel ondersteunende horeca maken onderdeel uit van het totaalpakket aan voorzieningen. Door de functies net buiten het winkelcentrum, zoals het gezondheidscentrum en sportschool, ruimtelijk beter te laten aansluiten op het winkelcentrum ontstaat er vanaf de Parkdreef een herkenbaar voorzieningen-gebied. Door langs de Parkdreef aan de noordzijde meer ruimte te geven voor de voetganger en ook de oversteek met de Tuinstraat nadrukkelijker vorm te geven als onderdeel van het winkelcentrum, wordt de toegang voor de automobilist ook duidelijker. Dit komt de beeldvorming en herkenbaarheid ten goede.

Bovendien behoeft het bestaande winkelcentrum optimalisatie en aanpassingen in met name de ruimtelijke randvoorwaarden (entrees, parkeren, bereikbaarheid, zichtbaarheid/herkenbaarheid, open i.p.v. gesloten). Die investeringen zijn nodig aan de buitenzijde van en rondom de winkels uit de wijk en enkele bezoekers daarbuiten. Het is van belang om deze niet allemaal afzonderlijk aan te pakken, maar juist met één plan te komen. Hierdoor wordt het kwaliteitsniveau geoptimaliseerd, het bezoekersgemak vergroot en het winkelcentrum herkenbaar.

3.4 Maatregelen

De voorgestelde maatregelen voor winkelcentrum Seghwaert zijn met name gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum zodat het winkelcentrum optimaal kan functioneren en een hoogwaardigere uitstraling ontstaat. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de ruimtelijke samenhang van delen van het centrum wordt behouden. De benodigde maatregelen hiervoor zijn weergegeven in tabel 2.

Voor alsnog hebben vanuit het winkelcentrum enkele partijen (o.a. Albert Heijn, Lidl en Mamojo) aangegeven deze handschoenen op te willen pakken. Bovendien is er een winkelvereniging en vve aanwezig waardoor een eerste stap in de samenwerking al is georganiseerd en met deze partijen kan worden gewerkt aan de benodigde ingrepen. Vandaar dat onderstaande maatregelen vooral op de korte termijn opgepakt kunnen worden en over het algemeen een vrij korte doorlooptijd kunnen hebben. De eerstvolgende stap is om deze maatregelen te gieten in één gezamenlijk plan, dat wordt gemaakt door deze partijen in overleg met gemeente.



Figuur 7: Toekomstige positie, opgaven en maatregelen Seghwaert

Tabel 2 Maatregelen winkelcentrum Seghwaert

Mogelijke maatregelen	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Doorlooptijd	Prioriteit
Zichtbaarheid winkels vergroten, d.m.v. verbeteren geveluitstraling of aantrekkelijk maken	Vastgoed en ondernemers	Vastgoed en ondernemers	Faciliterend	Kortere termijn	Hoog
Entrees zichtbaar maken, middels signing en aankleding	Vastgoed en ondernemers	Vastgoed en ondernemers	Faciliterend	Kortere termijn	Hoog
Meer ruimte voor voetgangers maken, o.a. langs de Parkdreef en looproute verbeteren	Gemeente	Vastgoed en ondernemers	Initiërend	Kortere termijn	Hoog
Optimaliseren parkeren aan de andere zijde Randstadrail en de routing en verbinding naar het winkelcentrum verbeteren	Gemeente	Vastgoed en ondernemers	Initiërend	Langere termijn	Gemiddeld
Transformatie van het plein bij Albert Heijn, waarbij een kans ligt om een betere en groenere entree en verblijfsplek te realiseren in combinatie met fietsparkeren	Gemeente	Ondernemers	Initiërend	Kortere termijn	Hoog
Eenduidige look en feel realiseren in uitstraling en beleving van het winkelcentrum	Ondernemers, vastgoed	Ondernemers, vastgoed	Faciliterend	Kortere termijn	Hoog
Uitbreiding van Lidl binnen bestaande bebouwingsstructuur (ruimte Gall & Gall) in afstemming met Albert Heijn	Ondernemer	Ondernemer, vastgoed, gemeente	Bemiddelend	Kortere termijn	Hoog
Herinvullen van leegstand met nieuwe functies die het toekomstperspectief van het winkelcentrum versterken	Vastgoed	Vastgoed, ondernemers, gemeente	Faciliterend	Kortere termijn	Hoog
Uitstraling ten aanzien van privé en openbaar terrein verbeteren, bijvoorbeeld door het vergroenen van het hek.	Ondernemers	Ondernemers, vastgoed	Faciliterend	Kortere termijn	Gemiddeld

4. Winkelcentrum Leidsewallen

4.1 Huidige winkelcentrum

4.1.1 Ruimtelijke situatie

Winkelcentrum Leidsewallen is gelegen aan de Meeuwenveld. Het winkelcentrum is gericht op het voorzien van de eigen wijk. De inwoners in de wijk weten het centrum goed te vinden.

Ruimtelijk gezien lijkt het winkelcentrum in combinatie met het station van de RandstadRail-lijn een verbinding te vormen tussen noord en zuid. Echter zorgt het station in de praktijk juist voor een barrière tussen de twee delen met onprettige en donkere onderdoorgangen. De parkeergelegenheden liggen aan de buitenzijde van het winkelcentrum, waardoor de steegjes rondom het station de entree tot het winkelcentrum vormen. In het verlengde van het winkelcentrum zijn via (langzaam)verkeerroutes enkele parken te bereiken.

De noordzijde heeft, in tegenstelling tot de zuidzijde, een wat smaller en intiemer karakter. Door de huidige opzet en clustering van retailfuncties ligt het winkelcentrum gevoelsmatig aan de noordzijde en is de zuidzijde ondergeschikt. Dit terwijl herkenbaarheid van het centrum van buitenaf en aan beide kanten ontbreekt.

De stedenbouwkundige opbouw van de wijk volgt het principe 'eenheid in verscheidenheid', zoals dat ook in oude steden te vinden is. Het grote verschil is echter dat grote, karakteristieke gebouwen of openbare plekken in oude steden prominent in het stedelijk weefsel zijn verweven. In Seghwaert is dit niet het geval en is een egaal beeld zonder hoogtepunten

ontstaan. Het winkelcentrum is architectonisch niet interessant om te fungeren als identiteit drager. De massa van het winkelcentrum volgt het straatbeeld en geeft de voorzieningen geen allure.

4.1.2 Functionele situatie

Leidsewallen is het kleinste winkelcentrum (in m² vwo en aantal verkooppunten) ten opzichte van winkelcentra De Leyens en Seghwaert. Het centrum kenmerkt zich als een boodschappen basislocatie, maar heeft tegelijkertijd, met name aan de noordzijde, een bepaalde sociale en ontmoetingsfunctie in de buurt. Dat wordt mede gestimuleerd door de aanwezige horeca en bankjes. Er zijn twee belangrijke trekkers in het gebied: supermarkt Jumbo en de Action. Ook is een bakkerij en grote fietsenzaak aanwezig.

Het dagelijks aanbod functioneert in de huidige situatie goed. De supermarkt is volgens eigenaar op termijn aan de kleine kant, maar fysiek lijken er weinig uitbreidingsmogelijkheden. Naast winkels beschikt het centrum over enkele horecazaken, voornamelijk fastservice en een aantal dienstverleners (waaronder kapper, schoenreparatie).

Er liggen kansen in het toevoegen van versspeciaal aanbod (eventueel slager, groenteboer, bloemist) en wonen of het verplaatsen van reeds aanwezige functies om de leegstand van met name voormalige horecafuncties te vullen.

4.1.3 Aandachtspunten

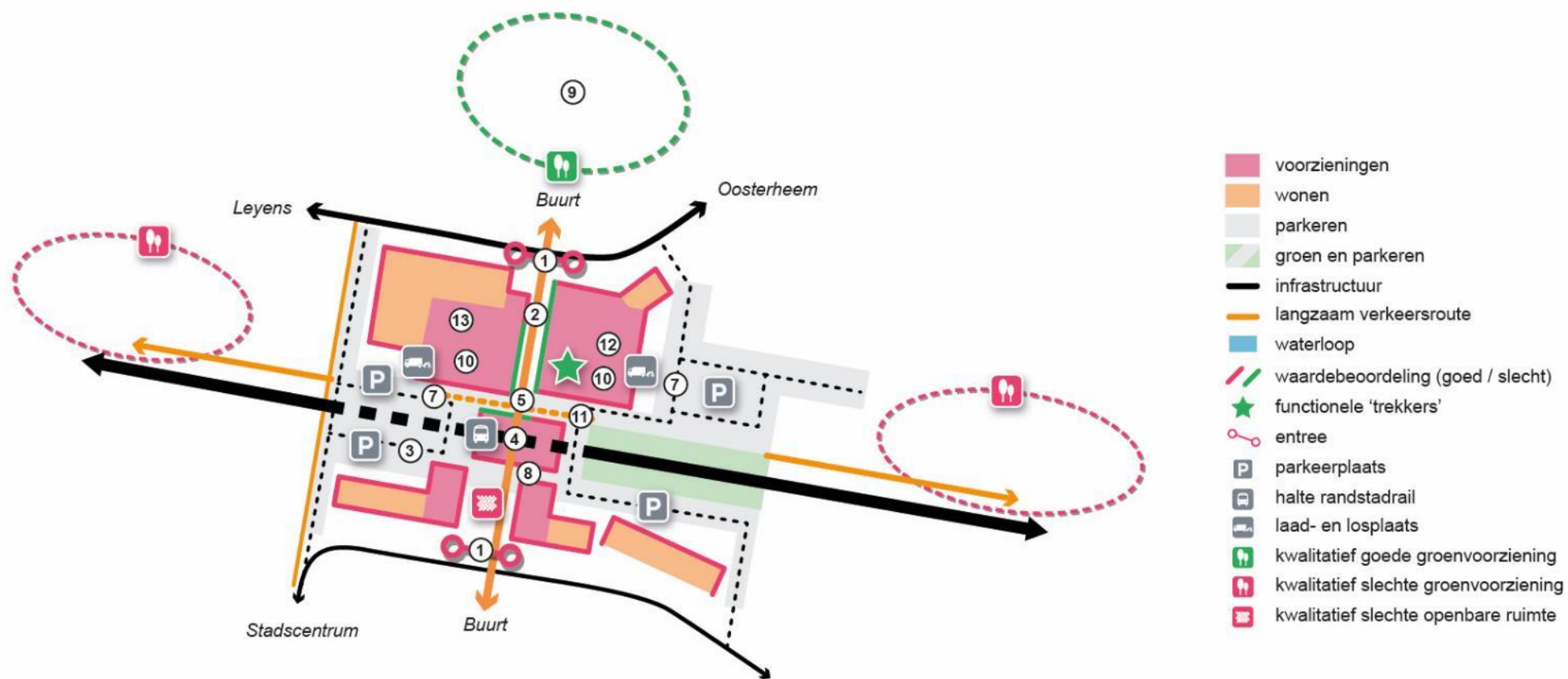
In de werksessies is een SWOT analyse gebruikt om de aandachtspunten scherp te krijgen. Deze is in bijlage 1 opgenomen. In figuur 8 is de huidige positie gevisualiseerd van het winkelcentrum. Onderstaande aandachtspunten refereren naar de nummers op deze kaart.

Algemeen

- Onderhoud aan verschillende panden is ondermaats;
- Compact centrum met (deels) intieme sfeer
- Investerings in de openbare ruimte, zoals schilderijen, hebben geen duurzaam karakter en dragen niet bij aan een lange termijnvisie voor het centrum;

Specifiek (De nummers verwijzen naar figuur 8)

1. Het winkelcentrum heeft geen duidelijke entree('s);
2. Concentreren van winkels ten noorden van RandstadRail-lijn
3. Door de naar binnen gekeerde oriëntatie van het winkelcentrum, ontstaan er achterkant situaties welke een mindere uitstraling hebben. Zoals blinde gevels, laden en lossen en parkeervelden.
4. Halte RandstadRail geen onderdeel centrum, maar blokkade in de verbinding tussen de noord- en zuidzijde. Het vastgoed onder het station vormt een obstakel in de ruimte en scheidt het gebied in tweeën. Daarnaast is er leegstand en geen sprake van een duurzaam aanbod;
5. Verschillende ruimtelijke elementen zoals een 'winkelstraat' en 'plein' zijn in essentie aanwezig, maar niet goed benut
6. Aan de zuidzijde weinig reuring maar een open karakter, de noordzijde veel reuring maar een ingetogen karakter;
7. Het parkeren is aan alle zijden aan de achterkant van het centrum gelegen, waardoor er een goede spreiding is. Via zijingangen verbonden met het centrum. Ondanks de dubbelfunctie van het winkelcentrum en station zijn er geen parkeerproblemen. Echter zijn de parkeerterreinen niet goed aangegeven.
8. De hoogteverschillen leveren een rommelig en onhandig ingericht maaiveld op. Met als gevolg een slechte toegankelijkheid voor mindervaliden en ouderen met rollators/rolstoelen;



Figuur 8: Huidige positie Leidsewallen binnen de structuur (nummers worden verklaard in paragraaf 4.1.3.)

9. Er liggen enkele groenvoorzieningen en waterpartijen op loopafstand van het centrum, deze zijn echter niet aangehaakt aan het centrum.
10. Door het aanbod, met de Jumbo en Action als belangrijkste dragers in het gebied, is er in het noordelijke deel veel meer reuring;
11. De fietsenstallingen onder het station zijn verpauperd en nauwelijks in gebruik, ook de fietsenboxen zijn in slechte staat;
12. De Jumbo heeft wensen om verder te vergroten, 5 jaar geleden al vergroot met kantoor;
13. De Action en bakker zijn 4 jaar geleden vergroot.

4.2 Belangrijkste opgaven

Om het functioneren van het winkelcentrum naar de toekomst optimaal te houden, moet er een aantal opgaven worden opgepakt. De belangrijkste voor winkelcentrum Leidsewallen zijn:

- Twee delen van het centrum beter positioneren in de wijk zonder dat ze afhankelijk zijn van elkaar. De voorzieningen liggen verspreid over twee zijdes van het centrum waardoor zij niet optimaal kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid en weinig samenhang vertonen. Het noordelijke deel trekt meer bezoekers dan het zuidelijke.
- Zorgen voor fysieke optimalisatie. Door de ruimtelijke opzet zijn de herpositionering (zoals de fietsspeciaalzaak) en/of uitbreidingsmogelijkheden (voor bijvoorbeeld de supermarkt, maar ook de functie wonen) beperkt. Daarentegen zijn staan diverse kleinere winkelpanden leeg. Dit vormt een bedreiging voor het toekomstig functioneren van het centrum.
- Ruimtelijke randvoorwaarden optimaliseren. De opgave zit bovendien ook in de ruimtelijke structuur met o.a. onprettige en donkere onderdoorgangen, smalle steegjes, onherkenbare entrees en 'verstopte' parkeervoorzieningen. Het centrum ligt verscholen en is niet als zodanig

herkenbaar. De pleinruimte aan de zuidzijde is nu niet goed benut, het is een onbestemde ruimte. Dit vraagt om een goede invulling.

4.3 Toekomstige winkelcentrum

Hieronder is het ingreepniveau en ontwikkelperspectief geschetst dat op basis van een werksessie met eigenaren, ondernemers en een ambtelijke afvaardiging gemeente Zoetermeer als meest passend wordt ervaren.

Ontwikkelperspectief: boodschappen basis

Naar de toekomst toe gaat het in dit winkelcentrum om het realiseren van een sterke boodschappen basisvoorziening. Voor dit type winkelcentrum staat met name comfort en gemak voorop. Het doel is om in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor met name de dagelijkse boodschappen in de wijk, waarbij het ontmoeten eveneens een plek vindt. Dat kan middels aanpassing naar een compacter boodschappencentrum met meer samenhang tussen de publieksgerichte functies, een beperktere omvang en vooral toegespitst op het dagelijkse segment, ondersteund met functies voor ontmoeten (ondersteund vanuit horeca en de openbare ruimte). Ook wonen kan hieraan een bijdrage leveren.

Ingreepniveau

Het bestaande winkelcentrum vraagt om het doen van aanpassingen naar de toekomst toe. Er is namelijk nauwelijks synergie tussen de twee delen aan de noord en zuidzijde. Die synergiewerking kan op een aantal manieren ontstaan:

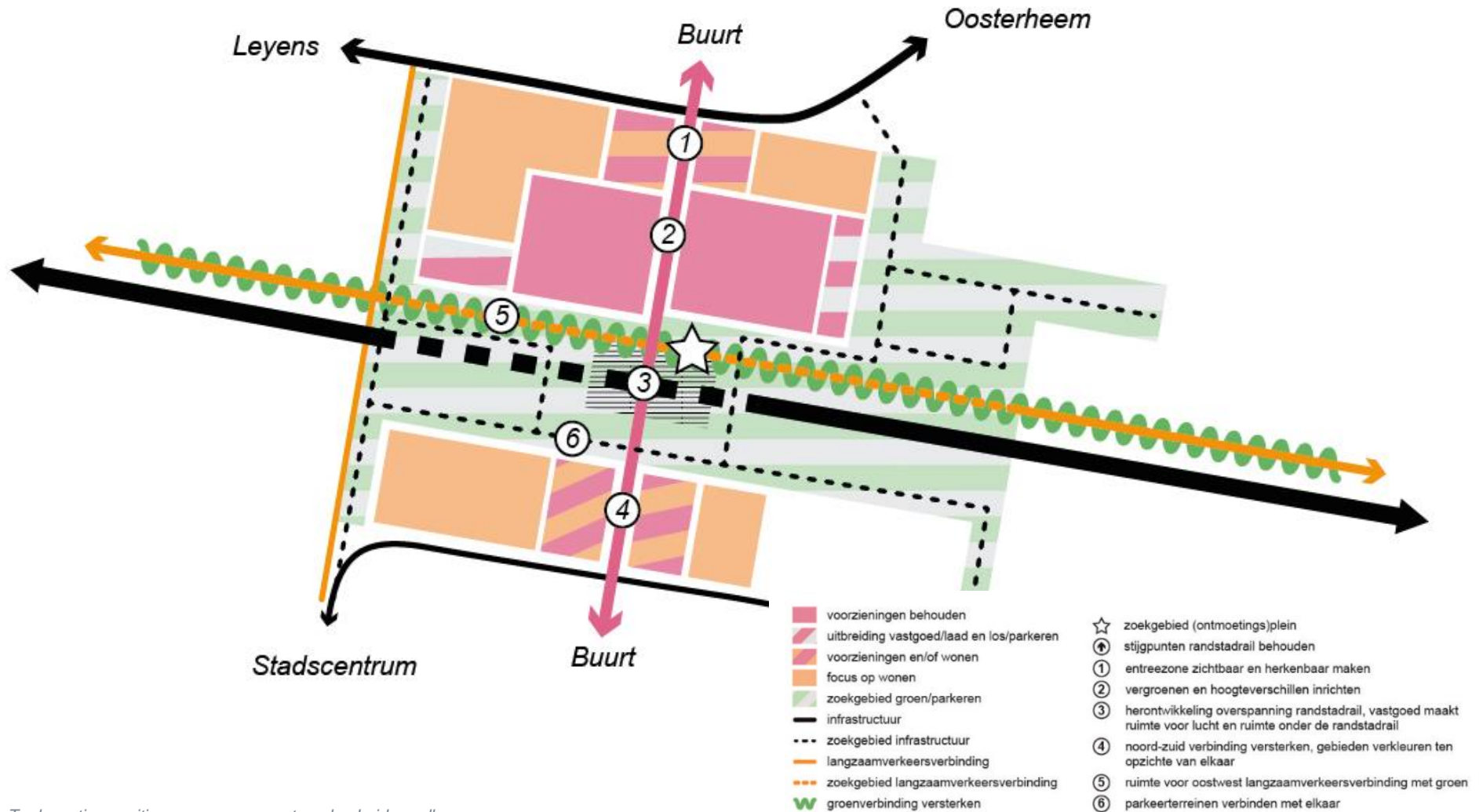
- Door het weghalen van functies onder de Randstadrail, waardoor een meer open verbinding ontstaat tussen het noordelijke en zuidelijk deel van het centrum;
- Door het concentreren van de (kansrijke en toekomst bestendige) publieksgerichte functies in het noordelijk deel van het winkelcentrum.

- Of door het verspreiden van de (kansrijke en toekomstig bestendige) publieksgerichte functie over het noordelijke én zuidelijke deel van het winkelcentrum.

De pleinruimte aan de zuidzijde steviger programmeren, door evt toevoegen van publieksgericht programma op het plein. Dit gaat ten koste van publieksgericht programma aan de Velddreef. Een ander scenario kan zijn, om het programma rond het zuidelijke plein te transformeren naar meer woonfuncties, daarmee concentreren de publieksgerichte functies zich ten noorden van de Randstadrail. Tijdens de werksessies hebben we gemerkt dat diverse ingreepniveaus mogelijk zijn maar dit verder met stakeholders onderzocht moet worden. Hierbij is het van belang dat tevens de ruimtelijke randvoorwaarden in het noordelijk deel geoptimaliseerd worden (ook voor ontmoeten). In dat deel zit met name het sterke aanbod en het overgrote deel van het parkeren. Daarmee komt echter de zuidzijde nog meer onder druk te staan, maar ontstaan er kansen om kansrijk aanbod (gelegen onder de Randstadrail of aan de Velddreef) te verplaatsen en/of de forse woningbouwopgave in te vullen, hetgeen een andere belangrijke opgave is in de wijk en waarvoor weinig ruimte beschikbaar is. Dat kan op verschillende wijze plaatsvinden:

- Door transformatie van detailhandel in de plint naar wonen;
- Door toevoegen van wonen in het middengebied (openbare ruimte);
- Door weghalen en verplaatsen van aanbod onder de Randstadrail én het meest noordelijke deel (gelegen aan de Velddreef) naar het middengebied (openbare ruimte);
- Door sloop en nieuwbouw van het hele zuidelijke gebied (van woningen en detailhandel).

De meest passende en haalbare ingreep of combinatie van ingrepen zal in samenspraak met stakeholders en de directe omgeving verder onderzocht moeten worden.



Figuur 9: Toekomstige positie, opgaven en maatregelen Leidsewallen

4.4 Maatregelen

De maatregelen voor winkelcentrum Leidsewallen staan, op basis van de gesprekken, met name in het teken van het beter positioneren van de twee delen van het centrum (ten noorden en ten zuiden van de RandstadRail-lijn) zonder dat deze afhankelijk zijn van elkaar. Dat kan op verschillende manieren plaatsvinden, waarbij de samenhang tussen de gebieden een aandachtspunt blijft. Om dit te bereiken dient goed gekeken te worden naar het te verplaatsen programma en of de uitbreiding van kansrijk programma (bijv. supermarkt), ingezet te worden op de hoogwaardigere uitstraling

(schoon, heel, veilig), het verbeteren van de bestrating en vergroening van het gehele gebied. Om dat goed te kunnen doen is één integraal herontwikkelingsplan nodig, waarin onderstaande maatregelen worden ingepast. De benodigde maatregelen hiervoor zijn weergegeven in tabel 3.

Voor alsnog hebben vanuit het winkelcentrum geen partijen aangegeven deze handschoen op te willen pakken. Het organiseren en samenbrengen van de eigenaren en ondernemers zal hier dus de eerste stap zijn. Dat is over het algemeen al een behoorlijke investering (in zowel tijd als geld), die echter wel nodig is om onderstaande stappen te kunnen zetten in

de benoemde maatregelen. Vandaar dat we hebben aangegeven dat onderstaande maatregelen vooral op de langere termijn opgepakt kunnen worden en over het algemeen een langere doorlooptijd hebben.

Tabel 3 Maatregelen winkelcentrum Leidsewallen

Mogelijke maatregelen	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Doorlooptijd	Prioriteit
Winkelcentrum compacter maken in noordelijk deel	Gemeente	Ondernemers en vastgoed	Initiërend	Langere termijn	Gemiddeld
Zuidelijk deel transformeren naar nieuw woondeel	Gemeente	Gemeente, vastgoed	Faciliterend	Langere termijn	Gemiddeld
Noordelijk deel versterken met dagelijks aanbod en/of eventueel noordelijke deel dat gelegen is aan de weg transformeren naar wonen	Eigenaren	Gemeente en ondernemers	Faciliterend	Kortere termijn	Gemiddeld
Aanpakken deel onder het spoor i.v.m. veiligheid en transparantie (ruimte en lucht geven)	Gemeente	Gemeente	Initiërend	Kortere termijn	Hoog
Werken aan algehele uitstraling (schoon, heel, veilig)	Gemeente	Gemeente, ondernemers, vastgoed	Initiërend	Kortere termijn	Hoog
Onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden Jumbo, zowel planologisch als fysiek	Ondernemer	Gemeente, ondernemer, vastgoed	Faciliterend	Kortere termijn	Gemiddeld
Horeca technisch meer kwaliteit realiseren	Ondernemers	Gemeente	Faciliterend	Kortere termijn	Hoog
Bestrating verbeteren: hoogteverschil aanpakken	Gemeente	Ondernemers	Initiërend	Langere termijn	Hoog
Vergroening van het gehele gebied en ontmoeten faciliteren in openbaar gebied	Gemeente, ondernemers, vastgoed	Gemeente, ondernemers, vastgoed	Initiërend	Kortere termijn	Gemiddeld
Duidelijkere entree(s) realiseren	Gemeente	Gemeente, vastgoed	Initiërend	Kortere termijn	Hoog

5. Winkelcentrum De Leyens

5.1 Huidige winkelcentrum

5.1.1 Ruimtelijke situatie

Winkelcentrum De Leyens is gelegen aan de oudste weg van Zoetermeer (Broekwegzijde), die later is omgevormd naar een hoofdfietsverbinding. Dit verklaart het naar binnen gekeerde karakter van het winkelcentrum. Het centrum is goed verankerd in het stedelijk netwerk. Met name de fietsbereikbaarheid is goed door o.a. de Broekweg en het OV via de halte van de RandstadRail-lijn. De autobereikbaarheid is minder vanzelfsprekend.

Ruimtelijke knelpunten in het centrum zijn het ontbreken aan een centrumhart, de sociaal onveilige entrees, een hoge parkeerdruk, bevoorrading van de vrachtwagens door de woonwijk en gedateerde uitstraling en naar binnen gekeerde structuur. Met haar opzet lijkt het centrum tweezijdig georiënteerd te zijn met aan de noordzijde de ingang van de Lidl, een plein, zelfstandige ouderenwoningen en maatschappelijke voorzieningen en aan de zuidzijde een winkelstraat, en als verbindend element het station van de RandstadRail-lijn. Dit is echter niet het geval, het station vormt door de positie en vormgeving juist een barrière in het functioneren tussen noord en zuid, met onprettige en donkere onderdoorgangen. Fysiek zijn er in de huidige situatie weinig uitbreidingsmogelijkheden, kijkend naar de bestaande bebouwing en het benodigde parkeren.

5.1.2 Functionele situatie

De Leyens heeft een sociale functie en ontmoetingsfunctie in de buurt. Toch wordt dit minimaal ondersteund met programma. Het zwaartepunt van het aanbod ligt zuidelijk van

de RandstadRail-lijn. De Leyens heeft in de huidige situatie de meeste kenmerken van een boodschappen plus locatie, met de focus op dagelijkse boodschappen (zowel in omvang als in verkooppunten).

Het niet-dagelijks winkelaanbod is relatief beperkt (al is wel een Zeeman aanwezig). Het dagelijks winkelaanbod functioneert bovengemiddeld, wat aangeeft dat er voldoende uitbreidingsruimte is om het te versterken. Met name de huidige Lidl-supermarkt is relatief klein en sluit met haar ingang niet aan op het gebied, waardoor de formule komt onvoldoende tot zijn recht komt. Naast winkels beschikt het centrum ook over enkele horecazaken (fastservice en een restaurant) en een aantal dienstverleners. Qua ambachten zijn er enkel kappers aanwezig. Ten noorden van het winkelgebied ligt Gezondheidscentrum De Leyens met een restaurant, maar in het centrum zijn geen welzijns- of ontmoetingsfuncties aanwezig afgezien van een fysiotherapeut in het meest zuidelijke deel.

Rekening houdend met de doelgroep zijn er kansen om het horeca- of leisure-aanbod (bijv. sport/fitness) inclusief een ontmoetingsfunctie uit te breiden. Bovendien liggen er kansen om versspeciaalaanbod of een delicatessenzaak toe te voegen of eventuele (maatschappelijke, sociale of medische) dienstverlenende functies.

5.1.3 Aandachtspunten

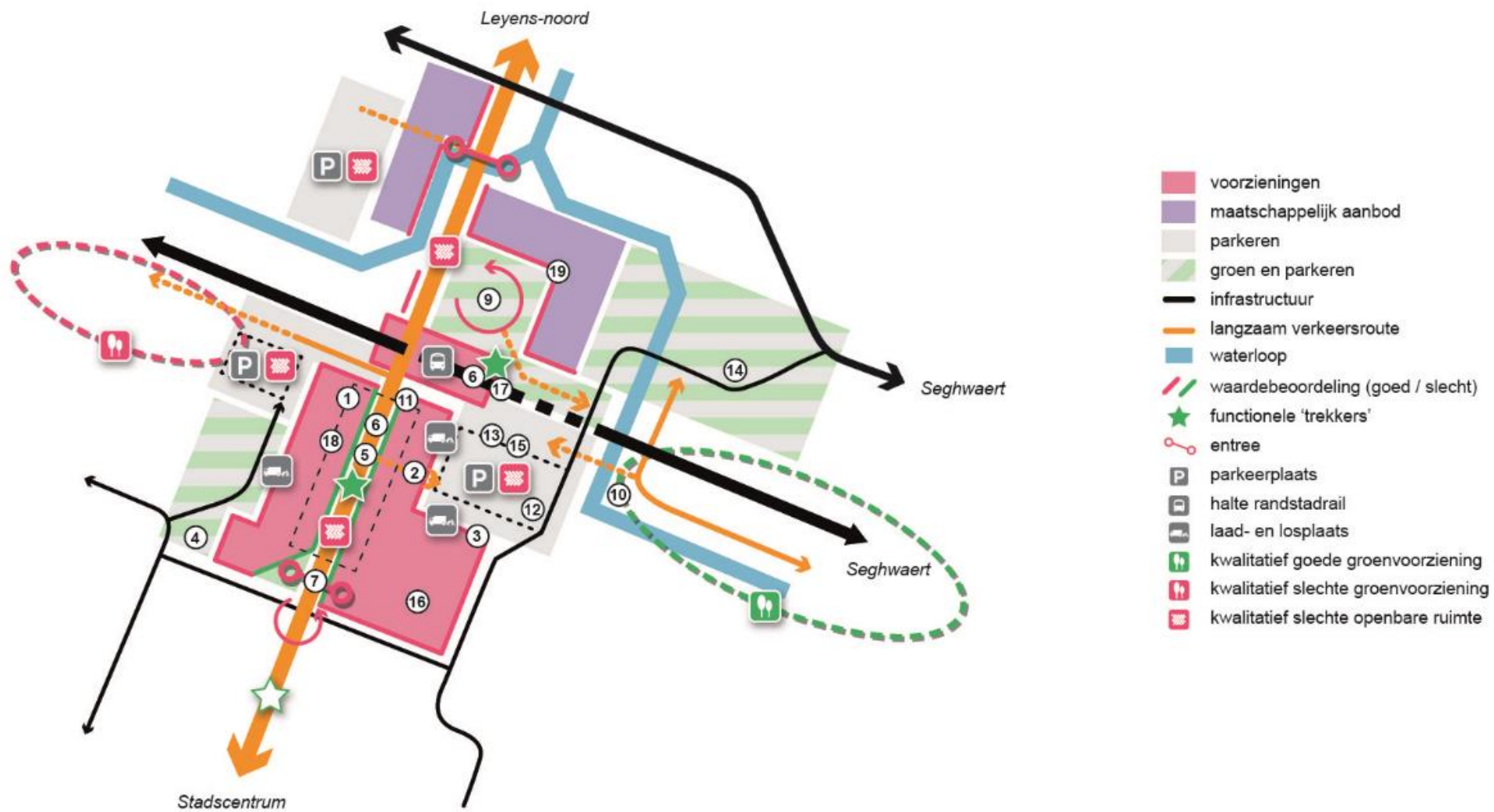
In de werksessies is een SWOT analyse gebruikt om de aandachtspunten scherp te krijgen. Deze is in bijlage 1 opgenomen. In figuur 10 is de huidige positie gevisualiseerd van het winkelcentrum. Onderstaande aandachtspunten refereren naar de nummers op deze kaart.

Algemeen

- Onderhoud aan verschillende panden is ondermaats.
- Door gebrek aan samenwerking tussen ondernemers, vastgoed eigenaren en VVE's komt er weinig van de grond.

Specifiek (De nummers verwijzen naar figuur 10)

1. Het winkelcentrum is naar binnen gekeerd, winkels tweezijdig georiënteerd langs de centrale fietsroute (winkel en entrees een kleur geven in het centrum);
2. Het parkeren is gelegen aan de 'achterkanten' van het winkelcentrum. Middels smalle doorsteken is het centrum en de halte van de RandstadRail-lijn te bereiken.
3. Laden en lossen is aan de buitenkant georganiseerd. Door de woonbuurt via de Sarterezijde, wordt het winkelcentrum bevoorrad. Doorgang via de Gondelkade, is niet altijd mogelijk i.v.m. doorrijhoogte viaduct;
4. Veel blinde gevels naar de buitenkant van het winkelcentrum gericht, dit geeft een matige uitstraling naar de omliggende buurt;
5. De Leyens is een centrumstraat met voorzieningen zonder écht hart.
6. De "historische" Broekweg, is vandaag de dag de centrale fietsroute. Deze zorgt voor reuring, verbinding en sociale controle, maar beperkt de verblijfsfunctie in het gebied en de inrichting van het centrum;
7. Enkel het fietspad verbindt de verschillende ruimtelijke eenheden met elkaar. Het winkelcentrum is in zijn geheel gefocust richting de zuidzijde.
8. De halte van de RandstadRail-lijn zorgt voor een ruimtelijke blokkade en deelt het gebied in tweeën. De halte is middenin het centrum gepositioneerd, maar vormt geen onderdeel van het centrum;



Figuur 10: Huidige positie De Leyens binnen de structuur (nummers worden verklaard in paragraaf 5.1.3.)

9. Noordzijde plein is niet in verbinding met centrum. Een duidelijke programmering ontbreekt. Er is hier veel ruimte waar ook groen/blauwe structuren samenkomen rondom het plein, dit is een kans;
10. Verschillende groenvoorzieningen en water(partijen) liggen op loopafstand van het centrum. In de meeste gevallen zijn langzaam verkeerroutes zelfs onderdeel van een dergelijke structuur;
11. Hoogteverschil zorgt op onlogische plekken voor een knip in het centrum. Dit zorgt voor obstakels voor ouderen/mindervaliden; (midden van het centrum)
12. Er is een herinrichtingsplan gemaakt dat voornamelijk niet kan worden uitgevoerd vanwege een bezwaarschrift vanwege bomenkap; (parkeerterrein oost)
13. Laden en lossen van de Lidl is geen ideale situatie. Het blokkeert het parkeren van bezoekers. De wens van Lidl is om aan de noordzijde het laden en lossen te vormgeven;
14. Ondanks het doolhof van (wegen)structuren wordt het centrum goed bezocht. Dit benadrukt weer dat het centrum afhankelijk is van doelgerichte en lokale bezoekers;
15. Huidige entree Lidl ligt verstopt, de Lidl heeft de wens om dit aan te pakken en uit te breiden;
16. De Albert Heijn recent vernieuwd (juli 2020).
17. Het deel onder het station is eigendom van Prorail. De fietsenstallingen zijn verpauperd en nauwelijks in gebruik, ook de fietsenboxen zijn in slechte staat.
18. Geen versaanbod of horeca aanwezig, doelgroep voornamelijk 60+, hier beter op inspelen (winkelwagentje in het centrum).
19. Het complex met seniorenwoningen grenst aan een groot open plein omzoomd door groenstroken. Deze openbare ruimte is afgezonderd van het centrum.

5.2 Belangrijkste opgaven

Om het functioneren van het winkelcentrum naar de toekomstig optimaal te houden, moeten er een aantal opgaven worden opgepakt. De belangrijkste voor winkelcentrum De Leyens zijn:

- Completer én compacter maken. Het dagelijks aanbod functioneert bovengemiddeld. Bovendien is het met name retailgericht, terwijl er aan de noordzijde ook maatschappelijke functies en zelfstandige woningen voor ouderen gelegen zijn met een restaurant. De opgave is om deze functies verder te versterken.
- Hart van de wijk realiseren. Het centrum mist in de huidige opzet een centraal hart, waardoor het ontmoeten te weinig wordt gefaciliteerd. De ruimtelijke structuur is naar binnen gekeerd en zo opgezet dat er geen sprake is van een centraal punt in het centrum.
- Fysieke uitbreidingsmogelijkheden creëren (ook voor wonen). In de huidige situatie zijn er te weinig uitbreidingsmogelijkheden, wat nadelig is voor het toekomstperspectief van het centrum. Het is essentieel om op strategische plekken uitbreidingsruimte te realiseren voor een toekomstbestendigheid en diversiteit aan voorzieningen en nieuwe functies zoals wonen.
- Structuur en uitstraling aanpakken. De structuur zorgt voor een tweedeling in het centrum. Het station vormt een barrière tussen de noord- en zuidzijde van het centrum waardoor de twee delen van het centrum onvoldoende samenhang vertonen. De uitstraling is gedateerd en naar binnen gekeerd.
- Parkeren en bevoorraden (Lidl). De parkeerdruk is hoog en de bevoorrading van Lidl is niet optimaal. In het creëren van een compacter centrum zijn het parkeren en de bevoorrading essentiële elementen.

5.3 Toekomstige winkelcentrum

Hieronder is het ingreepniveau en ontwikkelperspectief geschetst dat op basis van een werksessie met eigenaren, ondernemers en een ambtelijke afvaardiging gemeente Zoetermeer als meest passend wordt ervaren.

Ontwikkelperspectief: wijkhub

Naar de toekomst toe liggen er kansen om De Leyens te ontwikkelen naar een wijkhub met een ontmoetingsplein. Gemak, service en ontmoeten kunnen in dit winkelcentrum meer tot uiting komen. Dat vraagt om het behouden en versterken van de dagelijkse boodschappen als basis met aanvullend frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen, zoals ambachten, (maatschappelijke, sociale of medische) dienstverlening én functies gericht op welzijn en ontmoeten. Aanvullend zijn ook ruimtelijke ingrepen nodig. Het doel is om in de toekomst aantrekkelijk te blijven voor bezoekers uit de eigen wijk en bezoekers uit Seghwaert.

Ingreepniveau:

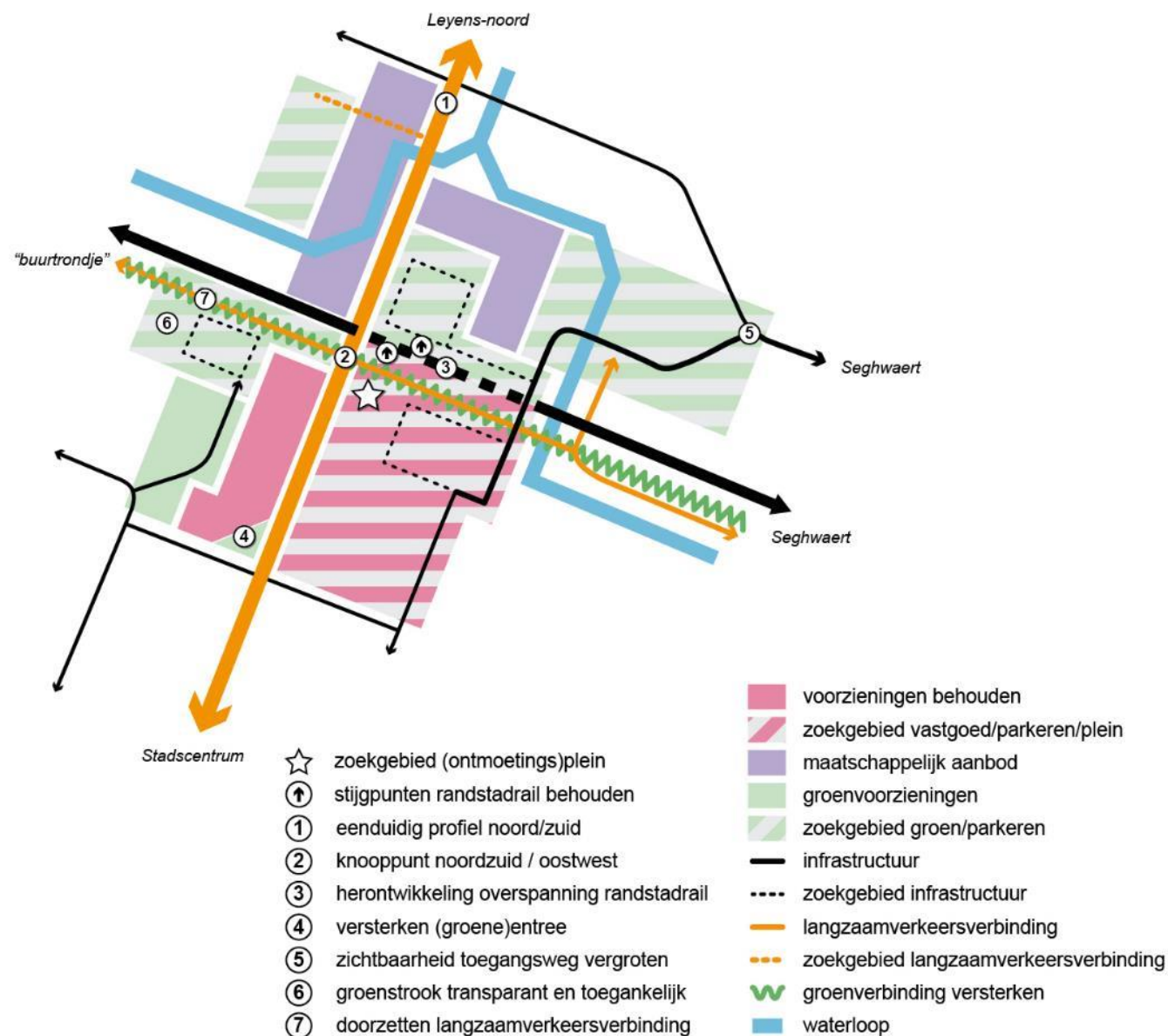
In dit winkelcentrum liggen zowel ruimtelijke als functionele uitdagingen naar de toekomst toe. Deze kunnen worden getackeld door afzonderlijke aanpak van onderdelen en sectorale investeren, maar op basis van de analyse en gesprekken met stakeholders blijkt juist dat hier kansen liggen om de onderdelen integraal te benaderen en investeren. Dat vraagt echter om een behoorlijke transformatie van het centrum. Voor de parkeeropgave zijn al veel onderzoeken verricht en is er al een proces in gang gezet. Het is belangrijk dat dit proces in lijn gaat lopen met de beoogde integrale aanpak. Op deze manier wordt er voorkomen dat er keuzes worden gemaakt, die later niet in het totaalbeeld passen.

In de bestaande situatie is er weinig synergiewerking tussen de functies aan de twee delen van de Randstadrail. Die syn-

ergiewerking kan worden versterkt door het clusteren en concentreren van vergelijkbare functies in het zuidelijk en noordelijk deel. In het zuidelijk deel kunnen dan voornamelijk dagelijkse voorzieningen en ambachten zijn in combinatie met ondersteunende horeca. In het noordelijk deel ligt de focus op maatschappelijke, sociale of medische dienstverlening in combinatie met sport, welzijn en ontmoeten. De grootste ingrepen die hiermee samenhangen zijn:

- Het verplaatsen van Lidl van het noordelijk naar het zuidelijk deel. Hierdoor kan er tevens een ontmoetingsplein worden gerealiseerd dat als hart van het winkelcentrum functioneert.
- Bovendien kan hiermee ook ruimte worden geboden voor meer en nieuwe woningen (boven winkels), met name in het zuiden van het gebied.
- Dat heeft ook invloed op het parkeerterrein dat wordt geoptimaliseerd en verplaatst richting het noorden en/of onder de RandstadRail.
- Bovendien moeten andere ruimtelijke randvoorwaarden worden aangepakt (zoals zichtbaarheid en herkenbaarheid van het winkelcentrum en entrees, het parkeren en het verbeteren van ontmoeten in openbaar gebied etc.). Die investeringen zijn met name nodig aan in het openbaar gebied.
- Tot slot zijn de maatschappelijke voorzieningen in het noordelijk deel zeer versnipperd gelegen en ligt er een kans om nieuwe functies en functies die gelegen zijn buiten het plangebied (fitness, chiropractor) te clusteren in dit gebied.

De meest passende en haalbare combinatie van maatregelen zullen in samenspraak met stakeholders en de directe omgeving verder onderzocht en uitgewerkt moeten worden.



Figuur 11: Toekomstige positie, opgaven en maatregelen De Leyens

Tabel 4: Maatregelen winkelcentrum De Leyens

Mogelijke maatregelen	Lead	Betrokken partijen	Rol gemeente	Doorlooptijd	Prioriteit
Nieuw ontmoetingsplein / hart van de wijk realiseren	Gemeente	Gemeente, vastgoed, ondernemers	Initiërend	Langere termijn	Hoog
Panden doorbreken / transformeren	Vastgoed	Gemeente, vastgoed, ondernemers	Faciliterend	Langere termijn	Hoog
Fysieke uitbreidingsmogelijkheden creëren, voor supermarkt en voor wonen, waarbij tevens hoort: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Nieuwe positie bepalen voor het laden en lossen van Lidl ➤ Ingang supermarkt aan parkeerplaatsen realiseren; 	Vastgoed	Gemeente, vastgoed, ondernemers	Faciliterend	Langere termijn	Hoog
Ingetogen structuur openbreken en uitstraling aanpakken	Gemeente	Gemeente, vastgoed	Initiërend	Langere termijn	Hoog
Parkeren, bevoorraden en routing laden en lossen winkels optimaliseren	Gemeente	Gemeente, ondernemers	Faciliterend	Langere termijn	Hoog
Parkeerterrein Sarterzijde herinrichten en het hoogteverschil aanpakken, als onderdeel van eventuele nieuwe plannen	Gemeente	Gemeente	Initiërend	Langere termijn	Hoog
Betrekken wijkcentrum, wijkrestaurant meer positie geven en eventuele nieuwe voorzieningen toevoegen of concentreren	Ondernemers / vastgoed	Gemeente, ondernemers, vastgoed	Faciliterend	Langere termijn	Hoog
Inpassing fietspad optimaliseren als onderdeel van eventuele nieuwe plannen	Gemeente	Gemeente	Initiërend	Langere termijn	Hoog

5.4 Maatregelen

De maatregelen voor winkelcentrum De Leyens staan primair in het teken van het realiseren van een wijkhub met een hart voor de wijk dat kan worden gerealiseerd door middel van een nieuw ontmoetingsplein. Er liggen zowel ruimtelijke als functionele opgaven voor het centrum. Bij dat laatste moet vooral gedacht worden aan het realiseren van een grotere diversiteit aan functies waarmee het naar de toekomst toe aantrekkelijk blijft voor de gehele wijk en daarbuiten. Om dat goed te kunnen doen is een integraal herontwikkelingsplan nodig, waarin onderstaande maatregelen worden ingepast, in plaats van het gefragmenteerd uitvoeren van maatregelen.

Hiervoor is een eerste grove schets gemaakt in figuur 11. De benodigde maatregelen hiervoor zijn weergegeven in tabel 4.

Gezien enkele vastgoedpartijen (o.a. Lidl en Vidomes) reeds hebben aangegeven de urgentie te zien en de opgave te willen aanpakken, liggen er in dit winkelcentrum kansen om met de bereidwillige partijen meteen door te pakken naar concrete vervolgstappen. Het gaat voornamelijk om maatregelen die op de korte opgepakt kunnen worden maar over het algemeen om een langere doorlooptijd hebben.

6. Conclusies en aanbevelingen

Verschillende niveaus van ingrijpen nodig

Uit de analyse blijkt dat op het niveau van de drie winkelcentra verschillende opgaven liggen die moeten worden aangepakt. Het legt bloot dat ieder gebied zijn eigen opgave kent en dat de mate van ingrijpen zeer verschilt. 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). Daarvoor is het maken van een integraal plan nodig, in plaats van het gefragmenteerd handelen op verschillende onderdelen (zoals parkeren, aanpakken hoogteverschillen, openbreken structuur etc.).

Nu doorpakken met een transformatieregisseur

De afgelopen maanden zijn de eerste piketpalen geslagen en is het proces rondom de drie centra op gang gebracht. De ontwikkelrichting van de drie centra is verkend en vertaald in perspectief en ambitie met bijbehorende kaarten en set van maatregelen. 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. Het momentum is daar om door te pakken. Met name in de winkelcentra Seghwaert en De Leyens hebben partijen kenbaar gemaakt de handschoen op te willen pakken.

De eerstvolgende stap is om de juiste partijen aan tafel te brengen en met deze uitvoeringsorganisatie in een tijdbestek van een half jaar tot een jaar de stap te maken naar een concreet uitvoerbaar plan en businesscase, met prioriteitsstelling en tijdsplan. Concreet vraagt dat om het uitnodigen van de

bereidwillige partijen voor vervolg en inventariseren wat zij nodig hebben. De geschetste ambitie, ontwikkelperspectief en bijbehorende kaarten en maatregelen vormen een goed vertrekpunt en kunnen gebruikt worden als praatstukken om tot verfijning en concretisering te komen. De gemeente is namelijk niet in staat om het toekomstbeeld op eigen kracht te realiseren. Dit is alleen mogelijk met een breed bestuurlijk draagvlak en een langdurige commitment van de stadspartners. Daarvoor is een duidelijke afbakening van deze partijen en hun rol nodig. Dat is een mooie klus voor een transformatieregisseur, die de aanpak van de drie locaties in één hand houdt. Juist door op ieder winkelcentrum anders in te grijpen en ze opnieuw in positie te zetten kan een krachtige en concurrerende fijnmazige wijkwinkelstructuur behouden blijven naar de toekomst toe, geheel passend bij de wijkopbouw en structuur van Seghwaert en De Leyens.

Inbreng nodig vanuit verschillende partijen

Gemeente geeft in de Notitie Zoetermeer 2040 (2020) aan dat de kwetsbare wijken meer in balans moeten worden gebracht, waarbij de hoop bestaat dat corona minder diepe sporen achterlaat dan in vergelijkbare gebieden in andere steden. Dit betekent adequaat anticyclisch investeren in voorzieningen en bestaande wijken, waaronder winkelcentra. De toekomstige ontwikkelrichting van de centra kan immers alleen gerealiseerd worden met het commitment van partijen die gaan investeren in de centra en de beschikbaarheid van voldoende financiële middelen. In financiële zin zijn eigenlijk alleen de vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente in de positie om structureel bij te dragen aan de winkelcentra. Een groot deel van de maatregelen vereist investeringen in de bestaande bebouwing en openbare ruimte (met als gevolg in verhouding relatief hoge kosten). Dat kan op twee van de drie locaties echter worden gecompenseerd door de realisatie van woningbouw. Zo kan naar verwachting een haalbare businesscase voor elk gebied ontstaan en kan het zorgen voor een vliegwieleffect in andere gebieden in Zoetermeer.

Faciliterende instrumenten voor realisatie

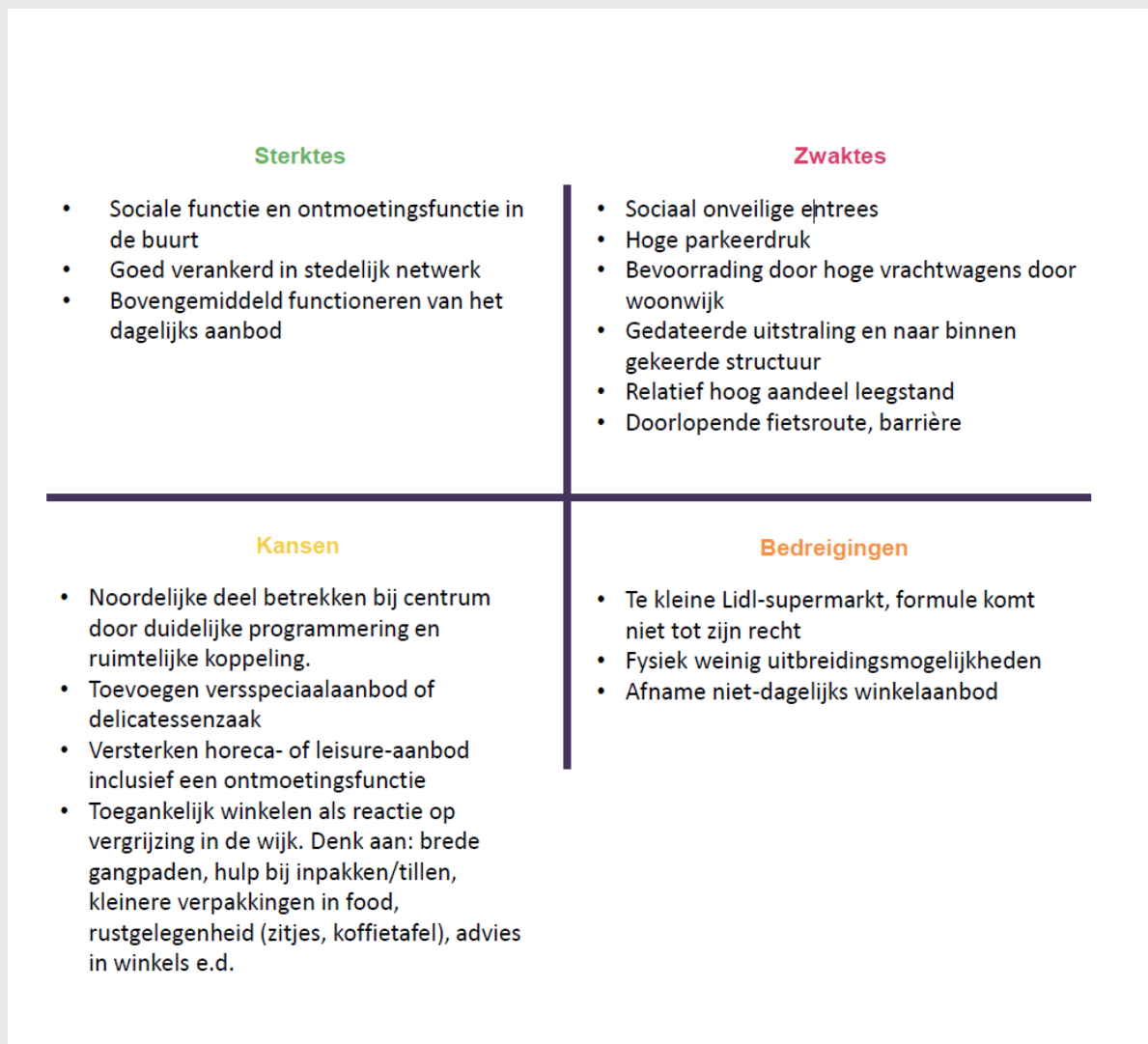
Het aanstellen van een transformatieregisseur is dus een belangrijke tussenstap naar de realisatie en uitwerking van bijbehorende instrumenten. Wanneer duidelijk is welke richting partijen uit willen, dan kan pas gekeken worden naar de instrumenten die geschikt zijn om de ambitie te bereiken en de gewenste structuur te verzekeren. Het belangrijkste instrument om te sturen op concentratie van winkels of functieverandering, is het gemeentelijk bestemmingsplan. Hiermee wordt immers bepaald waar welk gebruik (zoals detailhandel of wonen) toegestaan wordt.

Op het moment dat er in het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijkheden ingeperkt worden, kan dit tot planschade leiden. De gemeente moet onder voorwaarden aan degene die schade lijdt een planschadevergoeding geven. Het is echter niet zo, dat men ervan uit kan gaan dat de bestaande planologische rechten altijd gehandhaafd zullen blijven als men er geen gebruik van maakt. Op het moment dat het planologische besluit waardoor de planschade geleden wordt, tijdig **voorzienbaar** is door de vastgoedeigenaar en hij er alsnog geen gebruik van maakt, is de gemeente niet meer verplicht om de planschade te vergoeden. Daarmee is het een krachtig instrument in de realisatie voor de drie gebieden.

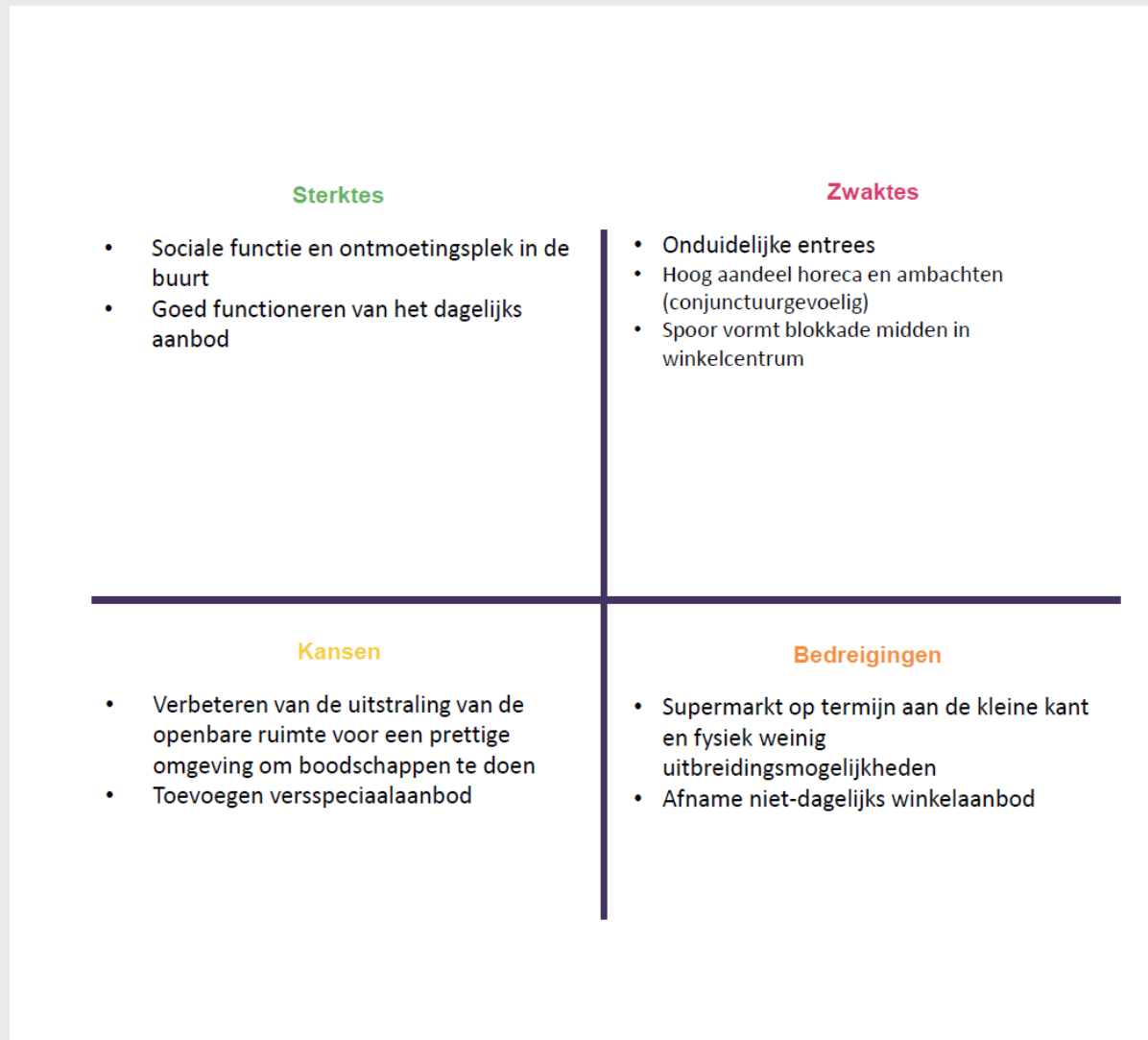
Tot slot kunnen in de fase van uitvoering ook andere instrumenten worden ingezet om het gewenste ontwikkelperspectief te realiseren. Hierbij kan gedacht worden aan het intensiveren van de samenwerking en gezamenlijke financiering van activiteiten vanuit vastgoed en ondernemersfondsen en tijdelijk invoeren van stimuleringsfondsen (voor bijvoorbeeld verplaatsing of aanpak gevels). Op basis van het concreet uitvoerbare plan en businesscase kan worden onderzocht welk instrument het meest passend is.

Bijlage 1
SWOT Analyse

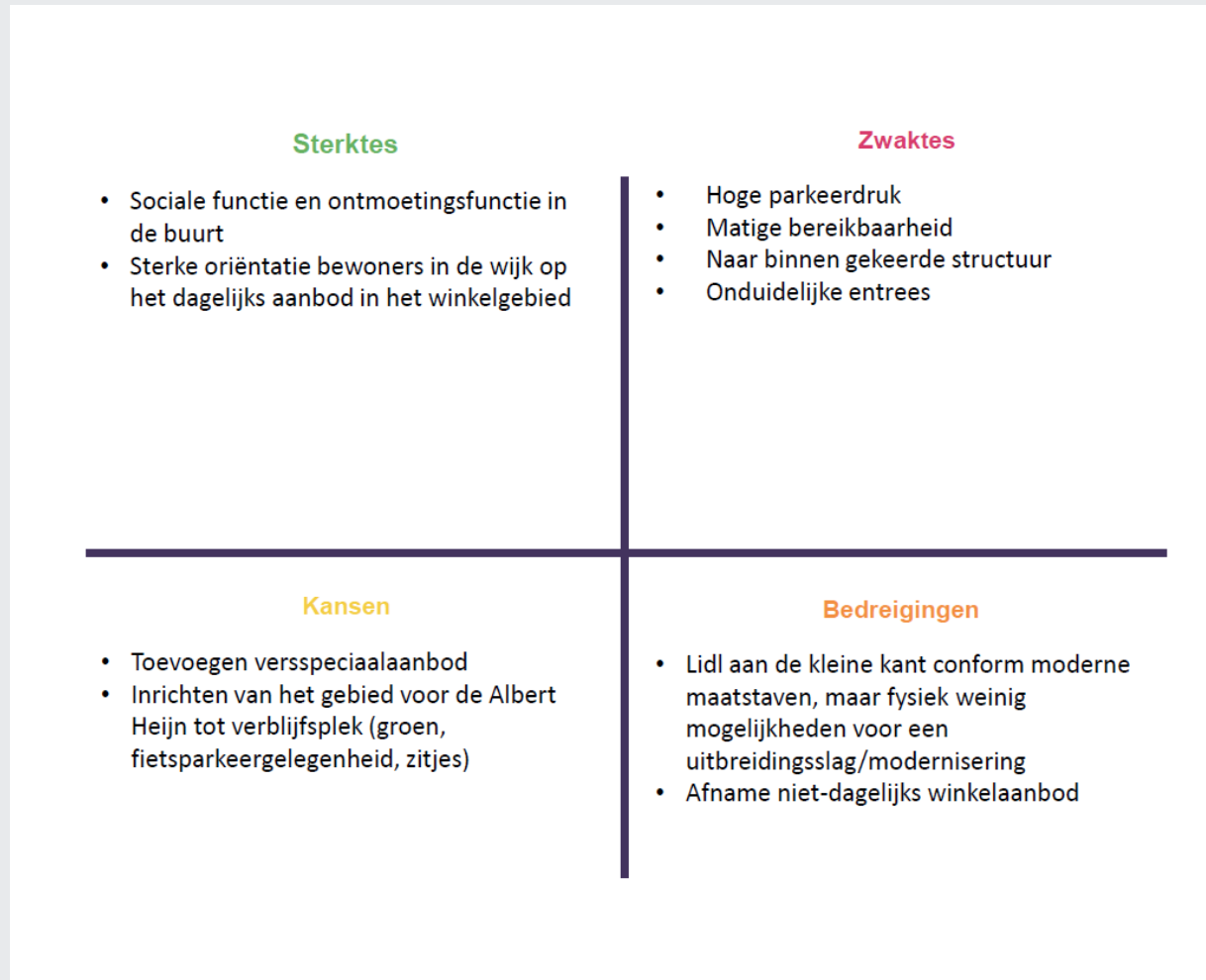
1. SWOT analyse De Leyens



2. SWOT analyse Leidsewallen



3. SWOT analyse Seghwaert



Bijlage 2
Processchema

Processchema

	<p>1. <u>Aftrap met Projectteam</u> Hier zijn werkafspraken gemaakt over inhoud, proces en planning. De belangrijke uitdagingen, lokale gevoeligheden, actuele planinitiatieven en flankerend beleid zijn aanbod gekomen.</p>		
	<p>2. <u>Analyse bestaande situatie: wijkprofielen en aanbod (factsheets)</u> In het kader van het Detailhandelsbeleid Zoetermeer 2019-2023 zijn factsheets opgesteld. Deze zijn geactualiseerd. Daarnaast zijn de wijken geïnventariseerd op overige wijkgerichte commerciële en niet commerciële (zorg, onderwijs, cultuur) functies. Om een beeld te krijgen van de ontwikkeling van de wijken in de afgelopen jaren is een buurtanalyse opgesteld.</p>		
	<p>3. <u>Analyse koopgedrag in de wijken en trends en ontwikkelingen</u> De belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel zijn in beeld gebracht. Gericht op de buurt- en wijkwinkelstructuur in de betreffende wijken. Op basis van de koopstromen uit 2018 is een verdieplingslag voor de wijken gemaakt.</p>		
	<p>4. <u>Analyse ruimtelijke mogelijkheden per winkelgebied en schouw</u> De huidige ruimtelijke knelpunten in de drie winkelcentra zijn geïnventariseerd. Dmv een schouw met gemeente en ondernemers is een eerste ronde door de 3 centra gemaakt. De aandachtspunten zijn op kaart weergegeven. Daarbij is gekeken naar ruimtegebruik, inrichting, parkeren, laden en lossen,</p>		
		<p>bereikbaarheid, sfeer en verlichting, maar ook naar de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebouwen en de eigendomsverhoudingen.</p>	<p>ambities per winkelcentrum zijn afsluitend gespiegeld ten opzichte van elkaar en in relatie tot de stad Zoetermeer.</p>
		<p>5. <u>Interviews</u> Om tot een breed gedragen analyse te komen zijn alle ondernemers uitgenodigd voor een online interview, hierin zijn we ingegaan op de aandachtspunten maar ook op de perspectieven en toekomstwensen. Daarnaast zijn de verschillende disciplines van de gemeente in een online gesprek gesproken om de juiste accenten te leggen.</p>	<p>9. <u>Uitwerking toekomstscenario's en uitvoeringsaspecten</u> De resultaten van de workshops zijn uitgewerkt uit in toekomstscenario's met keuzes. De effecten van de scenario's zijn weergegeven, d.m.v. perspectief, maatregelen, doorlooptijd en prioriteit. Op basis van de scenario's zijn de uitvoeringsaspecten in verantwoordelijken en taken voor de vervolgstappen geschetst</p>
		<p>6. <u>Opstellen analyserapportage</u> De resultaten van de analysestappen en interviews zijn samengevat in het analyserapport. Daarin gaan we ook in op het ruimtelijk en economisch functioneren van de afzonderlijke winkelgebieden, nu en in de toekomst</p>	<p>10. <u>Bijeenkomst projectteam en afronding conceptrapportage</u> Hier zijn de resultaten van de vorige stap en de keuzes bepaald die voorgelegd worden aan de ondernemers.</p>
		<p>7. <u>Bijeenkomst Projectteam en aanpassingsronde analyserapportage</u> Hier zijn de uitkomsten besproken van de analyse en is een eerste verkenning naar de scenario's besproken. Daarmee zijn de workshops met ondernemers en eigenaren voor voorbereid. In een afzonderlijk gesprek is er teruggekoppeld met de verantwoordelijk wethouder.</p>	<p>11. <u>Presentatie van resultaten</u> Plenaire terugkoppeling van de resultaten aan de ondernemers en eigenaren volgt nog. Daarnaast worden de resultaten en acties ambtelijk en aan de verantwoordelijke wethouder voorgelegd en besproken.</p>
		<p>8. <u>Workshop met de stakeholders</u> In een grote workshop is met ondernemers en eigenaren uit de verschillende winkelgebieden terugkoppeling van de analyse gedaan. Vervolgens is er met elkaar op een interactieve wijze verkend wat mogelijke kansrijke scenario's zijn per winkelgebied. De</p>	<p>12. <u>Afronding</u> BRO verwerkt de laatste opmerkingen naar aanleiding van de presentatie naar een eindversie voor de scenario's en de uitvoeringsparagraaf. Het document is dan gereed voor verdere besluitvorming.</p>

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01