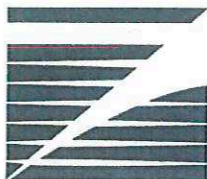


RAADSVOORSTEL

Bestemmingsplan Steynlaan 63



Gemeente **Zeist**

Portefeuillehouder	Wethouder Welting	Ontvangst griffie	07 maart 2024
Opsteller	J. den Hartogh	Ronde Tafel	N.v.t.
Zaak/stuknummer	24RV022/303000	Debat	N.v.t.
Besluit college	27 februari 2024	Raadsvergadering	26 maart 2024

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Steynlaan 63.

Doel van het voorstel

Doel van dit voorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Steynlaan 63, zodat de bestaande centrumbestemming gewijzigd wordt.

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Steynlaan 63 met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSteynlaan63-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 26 maart 2024:

Conform unaniem (met 31 stemmen voor) besloten

Inhoud

Steynlaan 63 is een bestaand perceel aan de Steynlaan in Zeist. Het perceel is eigendom van de gemeente Zeist en heeft de bestemming 'Centrum – 1'. Binnen deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk zoals horeca, retail en ook wonen. Waar voorheen de Steynlaan werd gezien als onderdeel van het kernwinkelgebied van Zeist, bestaat vandaag de dag de wens om de Steynlaan qua centrumvoorziening te extensiveren. Deze ambitie komt voort uit het Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist' uit 2019. Om deze ambitie te realiseren is het de bedoeling dat vrijkomende centrumbestemmingen worden omgezet naar woonbestemmingen. Het bestemmingsplan Steynlaan 63 is een uitwerking van deze ambitie. Voorheen zat hier de Wereldwinkel gevestigd welke is verplaatst naar de 1^e Hogeweg. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

VERDIEPING

Inleiding

In 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de Steynlaan bestemd met een centrumbestemming. Dit is een bestemming waarmee meerdere functies mogelijk zijn. Dit betekent dat hier retail en horeca zich kan vestigen, maar ook gewoon kan worden. Waar in 2012 de wens bestond om ook de Steynlaan te bestemmen als centrum, wordt hier vandaag de dag anders tegenaan gekeken. Zo blijkt uit het Retailperspectief van 2019 dat om het centrum een aantrekkelijk plek te houden er gestuurd moet worden op een kernwinkelgebied. Wanneer hier niet op gestuurd wordt, wordt het aanbod van Zeist nog meer verspreid. De Steynlaan is hier samen met de Voorheuvel, Donkere laan en het Emmaplein aangeduid als 'Aanloopstraat'. In deze aanloopstraten is extensivering van centrumvoorzieningen gewenst. Het bestemmingsplan "Steynlaan 63" geeft hier invulling aan door de ruime bestemming in te perken.

Op 7 november 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de ter inzage legging. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen (0) zienswijzen ontvangen. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn is er geen nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen opgesteld.

Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan weer.



Afbeelding 1: uitsnede van het plangebied

ARGUMENTEN VOOR EN TEGEN

Algemeen

In 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan Zeist Centrum e.o. vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de Steynlaan 63 bestemd als 'Centrum – 1'. In deze bestemming zijn meerdere functies mogelijk, zoals detailhandel, horeca en wonen. Voorheen zat op de Steynlaan 63 de Wereldwinkel gevestigd, deze is met gemeentelijke subsidie verplaatst naar de 1^e Hogeweg. Het perceel is in eigendom van de gemeente en de wens bestaat om het perceel te verkopen. Met dit bestemmingsplan wordt de centrumbestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Dit is ook conform het Retailperspectief van Zeist, waarin de ambitie is opgenomen om een compact gebied met centrumvoorzieningen te creëren. Uitgangspunt hierbij is het omzetten van de centrumbestemming naar wonen wanneer de kans zich aandient in de aanloopstraten, om daarmee bestaande retail naar het kernwinkelgebied te verplaatsen. Voorliggend bestemmingsplan geeft invulling aan die ambitie. Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend dus het plan kan ongewijzigd ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Per beslispunt

1.1 Het plan geeft invulling aan het Retailperspectief 2019

Het bestemmingsplan Steynlaan 63 is een uitwerking van het beleidsstuk 'Retailperspectief 2019'. Zo worden in dit beleidsstuk verschillende doelstellingen en concrete maatregelen genoemd, waar met dit plan invulling aan gegeven wordt. Zo is in eerste instantie de bestaande winkel in het pand, de Wereldwinkel, met subsidie verplaatst naar het kernwinkelgebied. Hierdoor is de logische vervolgstap de bestaande centrumbestemming weg te bestemmen, waardoor hier enkel nog gewoond mag worden. Op deze manier wordt krimp georganiseerd om leegstand binnen het centrumgebied van Zeist tegen te gaan. Daarnaast wordt hierdoor een compact centrum gecreëerd, omdat de retail-voorzieningen zich zullen gaan clusteren binnen het kernwinkelgebied.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is zorgvuldig tot stand gekomen en vormt het planologisch-juridisch kader voor de bestemmingswijziging. De toelichting beschrijft de verschillende milieuaspecten en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat het plan zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Zo is er naast de Steynlaan 63 een eetcafé gevestigd (Sherlock), maar is gebleken uit het bestemmingsplan dat deze bestemmingsplanwijziging geen extra belemmering oplevert voor het eetcafé.

Gezien de aard en omvang van het bestemmingsplan heeft er geen inspraakronde plaatsgevonden, maar zijn de burens van het plangebied aangeschreven. Hierbij zijn zij op de hoogte gesteld van de bestemmingsplanprocedure en konden zij bij vragen contact opnemen met de gemeente. Zij hebben hier geen gebruik van gemaakt. Daarnaast heeft niemand gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tijdens de ter inzageperiode.

2.1 Kosten anderszins verzekerd, dus geen exploitatieplan nodig

Het betreft een gemeentelijk initiatief. Dit betekent dat bestemmingsplan wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke middelen, waardoor geen exploitatieplan nodig is.

Kanttekeningen

1.1 Wanneer de bestemming niet gewijzigd wordt kan er wederom een centrumfunctie zich vestigen

Voorheen zat op de Steynlaan 63 de Wereldwinkel, deze is met gemeentelijk subsidie verplaatst naar het kernwinkelgebied. De Steynlaan 63 is in eigendom van de gemeente, wanneer we het perceel nu verkopen kan er wederom een centrumfunctie zich vestigen. Dit zou betekenen dat we voor niets subsidie hebben gegeven voor verplaatsing. Om te voorkomen dat dit gebeurt, is deze bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Wanneer deze procedure is afgerond, kunnen we het perceel verkopen zonder het risico dat hier een centrumfunctie zich gaat vestigen.

TOELICHTING

Participatie

Gedurende het proces van planvorming zijn de omwonenden op de volgende manier betrokken:

- Augustus 2023 zijn de burens van het plangebied aangeschreven met het planvoornemen een actueel planologisch kader op te stellen en konden zij contact opnemen met de behandelende ambtenaar. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt;
- Het bestemmingsplan heeft van 17 november 2023 tot en met 28 december 2023 ter inzage gelegen. Ten tijde van de ter inzage periode had eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Niemand heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Financiële toelichting

Het betreft een gemeentelijk initiatief. Dit betekent dat bestemmingsplan wordt gefinancierd vanuit gemeentelijke middelen.

Juridische aspecten

1. Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) doorlopen en kan aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

2. Omgevingswet

Omdat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet valt deze procedure onder het overgangsrecht. Dit betekent dat de procedure onder de Wro afgemaakt kan worden. Er kunnen geen procedures meer gestart worden op basis van de Wro.

Duurzame aspecten

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het Retailperspectief van Zeist. Doel van dat document is perspectief geven op de verandering die het centrum wil doormaken. Daarbij geeft het focus in de ambities en acties ten behoeve van een blijvend aantrekkelijk centrum. Onderdeel daarvan is krimp organiseren om leegstand te voorkomen. Dit bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Samenhang met andere projecten

Niet van toepassing.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

5 maart 2024: besluit B&W

Communicatie

- Bekendmaken vaststellingsbesluit (uiterlijk 6 weken na het raadsbesluit) in het Gemeentebled en op de gemeentelijke website.
- Vastgesteld bestemmingsplan beschikbaar stellen op ruimtelijkeplannen.nl.
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan voor beroep (gedurende 6 weken).

Verkoopproces

Het pand zal in huidige staat worden verkocht. De gemeente zal voorafgaand aan de verkoop de onderhoudsstatus van de woning inzichtelijk maken door het opmaken van een bouwtechnisch rapport en een asbestrapport type A.

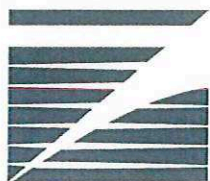
Verkoopprocedure

Vanuit de wet en regelgeving zijn we verplicht om openbaar aan te bieden. De verkoopprocedure heeft daarom een gestructureerd en openbaar karakter. De verkoop wordt belegd bij een externe makelaar en zal zowel op Funda als op de website van de makelaar zichtbaar zijn. Tevens zal de gemeente haar stakeholders informeren over de verkoop. De gemeente kan voorwaarden aan de koop stellen die we opnemen in de koopakte en/of leveringsakte denk hierbij aan een anti speculatiebeding en een zelfbewoningsverplichting.

BIJLAGEN

1. Bestemmingsplan Steynlaan 63 dat bestaat uit de toelichting (met bijlagen), de regels en de verbeelding.

RAADSBSLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel
Nr. 24RV022

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 februari 2024;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan Steynlaan 63 met planidentificatie NL.IMRO.0355.BPSteynlaan63-VS01 in digitale en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de Basisregistratie grootschalige topografie van 29 januari 2020;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 maart 2024

De raad voornoemd,

J. Janssen, griffier

J. Langenacker, voorzitter

