



Gemeente Zeist

RAADSVOORSTEL

BESTEMMINGSPLAN STEYNLAAN-ANTONLAAN

Portefeuillehouder	dhr. S. Jansen	Ronde Tafel	12 november 2015
Opsteller	A.C. de Bruin	Debat	14 januari 2016
Zaak/stuknummer	0161312 (15RAAD0068)	Raadsvergadering	26 januari 2016
Raadsvoorstel	16RV003		

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	05-10-2015	A.C. de Bruin		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Steynlaan-Antonlaan', dat tot doel heeft om de realisatie van een supermarkt, in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en maximaal 46 woningen mogelijk te maken.

Voorstel

1. de overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan", over te nemen;
2. in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan";
3. het bestemmingsplan met de plannaam "Steynlaan-Antonlaan" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPsteynlaanantonlaan-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm;
4. de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van april 2014;
5. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besluit Raad 26 januari 2016:

Conform besloten met in acht name van de kanttekening dat de fracties van SP, NieuwDemocratischZeist en de raadsleden Grinwis (VVD) en Welschen (CDA) geacht worden tegen te hebben gestemd.

Basis

Inleiding

In de centrum-periferie van de kern Zeist, tussen de Antonlaan, Steynlaan en Geiserlaan, is op initiatief van woningcorporatie De Seyster Veste en ontwikkelaar ERA Contour de herinrichting van het zogenaamde 'Enecoterrein' voorzien. Het plan voorziet in de realisatie van een supermarkt (verplaatsing bestaande supermarkt van Hoogvliet aan de Dwarsweg), in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en maximaal 46 woningen.

De gemeenteraad heeft op 17 december 2013 het besluit genomen in te stemmen met de voorgestelde ontwikkeling (13RV00080). Het geamendeerde raadsbesluit treft u als bijlage aan. In de verdere uitwerking van het plan zijn de randvoorwaarden en kaders verder geconcretiseerd. Daarnaast is bij vaststelling van de centrumvisie (14RV0069) een motie aangenomen om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan-Slotlaan-Busstation opnieuw door te rekenen. De gemeenteraad is

per brief (15uit03623) geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek. De uitkomsten bevestigen het raadsbesluit centrumvisie van 3 maart 2015.

In het kader van de informatievoorziening richting omwonenden heeft Seyster Veste in mei 2013 op verschillende momenten informatie over het plan met de omgeving gedeeld waaronder een inloopbijeenkomst op locatie, zodat omwonenden in de gelegenheid waren kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen. Om de omwonenden te informeren over de geboden inspraak in het proces van voorontwerp is hiertoe door initiatiefnemer een brief verspreid aan omwonenden. Daarnaast hebben ERA Contour en Seyster Veste, in 2014, nog een tweetal informatieve gesprekken gevoerd met een delegatie van de VvE GrandeBelleville.

Argumenten

Het raadsvoorstel heeft tot doel onderhavig bestemmingsplan vast te stellen conform de wettelijke eisen die hieraan worden gesteld. De beslispunten 1 tot en met 4 komen voort uit deze wettelijke eisen en zijn nodig om tot een juridisch houdbaar besluit te komen. Beslispunt 5 geeft aan dat er geen sprake is van kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Toelichtingen

☒	<u>Financiën</u>	☒	<u>Juridisch</u>	☐	Risico's
☒	<u>Communicatie</u>	☐	<u>Automatisering</u>	☐	Anders

Verdere proces

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

VERDIEPING

Inleiding

In de centrum-periferie van de kern Zeist, tussen de Antonlaan, Steynlaan en Geiserlaan, is op initiatief van woningcorporatie De Seyster Veste en ontwikkelaar ERA Contour de herinrichting van het zogenaamde 'Enecoterrein' voorzien. Het plan voorziet in de realisatie van een supermarkt (verplaatsing bestaande supermarkt van Hoogvliet aan de Dwarsweg), in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en maximaal 46 woningen.

De gemeenteraad heeft op 17 december 2013 het besluit genomen in te stemmen met de voorgestelde ontwikkeling (13RV00080). Het geamendeerde raadsbesluit treft u als bijlage aan. In de verdere uitwerking van het plan zijn de randvoorwaarden en kaders verder geconcretiseerd. Daarnaast is bij vaststelling van de centrumvisie (14RV0069) een motie aangenomen om de verschillende varianten rondom de Antonlaan-Korte Steynlaan - Slotlaan-Busstation opnieuw door te rekenen. De gemeenteraad is per brief (15uit03623) geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek. De uitkomsten bevestigen het raadsbesluit centrumvisie van 3 maart 2015.

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Zeist Centrum e.o.', vastgesteld op 4 september 2012. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, is een procedure tot herziening van het bestemmingsplan opgestart.

Het voorontwerp heeft vanaf 11 september tot en met 8 oktober 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn zeven reacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraaknota is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

In het kader van de informatievoorziening richting omwonenden heeft Seyster Veste in mei 2013 op verschillende momenten informatie over het plan met de omgeving gedeeld waaronder een

inloopbijeenkomst op locatie zodat omwonenden in de gelegenheid waren kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen. Om de omwonenden te informeren over de geboden inspraak in het proces van voorontwerp is hiertoe door initiatiefnemer een brief verspreid aan omwonenden. Daarnaast hebben ERA Contour en Seyster Veste, in 2014, nog een tweetal informatieve gesprekken gevoerd met een delegatie van de VvE GrandeBelleville.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 mei tot en met 17 juni 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn 11 zienswijzen ontvangen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure doorlopen en kan ter vaststelling aan u worden aangeboden.

[terug](#)

ARGUMENTATIE

1. Inspraak

Het voorontwerp heeft vanaf 11 september tot en met 8 oktober 2014 ter inzage gelegen. In totaal zijn zeven reacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat in een inspraaknota en hierin van een gemeentelijke reactie voorzien. De inspraaknota is als bijlage bij de toelichting gevoegd. In het kader van de informatievoorziening richting omwonenden heeft Seyster Veste inloopbijeenkomsten georganiseerd, zodat omwonenden in de gelegenheid waren kennis te nemen van de plannen en vragen te stellen. Om de omwonenden te informeren over de geboden inspraak is hiertoe door initiatiefnemer een brief verspreid.

Naar aanleiding van de gehouden inspraak is in de toelichting het onderdeel parkeren/verkeer aangepast en nader onderbouwd.

2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro vanaf 7 mei tot en met 17 juni 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn 11 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat, inhoudelijk zorgvuldig beoordeeld en van een gemeentelijke reactie voorzien. Bij deze beoordeling is, in samenspraak met de initiatiefnemer, getracht zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de in de zienswijzen geuite bezwaren.

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de onderbouwing van de beoogde ontwikkeling aangevuld en is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar verkeer en naar de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorgesteld wordt de toelichting bij het bestemmingsplan op de betreffende onderdelen aan te passen/te verduidelijken, zoals aan het einde van de 'Nota van zienswijzen' uiteengezet. De aanvullende onderzoeken zijn in hun geheel als bijlage bij de 'Nota van zienswijzen' opgenomen.

Verder wordt mede naar aanleiding van de zienswijzen voorgesteld de regels van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze wijziging betreft het in de regels vastleggen van het maximum aantal vierkante meters supermarkt op 1.980m² bvo, het maximum aantal vierkante meters detailhandel op 340m² bvo en het maximum aantal vierkante meters horeca op 440m² bvo. Op die wijze is voldoende verzekerd dat in het plan De Wending niet meer vierkante meters supermarkt, detailhandel en horeca kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is in de artikelen 1 en 3.1 wat betreft bedoelde 340 m² bvo detailhandel het ondersteunende karakter daarvan nu ook in planologisch opzicht beter verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijnde supermarkten, toe te staan.

Genoemde aanpassingen zijn beschreven in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'. Voorgesteld wordt om in te stemmen met deze aanpassingen en het bestemmingsplan als gevolg hiervan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Het plan is stedenbouwkundig akkoord

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om ter plaatse van het voormalige Enecoterrein een supermarkt, in combinatie met commerciële ruimten, parkeervoorzieningen en maximaal 46 woningen te realiseren. Voor de nieuwbouw is gekozen om de stedenbouwkundige structuur van de bestaande

bebouwing aan de Antonlaan en de Geiserlaan af te maken. Door de reeds bestaande bebouwing aan de Steynlaan ontstaat hierdoor een gesloten bouwblok.

Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld, waarbij tevens nauwkeurig is gekeken naar de inrichting van de openbare ruimte, de verkeersstructuur en het parkeren. Deze beoordeling heeft geleid tot een aantal (ondergeschikte) wijzigingen in het plan. Het stedenbouwkundige plan is derhalve akkoord en is op basis daarvan uitgewerkt tot onderhavig bestemmingsplan.

4. Vanuit milieu-oogpunt zijn er geen belemmeringen

Vanuit milieuhygiënisch opzicht zijn er geen belemmeringen die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Het bestemmingsplan is daartoe ter beoordeling aan de Omgevingsdienst regio Utrecht voorgelegd. In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten beschreven. Waar nodig wordt hierbij verwezen naar de bijbehorende onderzoeksrapporten. Deze zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

5. In het kader van het wettelijke vooroverleg is het plan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader hebben de provincie Utrecht, De Nederlandse Gasunie en het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens naar de genoemde instanties gezonden. De provincie Utrecht, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden en de Nederlandse Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

6. Crisis- en herstelwet van toepassing

Sinds 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet (Chw) van kracht. Deze wet is bedoeld om een aantal procedures te verkorten. Deze wet is onder andere van toepassing op ontwikkelingen ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen (bijlage 1 van de Chw). Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van in totaal 46 woningen, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit betekent dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is.

Als gevolg hiervan kan de eventuele beroepsfase van het bestemmingsplan sneller doorlopen worden. Zo gelden er snellere doorlooptijden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er dient bijvoorbeeld binnen 6 maanden uitspraak te worden gedaan door de Afdeling. Ook dienen beroepschriften direct alle beroepsgronden te bevatten (er kan geen pro-forma beroep worden ingesteld). Hierdoor kan de Afdeling sneller tot beoordeling van de beroepschriften overgaan. Samengevat zorgt het van toepassing zijn van de Chw er voor dat de eventuele beroepsfase sneller doorlopen kan worden, zonder dat belanghebbenden hierdoor in hun belangen worden geschaad.

7. Ruimtelijke onderbouwing

Wat betreft de behoefte aan een supermarkt heeft de gemeente nader onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan een supermarkt, door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en vormt thans de onderbouwing daarvan. Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Zeist de komende jaren nog een ruime vraag naar 'vierkante meters supermarkt' is en de ontwikkeling in zoverre voorziet in een actuele, regionale behoefte. De beoogde nieuwe Hoogvliet supermarkt zal een deel van die vierkante meters invullen. Er is geen sprake van overcapaciteit en er wordt ook geen leegstand voorzien.

8. Er is geen strijd met de centrumvisie

In de centrumvisie gaat het over de concentratie van detailhandel (winkels) in het kernwinkelgebied. Bij De Wending gaat het in hoofdzaak om een supermarkt (1.980m²). Voor een supermarkt geldt geen concentratiegedachte in het kernwinkelgebied. De ondergeschikte detailhandel (340m²) bij deze supermarkt is hier aanvaardbaar, omdat het de supermarktfunctie ondersteunt en versterkt, en zelf voor zijn functioneren ook sterk afhankelijk is van de aanwezigheid van de supermarkt (denk aan een slijter, een bakker of een bloemist). Deze ondersteunende functie is nu ook in planologisch opzicht beter

verankerd door alleen detailhandel in dagelijkse goederen, niet zijn de supermarkten, toe te staan. Gelet op het vorenstaande en de beperkte omvang van de detailhandel is er geen strijd met de centrumvisie.

[terug](#)

TOELICHTING

Financiën

Het betreft een particulier initiatief van Seyster Veste. Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (de grondexploitatiewet) geldt de verplichting om kosten te verhalen op de initiatiefnemer. In dit verband is met Seyster Veste een overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal van de door ons te maken kosten is vastgelegd. Mochten er ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling eventueel aanvullende verkeerskundige maatregelen noodzakelijk zijn, is de kostenverdeling hiervan onderwerp van nader overleg tussen gemeente en initiatiefnemer. Uitgangspunt hierbij is dat de kosten verhaald worden op de initiatiefnemer. Vanuit de centrumvisie is in de begroting van infrastructurele maatregelen rondom het kruispunt Antonlaan/Steynlaan een reservering gemaakt.

Communicatie

Nadat de raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, wordt het bestemmingsplan gedurende maximaal zes weken voorgelegd aan GS. Mochten zij geen opmerkingen hebben tegen het gewijzigd vaststellen dan wordt het bestemmingsplan bekendgemaakt en vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in De Nieuwsbode, de Staatscourant en via elektronische weg (gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl). Indieners van zienswijzen worden schriftelijk op de hoogte gesteld. Tijdens de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridisch

Het bestemmingsplan heeft de wettelijke procedure conform artikel 3.8 Wro doorlopen en kan aan u ter vaststelling worden aangeboden.

[terug](#)

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

- 13 oktober 2015: collegebesluit vaststellen bestemmingsplan
- 26 oktober 2015: Presidium
- 12 en 26 november 2015: Ronde Tafel
- 14 januari 2016: Debat
- 26 januari 2016: besluitvormende raadsvergadering
- Toezending raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten (GS)
- Bekendmaking vaststellingsbesluit (art. 3.8 lid 4 Wro, 6 weken na raadsbesluit)*
- Beroepstermijn (6 weken na bekendmaking vaststellingsbesluit)

* Deze termijn kan worden verkort indien GS hiermee instemt

Evaluatie

Het bestemmingsplan wordt op 26 januari 2016 ter vaststelling aan u aangeboden.

[terug](#)

BIJLAGEN

1. Ontwerpbestemmingsplan "Steynlaan-Antonlaan", inclusief bijlagen
2. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan, inclusief bijlagen:
 - a. Antonlaan-Steynlaan-Slotlaan, kruispuntanalyse diverse varianten (versie 2.0), DTV Consultants, 24 augustus 2015
 - b. Ladder voor duurzame verstedelijking, Bureau Stedelijke Planning, 29 september 2015
3. Raadsbesluit planontwikkeling Enecolocatie (13RV0080)



RAADSBSLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 16RV003

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2015, en met overname van de in dat voorstel vermelde overwegingen;

BESLUIT:

1. De overwegingen en conclusies zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan", over te nemen.
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Steynlaan-Antonlaan".
3. Het bestemmingsplan met de plannaam "Steynlaan-Antonlaan" en met de planidentificatie NL.IMRO.0355.BPsteynlaanantonln-VS01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen in elektronische vorm.
4. De afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de GBKN versie van april 2014.
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 januari 2016.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter