



Stichting Beter Zeist

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

Aan de gemeenteraad van Zeist
t.a.v. team Vergunningen
Ook per e-mail via de Raadgriffie

Zeist, 15 juni 2015

Betreft: Zienswijze
NL.IMRO.0355BPsteynlaanantonln-OW01 d.d. 21-04-2015

Geachte leden van de Raad en het College,

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

1 Concurrentie met het kernwinkelgebied

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

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2015 de Centrumvisie aangenomen. Het hoofddoel is het centrum van Zeist een aantrekkelijk winkelgebied te laten zijn. Daartoe is gekozen voor een compact kernwinkelgebied. Daartoe behoort de Steynlaan als aanloopstraat niet. Vanuit deze straat kunnen winkels verhuizen naar het kernwinkelgebied als oplossing voor de toenemende leegstand aldaar. Het creëren van nieuwe winkelruimte op de hoek van de Steynlaan/Antonlaan staat haaks op dit inmiddels vastgestelde beleid dat een nieuw kader biedt voor de ruimtelijke ordening. Droogh Trommelen en Partners (DtnP) komt in haar rapport "Beoordeling plan De Wending" d.d. 6 december 2013 tot de volgende conclusies:

- Na realisatie van de geplande uitbreiding van supermarkten in Kerckebosch, Van Oldenbarneveldtlaan en De Clomp is er in Zeist in distributieve zin geen behoefte meer aan extra supermarktaanbod¹.
- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie om de buurt- en wijkcentra te versterken.

¹ Dit wordt overigens in het rapport van Seinpost van 9 december 2013 weer met argumenten bestreden. Beide rapporten en de wederzijdse reacties daarop in 2014 zijn alweer ingehaald door de werkelijkheid (zie artikel naar aanleiding van het provinciale coalitieakkoord in het AD van 15 maart 2015).

- De ontwikkeling op de Eneco-locatie staat op gespannen voet met de ambitie om het centrum compacter te maken en het kernwinkelgebied te versterken (Slotlaan-Belcour-Voorheuvel).

Verder kunnen nog de volgende opmerkingen worden gemaakt over de onderbouwing van het plan:

- Om concurrentie met het kernwinkelgebied te voorkomen heeft de gemeenteraad de voorwaarde gesteld dat bestaande winkeliers zich niet mogen vestigen op de Eneco-locatie. Nieuw te vestigen winkels mogen niet concurreren met het kernwinkelgebied. Dit toont aan dat er negatieve effecten verwacht worden. Overigens is het een vorm van economische ordening die niet is toegestaan.
- De ontwikkeling van nieuwe winkelruimten op de Eneco-locatie zorgt voor nog meer aanbod aan verhuurbare units aan de rand van het centrum waardoor de kans afneemt dat bestaande leegstaande panden (14% van het oppervlak) worden verhuurd als winkelruimte. Er wordt onvoldoende ingegaan op de kans dat de leegstand in andere delen van het centrum zou kunnen gaan toenemen. Het ontbreken van een recente detailhandelsstructuurvisie maakt het onmogelijk om het plan op wenselijkheid te kunnen beoordelen. Wel kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke onderbouwing voor De Wending op dit moment onvoldoende is.
- Bovendien dient rekening gehouden te worden met precedentwerking. Het toestaan van het plan De Wending creëert in beginsel ook een juridische weg voor volgende winkelontwikkelingen die niet passen in het gemeentelijke beleid en de Centrumvisie.

Vandaar dat de gemeente thans op deze locatie geen toestemming zou moeten geven aan uitbreiding van de winkelruimte.

Wat de kleinschalige detailhandel betreft kan de gemeente verwijzen naar het kernwinkelcentrum. Op basis van de conclusies van het DtnP-rapport zou het beter zijn wanneer Hoogvliet afziet van het vestigen van een nieuwe supermarkt in Zeist. Wanneer zij dat toch wil zal rekening moeten worden gehouden met een goede verdeling van supermarkten in Zeist en omgeving. Voor de beoogde supermarkt kan in dat geval beter een alternatieve locatie worden gevonden, bijvoorbeeld in het leegstaande postverdeelcentrum aan de Dijnseburgerlaan. Daarvoor had de Aldi op de Johan van Oldenbarneveltlaan belangstelling, maar de gemeente belette deze daarnaar toe te gaan. In dit geval wilde de gemeente dat de supermarkt bleef waar deze was. De gemeente heeft in dit geval gebruik gemaakt van haar rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Zij kan dat bij dit bestemmingsplan ook doen in plaats van de ruimtelijke invulling volledig aan de initiatiefnemer over te laten. Het pand aan de Dijnseburgerlaan is ons inziens voor de supermarkt die zich wil vestigen in het plangebied een uitstekend alternatief. Dan kan ook in een behoefte worden voorzien van het dorp Huis ter Heide en de gehele omgeving van de Dijnseburgerlaan. Verder kan een mogelijke leegstand van de Jumbovestiging langs de Steynlaan worden voorkomen. Bovendien krijgt daarmee het pand langs de Dijnseburgerlaan een nieuwe functie waar anders een langdurige leegstand dreigt. Een andere mogelijkheid is een vestiging in Kerckebosch, zodat aldaar naast die van Albert Hein een tweede keuze voor de inwoners ontstaat.

De gemeente Zeist is thans gebonden aan haar eigen vastgestelde beleid van de Centrumvisie. Wij vragen dan ook de gemeente het overleg met Hoogvliet te staken of te heropenen over een alternatieve locatie die meer recht doet aan die visie en aan de andere beleidskaders van de gemeente.

2 Begrenzing verkeersoverlast

De raad heeft het college opgedragen de verkeersafwikkeling Eneco-plan in samenhang met de verkeersafwikkeling in het kader van de Centrumvisie (inclusief globaal circulatieplan) te bezien. In het ontwerp bestemmingsplan zien we hier niets van terug.

De gemeente stelt in haar Nota van Inspraak van april 2015: *“Het Vitencerapport (geactualiseerd op 2 maart 2015) beschrijft alleen de verkeersproductie vanuit De Wending en is die zin wel degelijk goed bruikbaar.”* De omgekeerde conclusie zou echter van toepassing moeten zijn, omdat geen rekening wordt gehouden met andere effecten. Kortom: de verkeerseffecten zijn niet goed in relatie tot andere afgesproken maatregelen onderzocht. Daarmee is niet alleen het algemeen belang in het geding, ook is er geen sprake van een evenwichtige afweging van de belangen van de omwonenden en van de gebruikers van het autovrije busstation. Evenmin wordt dan rekening gehouden met het groene karakter van het busplein en het verblijven in het aangrenzende cultuurhistorische waardevolle parkje.

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

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

“Zij verzoekt het college:

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

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

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

3 Procedurele knoop voor belanghebbenden

Tegen de Centrumvisie was als beleidsvisie geen beroep mogelijk. Intussen gaven raadsleden toe dat de visie deels ook een nieuw verkeerscirculatieplan inhoudt. Het College van B&W wil het echter niet als zodanig aanduiden. Verder is de gemeente van plan de vastgestelde aanpassingen van de visie c.q. het plan (geleidelijk) primair via verkeersmaatregelen in te voeren.

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

Al met al wordt het lastig beroep aan te tekenen tegen een plan waarin relevante, al bekende verkeersmaatregelen niet zijn opgenomen c.q. zijn weggelaten. Die maatregelen zijn bovendien nog niet goed cijfermatig op basis van tellingen en simulaties op hun consequenties doorgerekend. Hierdoor wordt een adequaat beleidsproces belemmerd en dus ook eventuele mogelijkheden voor belanghebbenden van een rechtsgang. Dit neigt naar onbehoorlijk bestuur.

Wij maken bezwaar tegen deze gang van zaken en verwachten van de gemeente een transparante procedure voor het bestemmingsplan en een naar gevolgen voor alle belanghebbenden volledig doordacht plan. Daarvoor kan de thans voorgestelde planvorming via Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl (GONS) door middel van een overleg tussen alle belanghebbenden een bijdrage leveren.

Hoogachtend,

E.P. Visscher,
gemachtigd bestuursadviseur Stichting Beter Zeist