

Amendement geen supermarkt in het Bestemmingsplan Steynlaan/Antonlaan (“De Wending”)

De gemeenteraad van Zeist, in vergadering bijeen op dinsdag 26 januari 2016, beraadslagende over het raadsvoorstel “Bestemmingsplan Steynlaan/Antonlaan” (16RV003),

Besluit:

Het concept-besluit onder punt 3 als volgt te wijzigen:

“, met dien verstande dat in artikel 3.1 onder a van de planregels bij de in de eerste kolom genoemde functie “supermarkt”, de zin in de 2e kolom: “ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘supermarkt’ tot een maximum van 1.980 m2 bvo” wordt vervangen door “nee” .”

Koos van Gemeren

Pieter Wout Duquesnoy

NieuwDemocratischZeist

SP

Toelichting:

Uit de ingediende zienswijzen op dit plan blijkt, dat veel reclamanten bezwaar maken tegen de komst van een nieuwe supermarkt van 1980m² vloeroppervlak en 111 parkeerplaatsen. Zij hebben geen bezwaar tegen de 40 huurappartementen met 51 parkeerplaatsen, 2 winkels en enkele horecavoorzieningen.

Het planologisch mogelijk maken van een nieuwe supermarkt binnen het plangebied is ingegeven door de wens om het voor een eerder in Zeist gevestigde supermarkt (supermarkt Hoogvliet, aan de Dwarsweg met 450 m2 v.o.) mogelijk te maken zich weer in Zeist te vestigen.

Wat betreft de behoefte aan nog een supermarkt in Zeist heeft de gemeente nader onderzoek laten uitvoeren naar die behoefte. Het integrale onderzoek van Bureau Stedelijke Planning is als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan en vormt thans de onderbouwing daarvan, namelijk : *“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.”* Wel wordt in het rapport opgemerkt dat de bestaande supermarkten er circa 10% omzetsdaling van zullen ondervinden.

De conclusies van dit rapport staan haaks op de conclusies van een ander uitgebracht rapport, van DTNP*.

Diverse organisaties, ondernemers en vastgoedeigenaren hebben naar de visie van DTNP op dit plan gevraagd. Volgens het DTNP-rapport is er geen marktruimte in Zeist voor extra supermarkt- aanbod.

Niet alleen veel inwoners maar ook veel raadsleden hebben zorgen bij de marktontwikkeling in het algemeen en de toenemende winkelleegstand in Zeist in het bijzonder

Want als de gemeenteraad besluit om medewerking te verlenen aan het plan dan dient rekening gehouden te worden met recente jurisprudentie waarin eisen worden gesteld aan besluitvorming omtrent winkelplannen. Er is een onderbouwing nodig die ingaat op de wenselijkheid van het project op basis van ruimtelijk relevante criteria en er dient expliciet rekening gehouden te worden met de effecten op de leegstand. **De effecten op de leegstand zijn naar de mening van indieners niet berekend. Anders dan de opmerking in het rapport van BSP dat de bestaande supermarkten er circa 10% omzetsdaling van zullen ondervinden.**

Ook al heeft de initiatiefnemer een partij gevonden voor de supermarkt, dan nog moet de gemeenteraad afwegen of de aanduiding 'supermarkt' voldoende ruimtelijk onderbouwd is.

Indieners zijn van mening dat de bestemming 'supermarkt' een onevenredig zware belasting is voor het woon- en leefklimaat van alle omwonenden en direct belanghebbenden mede gezien ook de verkeersbelasting. Het opnemen van de vestiging van een supermarkt op deze plak is derhalve ongewenst. Daarom stellen indieners voor de aanduiding 'supermarkt' in het bestemmingsplan te schrappen en te wijzigen in de aanduiding 'wonen' bij voorkeur in de sociale sector.

Deze wijziging brengt mogelijk financiële schade met zich mee voor de initiatiefnemer, woningcorporatie De Seyster Veste. Indieners zijn van mening dat de gemeente daarover in overleg treedt met initiatiefnemer en de bereidheid uitspreekt de financiële schade te compenseren ten laste van het weerstandsvermogen van de gemeente Zeist.

* DTNP:

DTNP komt tot de volgende conclusies:

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

Deze conclusies zijn tot stand gekomen op basis van

- Een analyse van trends in de detailhandel (o.a. overaanbod, economische crisis, internet als aankoopkanaal, vergrijzing consumenten, schaalvergroting etc.),
- Een actuele analyse van de marktruimte in Zeist en
- Een beoordeling aan de hand van het gemeentelijk beleid (o.a. Structuurvisie 2020 en Visie Centrum Zeist).

Als de gemeente besluit om medewerking te verlenen aan het plan dan dient rekening gehouden te worden met recente jurisprudentie waarin eisen worden gesteld aan besluitvorming omtrent winkelplannen. Er is een onderbouwing nodig die ingaat op de wenselijkheid van het project op basis van ruimtelijk relevante criteria en er dient expliciet rekening gehouden te worden met de effecten op de leegstand.

De volgende opmerkingen zijn te maken over de onderbouwing van het plan De Wending:

- Om concurrentie met het kernwinkelgebied te voorkomen wordt de voorwaarde gesteld dat bestaande winkeliers niet mogen vestigen op de Eneco-locatie. Dit toont aan dat er negatieve effecten te verwachten zijn. Bovendien 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 in 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 detailhandelsstructuurvisie maakt het lastig 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 ook een juridische weg voor volgende winkelontwikkelingen die niet passen in het gemeentelijke beleid en de centrumvisie