



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

2016-12-00239

ONDERWERP: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284'

Voorstel

1. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.901-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting.
2. In te stemmen met het afzien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Inleiding

Sinds 2009 wordt gewerkt aan plannen voor de realisatie van een supermarkt aan de Utrechtseweg 280-284 op de locatie van de voormalige garage Hegeman. Hiervoor is eind 2012 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Maar de gemeenteraad heeft destijds besloten dit bestemmingsplan niet vast te stellen. In dit plan was er sprake van een ondergrondse supermarkt en parkeren op maaiveld.

De afgelopen jaren is in overleg met de buurt (een klankbordgroep) gewerkt aan een nieuw plan voor een supermarkt op deze locatie. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het nieuwe plan gaat uit van:

- een supermarkt met een ondergrondse parkeergarage en overdekte laad- en losruimte;
- de bestaande villa (Utrechtseweg 284), waarbinnen volgende functies mogelijk zijn: detailhandel, horeca, creatieve en dienstverlenende bedrijven en wonen;
- het bestaande hoekgebouw (Utrechtseweg 280-282), waarbinnen de volgende functies mogelijk zijn: detailhandel; creatieve en dienstverlenende bedrijven, vergaderruimtes en wonen.
- een opstelplaats voor een marktkraam ten zuiden van de supermarkt.



Afbeelding 1. Afbeelding stedenbouwkundig plan

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor dit nieuwe bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' heeft van 4 november 2016 tot en met 15 december 2016 ter inzage gelegen (hierover bent u per brief van 1 november 2016 geïnformeerd). Tijdens deze periode zijn 27 zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze buiten termijn. De zienswijzen zijn grotendeels afkomstig van de direct omwonenden (zie ook afbeelding in het zienswijzenrapport) en richten zich op verschillende aspecten van deze ontwikkeling. In het zienswijzenrapport (bijlage bij het raadsvoorstel) is een uitgebreide samenvatting en beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

De zienswijzen vormen aanleiding om het bestemming op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen. Het gaat dan onder andere om het schrappen van de 10% afwijkingsregeling voor de overschrijding van o.a. de maximumbouwhoogte, aanpassen van de functionele mogelijkheden van de bestaande bebouwing (Utrechtseweg 280 en 284) en om het vastleggen van de locatie van de mechanische ventilatie op de supermarkt.

Beoogd effect

Het bieden van een planologisch kader voor de ontwikkeling van een supermarkt op het perceel Utrechtseweg 280-284.

Argumenten

1.1 Vestiging van een supermarkt versterkt de wijk economie.

Na de doorstart in 2013 heeft de planvorming zich niet meer uitsluitend gericht op de realisatie van een supermarkt maar is deze verbreed naar de wijk economie in Lombok. Naast de vestiging van een supermarkt krijgt de aanwezige villa de bestemming detailhandel, horeca, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven en wonen. Voor de aanwezige hoekbebouwing wordt hier nog werkruimten voor creatieve ondernemers en vergaderruimtes aan toegevoegd en horeca uitgesloten. Tevens is een fysieke koppeling gemaakt tussen het te ontwikkelen terrein en de Oranjestraat waarmee een bezoek aan de supermarkt tevens een bezoek aan winkels in de Oranjestraat mogelijk maakt en andersom.

1.2 Er is behoefte aan een nieuwe supermarkt in dit deel van de stad

Het initiatief voor een nieuwe supermarkt met aanvullende functies past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. De inwoners van Lombok, Klingelbeek en Utrechtsestraat beschikken nu over een zeer beperkt winkelaanbod. Een supermarktvoorziening van moderne omvang in het gebied met de beoogde aanvullende voorzieningen is gewenst. Dit blijkt uit het uitgevoerde distributie-planologisch onderzoek (zie bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Daarnaast is een groot deel van de beoogde functies (o.a. horeca, ambulante handel, werkruimte voor kleine bedrijven en vergaderruimten) de uitkomst geweest van een interactief planproces met de buurt.

De bestaande Spar-supermarkt aan de Oranjestraat is te klein om voor het gehele verzorgingsgebied te kunnen functioneren. De vestiging heeft nauwelijks mogelijkheden tot uitbreiding. Bovendien zou een supermarktuitbreiding op deze plek tot meer wijkvreemd verkeer in de wijk Lombok leiden.

Er zijn afspraken gemaakt tussen de exploitant van de nieuwe supermarkt (Hoogvliet) en de eigenaar van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat. Daarbij is privaatrechtelijk geregeld, dat op de plek van de bestaande supermarkt aan de Oranjestraat geen andere supermarkt gevestigd mag worden. Daarnaast is afgesproken dat het huidige personeel van de Spar aan de Oranjestraat meeverhuist naar de nieuwe winkel.

De locatie van de Spar is ook opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, waarbij de rechten van het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, behoudens de mogelijkheid tot vestiging van een supermarkt. Overige vormen van detailhandel blijven wel toegestaan. Op deze wijze vervangt de supermarkt aan de Utrechtseweg als het ware de bestaande buurtsuper aan de Oranjestraat op een geschiktere plek in het zoekgebied, waar de economisch gewenste grotere winkelomvang ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is. Distributie-planologisch gezien zijn er daarmee geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

1.3 Er wordt een zinvolle invulling gegeven aan een braakliggend stuk grond

Nadat de activiteiten van garage Hegeman op het terrein zijn beëindigd is een deel van de bebouwing afgebroken en ligt het perceel al enkele jaren braak. De nu ingezette ontwikkeling zorgt ervoor dat er weer een zinvolle invulling aan het perceel wordt gegeven.

1.4 Er is draagvlak in de wijk

Tijdens de eerste bestemmingsplanprocedure is grote weerstand ontstaan tegen de voorgestelde plannen (circa 140 zienswijzen). Nadat het ontwerp bestemmingsplan in 2013 door de raad niet werd vastgesteld heeft de gemeente ontwikkelaar geadviseerd bij hervatting van de planvorming meer in overleg met de buurt te treden. Vervolgens is een traject gestart waarbij in de vorm van een klankbordgroep de buurt direct betrokken is bij de totstandkoming van het nieuwe plan. Hiermee is in plaats van het negatieve sentiment uit

2012 nu sprake van een overwegend positief sentiment. Dit is bevestigd in gesprekken welke door de (voormalig) wethouder begin 2015 zijn gevoerd met een aantal groepen, zijnde de klankbordgroep, de (georganiseerde) tegenstanders, de ondernemers (vertegenwoordigd in Westkracht 13!) en de (ongeorganiseerde) voorstanders.

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn er 27 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn grotendeels afkomstig van de direct omwonenden. Vanuit het overig deel van de wijk zijn geen zienswijzen ingediend (dit was bij de eerdere procedure wel het geval). Bij de inpassing van de supermarkt is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de direct omwonenden. In het bestemmingsplan zijn diverse voorwaarden opgenomen waaraan de inpassing moet voldoen en door de voorgestelde gewijzigde vaststelling wordt dit nog aangescherpt. Hiermee komen we tegemoet aan de zienswijzen van een aantal bewoners. Er zijn ook een aantal bewoners tegen een supermarkt van deze omvang op deze locatie.

1.5 Er is een goede ruimtelijke inpassing gerealiseerd

Het nu voorliggende plan is in overleg met gemeentelijke beleidsvelden en de buurt tot stand gekomen. Daarmee is er nu sprake van zowel een gedragen plan als ook een beter plan ten opzichte van 2013. De supermarkt en het parkeren zijn omgedraaid ten opzichte van het oude plan: er wordt een (bovengrondse) supermarkt met een parkeergarage gerealiseerd in plaats van andersom zoals het was in het oude plan.

Verder is er uitgebreid aandacht besteed aan de afstemming tussen de supermarkt en de aanwezige monumentale villa. Ook is op het terrein wat betreft verkeersafwikkeling en groene inpassing gezocht naar een optimum. De bescherming van het groene voorterrein en de verplichting tot bijvoorbeeld het realiseren van een vegetatiedak op de supermarkt en de afscherming van het terrein richting de omliggende woningen is met een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan. Hiermee is de ruimtelijke inpasbaarheid ook juridisch geborgd.

Kanttekeningen

1.1 Er is vanuit de direct omwonenden nog steeds weerstand tegen een supermarkt op deze locatie. Dit kan leiden tot claims voor planschade

De nieuwe supermarkt ligt in een stedelijke omgeving en wordt omringd door (achterzijden van) woningen. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden en er is bij de totstandkoming van het nieuwe plan rekening gehouden met de opmerkingen uit de buurt. Voor het merendeel van de wijk is dit aanleiding om geen zienswijze in te dienen. De mensen die wel een zienswijzen hebben ingediend zijn grotendeels woonachtig nabij de nieuwe supermarkt (in de directe schil).

Het voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan enkele zienswijze maar niet aan alle indieners van een zienswijze. Er zijn bewoners die een supermarkt van de omvang die het bestemmingsplan mogelijk maakt niet passend vinden op deze locatie. Deze worden met de gewijzigd vaststelling niet tevreden gesteld. Dat betekent dat er beroep kan worden aangetekend tegen het vastgestelde bestemmingsplan en er claims voor planschade kunnen worden ingediend. Eventuele planschade komt ten laste van de ontwikkelaar.

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar van de supermarkt afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de ontwikkelaar een financiële bijdrage

aan de gemeente betaalt ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Communicatie

In 2012 is reeds een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het plangebied in procedure gebracht. Als gevolg van de vele zienswijzen is de ontwikkelaar in nauw overleg met de buurt een nieuw planproces gestart. Het hart van de communicatie in dit proces heeft steeds gelegen bij het overleg met de klankbordgroep. Daarnaast zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd om met de hele wijk te communiceren (7 november 2013 en 20 maart 2014). Om bewoners en andere geïnteresseerden hierop voor te bereiden zijn vier nieuwsbrieven in Lombok, Klingelbeek en Heijenoord verspreid. De inhoud van de nieuwsbrieven was gebaseerd op wat tijdens klankbordgroepvergaderingen besproken is. Op die manier is een door de wijk gedragen plan ontstaan, dat zo goed mogelijk aan de eerdere bezwaren tegemoet komt. Ook in de verder uitwerking van het plan en bij de realisatie zal de input van de klankbordgroep leidend zijn.

Het concept-bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening naar het Waterschap Rijn en IJssel gezonden. Het waterschap stemt in met de voorgenomen ontwikkeling.

Publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het digitaal gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is op 29 november 2016 samen met de ontwikkelaar en de beoogde supermarkt een inloopavond georganiseerd. De bewoners van Lombok, Heijenoord en Klingelbeek zijn hiervoor per brief uitgenodigd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel en -besluit (incl. bijlage zienswijzenrapport)
- Vast te stellen bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' (verbeelding, tekst en bijlagen)

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Ingediende zienswijzen

Besluit van

27 maart 2017

Zaaknummer

119124

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2017, zaaknummer

119124; Overwegende dat:

- a. het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- b. gedeputeerde staten en de inspecteur op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;
- c. het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- d. het bestemmingsplan bouwplannen mogelijk maakt zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en het kostenverhaal samenhangend met deze bouwplannen op basis van een overeenkomst over grondexploitatie ex afdeling 6.4 Wro anderszins verzekerd is, dat geen faseringseisen noodzakelijk zijn noch het stellen van locatie-eisen;

Gelet op de artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op het amendement "Deblokkeer inpandig laden en lossen supermarkt Utrechtseweg" (17A07);

besluit:

1. de zienswijze van:

Drs. V.E.J. van den Noort-Mink

Velserbroek vanwege niet verschoonbare

termijnoverschrijding buiten behandeling te laten;

2. in de zienswijzen van:

J.J. Dagelet en H.H. Jonathans

Arnhem

B.J. Ruitenbergh

Arnhem

M. Mamer

Arnhem

H. Freriks

Arnhem

Brunet advocaten namens Coop
Supermarkten B.V.

Nijmegen

W. Demmer

Arnhem

M. Weijers en B. Bloemers

Arnhem

R. Broeze

Arnhem

M. de Kok en D. Lodder

Arnhem

F. van Mackelenberg

Arnhem

J. Kranenberg/E. Smits

Arnhem

J. Reinders

Arnhem

R.J. de Goede en B.P. de Goede-van de Wetering	Arnhem
K. Bosvelt	Arnhem
M. Kragten en F. Houben	Arnhem
J. Hollander	Arnhem
B. Franssen	Arnhem
J.C. Snel-Haksteen	Arnhem
E. Vlaanderen	Arnhem
W. Reinders	Arnhem
L. Snel	Arnhem
A. Hollander	Arnhem
A. Weijman en V. Beurskens	Arnhem
A. Zuidema	Arnhem
K. Sung	Arnhem
Fam. Polman-Drogtrop	Arnhem

redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284' zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

3. vast te stellen het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.202.901-0301, met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijzigingen zijn opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de regels:

In artikel 1 wordt lid '1.24 brutovloeroppervlak' gewijzigd en komt als volgt te luiden:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, met inbegrip van detailhandel, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke en exclusief tapis roulant (rolbaan) en afzetruimte voor containers.

In artikel 1 wordt lid 1.49 t/m lid 1.56 vernummerd tot lid 1.50 t/m lid 1.57 en er wordt een nieuw lid 1.49 toegevoegd en dit komt als volgt te luiden:

1.49 Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

In artikel 2 'Wijze van meten' wordt artikel 2.4 'de bouwhoogte van een bouwwerk' gewijzigd en komt als volgt te luiden:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Hieronder wordt niet verstaan airco's en afzuiginstallaties e.d..

In artikel 4 'Detailhandel' wordt onderdeel a. van lid 4.2 'Bouwregels' gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum bouwhoogte ten opzichte van NAP (m)', uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.);
 - ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 3' airco's of afzuiginstallaties mogen worden gebouwd met een maximumoppervlak van 15 m² en een maximumbouwhoogte van 1,70 meter
 - ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, ten behoeve van het in pandig afzetten van de containers voor het laden en lossen van goederen de maximumbouwhoogte worden verhoogd met maximaal 2,0 meter..

De bouwregels van de artikel 5 'Detailhandel' (onderdeel b.), artikel 6 'Gemengd-1' (onderdeel

b.), artikel 8 'Tuin' (onderdeel b.) en artikel 9 'Verkeer-verblijfsgebied' (onderdeel c.) komen te luiden als volgt:

b. bouwen beneden peil is uitsluitend toegestaan tot een diepte van maximaal 6,50 meter en indien::

1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van een archeologische deskundige namens het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

In artikel 4 Detailhandel wordt lid 4.3 onderdeel a. gewijzigd en dit komt als volgt te luiden:

- a. Het totale brutovloeroppervlak ten behoeve van een supermarkt mag niet meer bedragen dan 1.550 m² bvo, exclusief de overkapte entree van de supermarkt, het overdekte verkeers- en verblijfsgebied en parkeervoorzieningen.

In artikel 4 Detailhandel wordt aan lid 4.3 onderdeel g. toegevoegd en dit komt als volgt te luiden: g.

Een gebruik als detailhandel in de vorm van een supermarkt is enkel toegestaan voor zover het gebruik van de kadastrale percelen P4706 en P2193 als supermarkt is gestaakt en gestaakt wordt gehouden.

In artikel 5 Gemengd 1 wordt onderdeel a van lid 5.1 Bestemmingsomschrijving gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- a. horeca categorie A, B en C, uitsluitend op de begane grond

In artikel 6 Gemengd - 2 wordt lid 6.1 Bestemmingsomschrijving gewijzigd en komt als volgt te luiden: De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn:

- a. op de begane grond bestemd voor:
 - detailhandel;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - creatieve bedrijven;
 - vergaderruimtes;
- b. op de boven de begane grond gelegen bouwlagen bestemd voor wonen in de vorm van maximaal twee woningen.

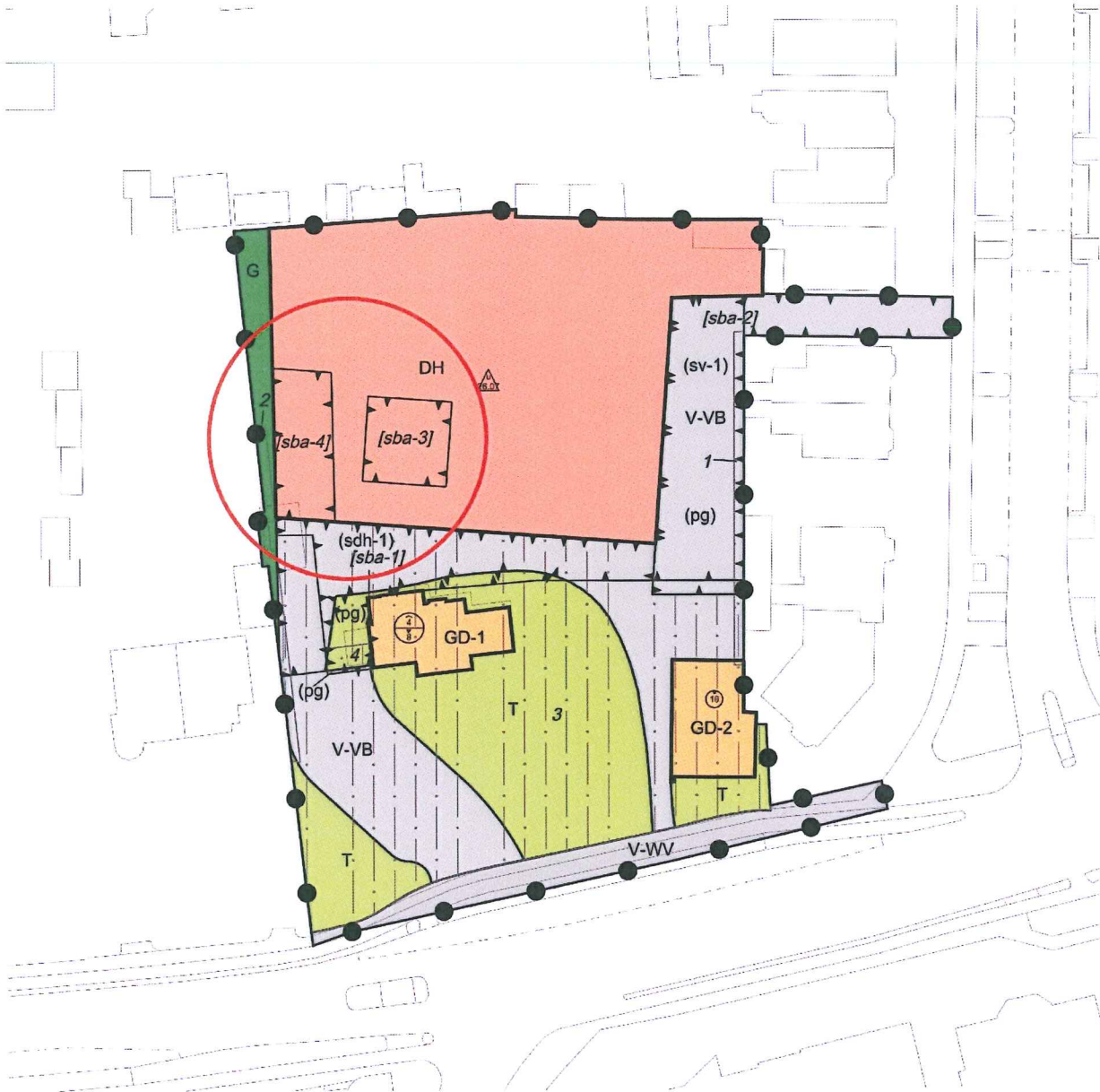
In Artikel 14 'Algemene afwijkingsregels' komt onderdeel a.te vervallen. De overige leden worden doorgenummerd.

In Artikel 15 'Overige regels' wordt onderdeel c. gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- c. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Arnhemse beleidsregels voor parkeren daartoe opgenomen normen met dien verstande dat voor de functie detailhandel een afwijkende norm geldt van 4 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak.

Op de verbeelding:

Toevoeging bouwaanduidingen (specifieke bouwaanduiding-3 en specifieke bouwaanduiding-4) op een klein deel van de bestemming 'detailhandel' zoals weergegeven op onderstaande uitsnede van de verbeelding (binnen de rood gearceerde cirkel).



4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,