

Raadsbesluit

Registratienr. Corsa:

Vaststellingbestemmingsplan "Uitbreiding IKEA
bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven".

Nr. 2010/X-7

De raad van de gemeente Duiven;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan van 8 juli 2010 t/m 18 augustus 2010 ter inzage heeft gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen omtrent het plan kenbaar te maken;

dat van de terinzagelegging tevoren mededeling is gedaan in de Nederlandse Staatscourant en de Duiven Post van 7 juli 2010, alsmede op de gemeentelijke internetsite;

dat in het kader van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan wel zienswijzen zijn ingediend;

dat de ingediende zienswijzen niet leiden tot wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan;

gelezen het bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven";

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 oktober 2010;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

met overname van de motivering van het voorstel van burgemeester en wethouders:

1. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening;
2. de ingediende zienswijzen te beantwoorden conform de bijgevoegde responsnota zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven";
3. het bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven", als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPNIEUWGRAAF002-VS01, met de bijbehorende bestanden, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen, waarbij voor de locatie van de planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie d.d. 05-09-2007.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 november 2010.

De raad van de gemeente Duiven,

griffier,

voorzitter,



Raadsvoorstel

Registratienr. Corsa: 1020074

Portefeuillehouder(s): Burgemeester
Behandelend ambtenaar N.P. Schoenmakers, telefoonnummer (0316) 27 93 82
Productnummer: 625700
Referendum mogelijk: Nee
Advisering door Raadscommissie Grondgebied op 12 oktober 2010
Besluitvorming door de gemeenteraad op 1 november 2010, agendapunt X-7

Onderwerp: Bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven".

Voorstel:

1. Geen exploitatieplan vaststellen.
2. De ingediende zienswijze beantwoorden conform de responsnota.
3. Het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding en aanleiding van de plannen

Het bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven" beoogt de uitbreiding van IKEA Duiven, aan de Biograaf 2 op het bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven, mogelijk te maken.

IKEA is voornemens haar store te upgraden, aangezien de huidige vestiging in Duiven verouderd is en hierdoor niet de internationale formulelijn van IKEA kan worden gevolgd. Hiervoor wordt de winkelruimte vergroot van circa 23.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) tot circa 39.000 m² b.v.o. Deze upgrade werkt door in het aantal bezoekers en in het aantal parkeerplaatsen.

Aanleiding voor de plannen is dat IKEA al haar stores dezelfde formule wil laten hanteren. IKEA Duiven is verouderd en kan in haar huidige omvang niet voldoen aan deze internationale formulelijn. Door IKEA Duiven uit te breiden, kan hier wel aan worden voldaan. Dit leidt er onder meer toe dat:

- het complete artikelenaanbod van 9.200 artikelen kan worden gevoerd;
- de efficiency kan worden verbeterd (voldoende ruimte voor het opstellen van producten, brede gangpaden, etc.);
- de zelfbedieningsruimte kan worden uitgebreid;
- artikelen op meerdere (3-4) plaatsen kunnen worden aangeboden (omwille van het herhalingseffect).

Om ook in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen wordt op het huidige parkeerterrein een parkeergarage gebouwd. Het bestaande naastgelegen bedrijfsgebouw, dat momenteel deels wordt gebruikt door IKEA en deels door andere bedrijven, zal worden gesloopt. Deze ruimte is nodig om het gehele plan te kunnen realiseren. Ter hoogte van de Biograaf wordt een rotonde aangelegd, waarna de bestaande straat de Biograaf komt te vervallen.

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een vormverandering van het bestaande bedrijfsperceel waarbij de bestaande straat Biograaf komt te vervallen. Op deze wijze ontstaat ruimte voor zowel een vergroting van de bedrijfsbebouwing als voldoende parkeergelegenheid. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats aan de voorzijde van de huidige store. Over de gehele breedte van het gebouw wordt hier nieuwbouw gerealiseerd. IKEA krijgt hiermee dus een nieuwe 'voorgevel'.

De nieuwe centrale entree sluit aan op een aantrekkelijk verblijfsplein waar niet kan worden geparkeerd. Op dit verblijfsplein is ruimte voor een fietsenstalling alsmede voor een kinderspeelplaats.

Het bedrijfsperceel wordt voor het overige gedeelte gebruikt voor parkeren. Ter hoogte van de aansluiting op de Nieuwgraaf wordt een rotonde gerealiseerd om de doorstroming van het verkeer te bevorderen. Hierop sluit een verdeelweg aan richting de parkeergarage en het parkeerterrein op maaiveld voor de parkeergarage. De bedoeling is dat de reguliere klanten parkeren in de parkeergarage. Het parkeerterrein op maaiveld is ook bedoeld voor hoge voertuigen.

De expeditie bevindt zich net als in de huidige situatie aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw (zuidoostzijde). Hierin wordt ten opzichte van de huidige situatie niets veranderd.

De parkeergarage wordt op maaiveld gebouwd (geen kelder) en wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen. Aangezien ook op het dak wordt geparkeerd, is sprake van 4 parkeerlagen (parkeerdekken). Hiernaast wordt de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst nog één parkeerdek aan de parkeergarage toe te voegen. In dit geval zou de parkeergarage bestaan uit 4 bouwlagen en 5 parkeerdekken.

In totaal wordt het aantal parkeerplaatsen met 530 stuks vergroot tot ca. 1.680 (in de huidige situatie zijn er 1.150 parkeerplaatsen op maaiveld). In de toekomst is het mogelijk nog een extra bouwlaag op de parkeergarage te realiseren. Hiermee kunnen nog eens 400 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en komt het totaal op ca. 2.080 parkeerplaatsen.

Architectuur en beeldkwaliteit

Gekozen is voor een eenvoudige architectonische vormgeving, aansluitend op de bestaande bebouwing. De entree wordt architectonisch verbijzonderd (kleiner bouwdeel dat uitsteekt uit de hoofdmassa). De entree wordt ook duidelijk aangegeven door de afwijkende kleurstelling (geel tegenover grotendeels blauw voor het bedrijfsgebouw als geheel). De gebruikte kleurstelling maakt het bedrijfsgebouw duidelijk herkenbaar als een IKEA-vestiging.

De externe presentatie van het gebouw naar de A12 kan worden versterkt door de plannen. De parkeergarage wordt (deels) herkenbaar vormgegeven. Uitgangspunt is dat het kleurgebruik van het hoofdgebouw (blauw en geel), op ondergeschikte bouwdelen na, niet voor de parkeergarage wordt voortgezet. Hiermee wordt een te overheersend beeld voorkomen. Het kleurgebruik bij de parkeergarage dient om die reden hoofdzakelijk ingetogen te zijn.

Om vanaf de zijde van de A12 een te massaal ruimtelijk beeld te voorkomen, wordt er een 'knip' gemaakt in de bouwdelen van de parkeergarage en het bedrijfsgebouw. Hiermee ontstaat ruimte voor een klein groengebied met opgaande begroeiing en wordt het beeld van één massale wand langs de A12 tegengegaan.

Ruimtelijk-economisch onderzoek

DHV heeft in opdracht van IKEA Beheer BV Nederland een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geplande uitbreiding van de IKEA vestiging in Duiven¹.

Vertrekpunt voor het onderzoek is de vestiging van IKEA op de locatie Nieuwgraaf in Duiven en de voorgenomen uitbreiding tot circa 39.200 m² b.v.o. (volgens NEN 2580) van deze vestiging. Dit tegen de achtergrond van het feit dat dit plan vanuit de Stadsregio Arnhem Nijmegen - waar Duiven deel van uitmaakt - getoetst wordt aan de uitgangspunten van het regionale beleid voor perifere detailhandel.

De centrale vraag in deze studie is: Wat betekent de uitbreiding van IKEA Duiven voor de perifere detailhandelsstructuur in de Stadsregio Arnhem Nijmegen?

¹ Uitbreiding IKEA Duiven, Ruimtelijk economische impactstudie, Eindrapport, IKEA Beheer BV, Nederland, DHV, Juni 2009, kenmerk RO-SE20092007

Tegen deze achtergrond zijn bij het onderzoek de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het onderzoek heeft betrekking op het bestuurlijk gebied van de stadsregio. Het omzetbereik en de omzet van IKEA na uitbreiding, met een aanduiding van de te verwachten omzetherkomst.

Rekening is gehouden met concrete en in ontwikkeling zijnde plannen (hard en zacht) in de wonenbranche. In algemene zin zijn trends en ontwikkelingen binnen de wonenbranche als vertrekpunt gehanteerd.

Op basis van de analyses wordt door DHV geconcludeerd dat voor de stadsregio de situatie binnen de wonenbranche op dit moment minder problematisch is dan landelijk volgens de HBD/CBW studie (november 2004). In de stadsregio is sprake van een redelijk evenwicht in het regionale beeld van vraag en aanbod in de wonenbranche.

Uitbreiding van IKEA Duiven betekent een versterking van één van de belangrijkste PDV-concentraties in de stadsregio. Hiermee kan onderhavig plan bijdragen aan het vasthouden van de bovenregionale positionering.

In termen van directe omzeteffecten zal de uitbreiding van IKEA Duiven de situatie van de wonenbranche in de stadsregio niet of nauwelijks beïnvloeden. De woonwarenhuisformules zullen wel gevoeliger zijn en zullen moeten aanpassen, dit echter in een mate die men kan beschouwen als passend in een regulier proces bij ontwikkelingen op de winkelmarkt.

Landschappelijke inpassing

Het bedrijf is gelegen op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. Gesteld kan worden dat het hier goed ingepast kan worden. Ook na de beoogde uitbreiding zijn het gehele bedrijfsperceel en de bedrijfskavel niet van een schaal en omvang die afwijken van de aanwezige 'korrelgrootte' van het bedrijventerrein. In de directe nabijheid bevinden zich meerdere bedrijven met een grote schaal, zoals bijvoorbeeld de Makro en de Praxis.

Aan de zijde van de A12 wordt een goede landschappelijke inpassing bereikt door het gebouw niet als één 'wand' te realiseren. De bebouwing valt uiteen in twee duidelijke onderdelen, het bedrijfsgebouw zelf (de 'shop') en de parkeergarage.

De huidige groene rand tussen het tracé van de A12, inclusief de waterpartij blijft in de plannen ongemoeid. Ook wordt er een klein groengebied aan deze groene rand toegevoegd.

Verkeer

In een verkeersstudie² worden de effecten van de nieuwe intensiteiten en van de uitbreiding van de IKEA Duiven inzichtelijk gemaakt.

Hierbij is allereerst gekeken naar de autonome groei. Uit de verrichte afwikkelingsanalyses op de drie kruispunten blijkt dat alleen het kruispunt bij de zuidelijke aansluiting het verkeer met de basisvormgeving kan verwerken. Op de noordelijke aansluiting A12 en het kruispunt Rivierweg-Drieggaardsestraat-Nieuwgraaf kan met de basisvormgeving het verkeersaanbod bij autonome groei niet verwerkt worden. Het onderliggende wegennet en het hoofdwegennet (A12) krijgt dan te maken met ernstige congestie.

Met uitbreiding van de infrastructuur op beide kruispunten is het wel mogelijk het verkeer te verwerken. Als gevolg van de autonome groei van het verkeer ontstaat er dus een gebrek aan capaciteit op twee van de drie kruispunten. De aangegeven aanpassingen zijn noodzakelijk om voldoende capaciteit te bieden voor de autonome groei.

Uit het onderzoek blijkt verder dat als de benodigde aanpassingen aan de bovengenoemde knelpunten zijn uitgevoerd, de drie kruispunten ook voldoende capaciteit hebben voor de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de IKEA Duiven.

² Gemeente Duiven, Capaciteitsberekening Rivierweg voor en na upgradering IKEA Duiven, Goudappel Coffeng, kenmerk DVN040/Bhj, geen datum

De gemeente Duiven is voornemens de Rivierweg en de betreffende drie kruispunten aan te passen. Verwacht mag worden dat, als deze wijzigingen aan de wegenstructuur zijn doorgevoerd, er geen verkeerskundige problemen zullen optreden.

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van milieuvriendelijke maatregelen die IKEA hanteert bij haar verbouw- en nieuwbouwprojecten. Het overzicht is nog niet volledig en wordt op bouwplanniveau nader uitgewerkt.

- Ten opzichte van 2005 dient het energieverbruik 25% efficiënter te worden;
- Op lange termijn dienen alle IKEA vestigingen, fabrieken en kantoren op hernieuwbare energie te draaien;
- Alle nieuwe gebouwen zoveel mogelijk voorbereiden op het gebruik van biobrandstof, geothermische verwarming en zonne- of windenergie;
- In alle vestigingen worden conventionele lichtbronnen vervangen door energiezuinige;
- Temperatuurregulatesystemen, bewegingssensoren ten behoeve van energiebesparing worden zoveel als mogelijk toegepast;
- In overleg met het WNF maakt IKEA afspraken met leveranciers over het besparen van energie en het minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen.

- Toepassen van zoveel mogelijk algemeen aanvaarde "DUBO"-maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen waaronder:
 - Efficiënt materiaalgebruik in soorten en hoeveelheden;
 - Gebruik maken van herbruikbare bouwmaterialen;
 - Afvalscheiding in de bouw- en gebruiksfase;
 - Streven naar (demontabele) geprefabriceerde bouwdelen;
 - Toepassen van energiezuinige verlichting;
 - Toepassen van een gebouwbeheersysteem met optimalisatie voor energieverbruik;
 - Toepassen van een LTEO (Lange Termijn Energie Opslag)-installatie;
 - Alle toe te passen hout voorzien van het FSC-keurmerk.

De gemeenteraad is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen.

Vanaf donderdag 8 juli 2010 tot en met woensdag 18 augustus 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

de heer mr. J.A.J.M. van Houtum van Stichting Achmea Rechtsbijstand, [REDACTED]
[REDACTED] (postadres: [REDACTED] 6600 VS Tilburg), namens de heer

J. Faber van ~~Bultenpoort-Nieuwgraaf~~ ~~in Gemeente Duiven~~, bij brief van 22 juli 2010, ingekomen op 23 juli 2010, reg. nr. 10.6563.

Wij stellen uw raad voor met overname van de motivering uit de responsnota de zienswijze van de heer J. Faber ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.

Oplossingsmogelijkheden

Niet van toepassing.

Financiële paragraaf

Met IKEA Beheer B.V. is een anterieure overeenkomst gesloten betreffende de uitbreiding van de IKEA-vestiging Duiven aan de Biograaf 2 op het bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven. Het doel van deze overeenkomst is te komen tot het realiseren van de uitbreiding van de IKEA-store, de bouw van een parkeergarage en het aanleggen van een rotonde ter hoogte van de kruising van de Biograaf en de Nieuwgraaf.

Verplichtingen van de gemeente

De gemeente heeft de verplichting het bestemmingsplan in procedure te brengen en draagt er zorg voor dat het bestemmingsplan op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt.

De gemeente geeft de beleidsgarantie af, dat zij het realiseren van het project zal blijven bevorderen en verplicht zich ten opzichte van IKEA om de vergunningen vlot af te handelen.

De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend.

De gemeente behoudt haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het ruimtelijke orderingsproces.

Verplichtingen van IKEA

IKEA vervaardigt een inrichtingsplan voor de uitbreiding van de store en de nieuwbouw van de parkeergarage met bijbehorende (infrastructurele) werken, waaronder mede begrepen de aanleg van een rotonde ter hoogte van de kruising van de Nieuwgraaf en de Biograaf.

IKEA vraagt tijdig de benodigde inlichtingen en vergunningen aan.

Financiële bepalingen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de in dit kader noodzakelijke onderzoekskosten alsmede de gemeentelijke kosten komen voor rekening van IKEA.

IKEA neemt 25% van de kosten van de te treffen capaciteitsverruimende verkeerskundige maatregelen op de Rivierweg en de op- en afritten A12 voor haar rekening. Dit bedrag is gebonden aan een maximum.

De gemeentelijke bijdrage aan de revitalisering van Centerpoort-Nieuwgraaf is onderdeel van besluitvorming in de gemeenteraad van 4 oktober 2010.

Communicatieparagraaf

De reclamanten hebben tegelijkertijd met de Raadscommissie Grondgebied een kopie van de responsnota ontvangen.

Overige aspecten

Uw besluit inzake de vaststelling van het bestemmingsplan dient kort hierna te worden gepubliceerd in de Staatscourant en De Duiven Post.

Hoe wordt het raadsbesluit geëvalueerd

Niet van toepassing.

Duiven, 19 oktober 2010.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

secretaris,

burgemeester,

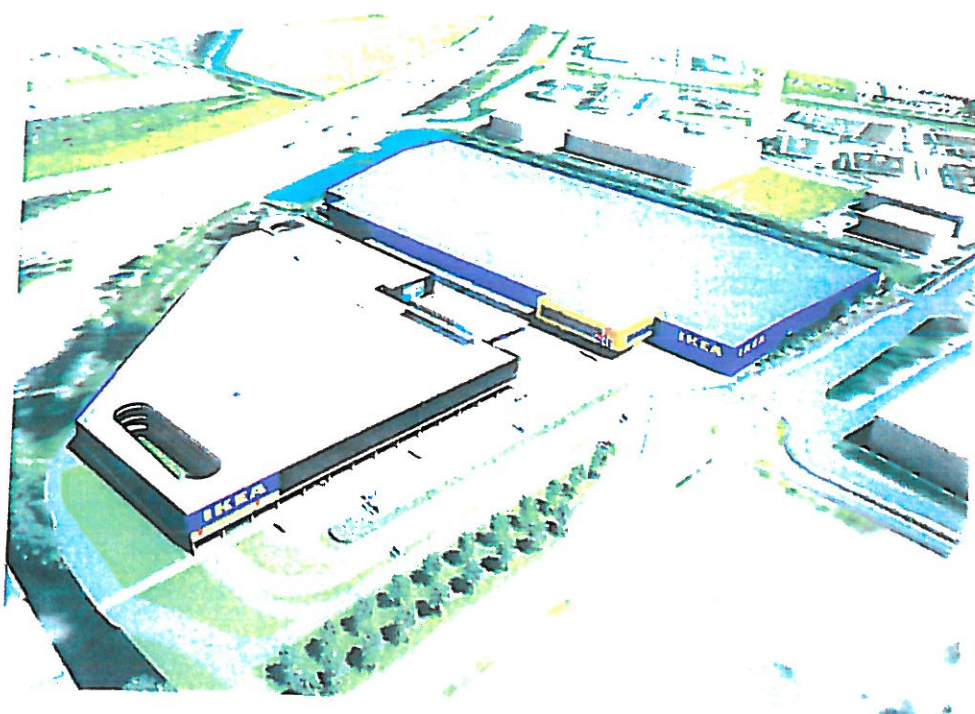
Bijlagen (bijgevoegd of in het BIS):

1. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven"
2. Responsnota
3. Brief van 22 juli 2010 van Achmea Rechtsbijstand
4. Bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven"

Verdere informatie:

1. Ruimtelijke economische impactstudie
2. Verkeersonderzoek
3. Bodemonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Luchtkwaliteitsonderzoek
6. Externe veiligheidsonderzoek
7. Risicoberekening gastransportleidingen
8. Advies brandweer
9. Memo waterparagraaf
10. Quick scan natuurtoets en vervolgonderzoek
11. Archeologisch vooronderzoek
12. Vooroverlegreacties
13. Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

Responsnota zienswijze ontwerp- bestemmingsplan “Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven”



Nieuwbouw IKEA Duiven in vogelvluchtperspectief

Inhoudsopgave van deze responsnota

1. Inleiding en aanleiding van de plannen
2. Stedenbouwkundig plan
3. Architectuur en beeldkwaliteit
4. Ruimtelijk-economisch onderzoek
5. Landschappelijke inpassing
6. Verkeer
7. Duurzaamheid
8. Zienswijze

1. Inleiding en aanleiding van de plannen

Het bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven" beoogt de uitbreiding van IKEA Duiven, aan de Biograaf 2 op het bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven, mogelijk te maken.

IKEA is voornemens haar store te upgraden, aangezien de huidige vestiging in Duiven verouderd is en hierdoor niet de internationale formulelijn van IKEA kan worden gevolgd. Hiervoor wordt de winkelruimte vergroot van circa 23.000 m² bruto vloeroppervlakte (b.v.o.) tot circa 39.000 m² b.v.o. Deze upgrade werkt door in het aantal bezoekers en in het aantal parkeerplaatsen.

Aanleiding voor de plannen is dat IKEA al haar stores dezelfde formule wil laten hanteren. IKEA Duiven is verouderd en kan in haar huidige omvang niet voldoen aan deze internationale formulelijn. Door IKEA Duiven uit te breiden, kan hier wel aan worden voldaan. Dit leidt er onder meer toe dat:

- het complete artikelenaanbod van 9.200 artikelen kan worden gevoerd;
- de efficiency kan worden verbeterd (voldoende ruimte voor het opstellen van producten, brede gangpaden, etc.);
- de zelfbedieningsruimte kan worden uitgebreid;
- artikelen op meerdere (3-4) plaatsen kunnen worden aangeboden (omwille van het herhalingseffect).

Om ook in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen wordt op het huidige parkeerterrein een parkeergarage gebouwd. Het bestaande naastgelegen bedrijfsgebouw, dat momenteel deels wordt gebruikt door IKEA en deels door andere bedrijven, zal worden gesloopt. Deze ruimte is nodig om het gehele plan te kunnen realiseren. Ter hoogte van de Biograaf wordt een rotonde aangelegd, waarna de bestaande straat de Biograaf komt te vervallen.

2. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan gaat uit van een vormverandering van het bestaande bedrijfsperceel waarbij de bestaande straat Biograaf komt te vervallen. Op deze wijze ontstaat ruimte voor zowel een vergroting van de bedrijfsbebouwing als voldoende parkeergelegenheid.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing vindt plaats aan de voorzijde van de huidige store. Over de gehele breedte van het gebouw wordt hier nieuwbouw gerealiseerd. IKEA krijgt hiermee dus een nieuwe 'voorgevel'. De nieuwe centrale entree sluit aan op een aantrekkelijk verblijfsplein waar niet kan worden geparkeerd. Op dit verblijfsplein is ruimte voor een fietsenstalling alsmede voor een kinderspeelplaats.

Het bedrijfsperceel wordt voor het overige gedeelte gebruikt voor parkeren. Ter hoogte van de aansluiting op de Nieuwgraaf wordt een rotonde gerealiseerd om de doorstroming van het verkeer te bevorderen. Hierop sluit een verdeelweg aan richting de parkeergarage en het parkeerterrein op maaiveld voor de parkeergarage. De bedoeling is dat de reguliere klanten parkeren in de parkeergarage. Het parkeerterrein op maaiveld is ook bedoeld voor hoge voertuigen.

De expeditie bevindt zich net als in de huidige situatie aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw (zuidoostzijde). Hierin wordt ten opzichte van de huidige situatie niets veranderd.

De parkeergarage wordt op maaiveld gebouwd (geen kelder) en wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen. Aangezien ook op het dak wordt geparkeerd, is sprake van 4 parkeerlagen (parkeerdekken). Hiernaast wordt de mogelijkheid open gehouden om in de toekomst nog

één parkeerdek aan de parkeergarage toe te voegen. In dit geval zou de parkeergarage bestaan uit 4 bouwlagen en 5 parkeerdekken. In totaal wordt het aantal parkeerplaatsen met 530 stuks vergroot tot ca. 1.680 (in de huidige situatie zijn er 1.150 parkeerplaatsen op maaiveld). In de toekomst is het mogelijk nog een extra bouwlaag op de parkeergarage te realiseren. Hiermee kunnen nog eens 400 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en komt het totaal op ca. 2.080 parkeerplaatsen.

3. Architectuur en beeldkwaliteit

Gekozen is voor een eenvoudige architectonische vormgeving, aansluitend op de bestaande bebouwing. De entree wordt architectonisch verbijzonderd (kleiner bouwdeel dat uitsteekt uit de hoofdmassa). De entree wordt ook duidelijk aangegeven door de afwijkende kleurstelling (geel tegenover grotendeels blauw voor het bedrijfsgebouw als geheel). De gebruikte kleurstelling maakt het bedrijfsgebouw duidelijk herkenbaar als een IKEA-vestiging. De externe presentatie van het gebouw naar de A12 kan worden versterkt door de plannen. De parkeergarage wordt (deels) herkenbaar vormgegeven. Uitgangspunt is dat het kleurgebruik van het hoofdgebouw (blauw en geel), op ondergeschikte bouwdelen na, niet voor de parkeergarage wordt voortgezet. Hiermee wordt een te overheersend beeld voorkomen. Het kleurgebruik bij de parkeergarage dient om die reden hoofdzakelijk ingetogen te zijn.

Om vanaf de zijde van de A12 een te massaal ruimtelijk beeld te voorkomen, wordt er een 'knip' gemaakt in de bouwdelen van de parkeergarage en het bedrijfsgebouw. Hiermee ontstaat ruimte voor een klein groengebiedje met opgaande begroeiing en wordt het beeld van één massale wand langs de A12 tegengegaan.

4. Ruimtelijk-economisch onderzoek

DHV heeft in opdracht van IKEA Beheer BV Nederland een ruimtelijk-economisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geplande uitbreiding van de IKEA vestiging in Duiven¹. Vertrekpunt voor het onderzoek is de vestiging van IKEA op de locatie Nieuwgraaf in Duiven en de voorgenomen uitbreiding tot circa 39.200 m² BVO (volgens NEN 2580) van deze vestiging. Dit tegen de achtergrond van het feit dat dit plan vanuit de Stadsregio Arnhem Nijmegen -waar Duiven deel van uitmaakt- getoetst wordt aan de uitgangspunten van het regionale beleid voor perifere detailhandel.

De centrale vraag in deze studie is: Wat betekent de uitbreiding van IKEA Duiven voor de perifere detailhandelsstructuur in de Stadsregio Arnhem Nijmegen?

Tegen deze achtergrond zijn bij het onderzoek de volgende uitgangspunten gehanteerd. Het onderzoek heeft betrekking op het bestuurlijk gebied van de stadsregio.

Het omzetbereik en de omzet van IKEA na uitbreiding, met een aanduiding van de te verwachten omzetherkomst.

Rekening is gehouden met concrete en in ontwikkeling zijnde plannen (hard en zacht) in de wonenbranche. In algemene zin zijn trends en ontwikkelingen binnen de wonenbranche als vertrekpunt gehanteerd.

Op basis van de analyses wordt door DHV geconcludeerd dat voor de stadsregio de situatie binnen de wonenbranche op dit moment minder problematisch is dan landelijk volgens de HBD/CBW studie (november 2004). In de stadsregio is sprake van een redelijk evenwicht in het regionale beeld van vraag en aanbod in de wonenbranche.

¹ Uitbreiding IKEA Duiven, Ruimtelijk economische impactstudie, Eindrapport, IKEA Beheer BV, Nederland, DHV, Juni 2009, kenmerk RO-SE20092007

Uitbreiding van IKEA Duiven betekent een versterking van één van de belangrijkste PDV-concentraties in de stadsregio. Hiermee kan onderhavig plan bijdragen aan het vasthouden van de bovenregionale positionering.

In termen van directe omzeteffecten zal de uitbreiding van IKEA Duiven de situatie van de wonenbranche in de stadsregio niet of nauwelijks beïnvloeden. De woonwarenhuisformules zullen wel gevoeliger zijn en zullen moeten aanpassen, dit echter in een mate die men kan beschouwen als passend in een regulier proces bij ontwikkelingen op de winkelmarkt.

5. Landschappelijke inpassing

Het bedrijf is gelegen op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf. Gesteld kan worden dat het hier goed ingepast kan worden. Ook na de beoogde uitbreiding zijn het gehele bedrijfsperceel en de bedrijfskavel niet van een schaal en omvang die afwijken van de aanwezige 'korrelgrootte' van het bedrijventerrein. In de directe nabijheid bevinden zich meerdere bedrijven met een grote schaal, zoals bijvoorbeeld de Makro en de Praxis. Aan de zijde van de A12 wordt een goede landschappelijke inpassing bereikt door het gebouw niet als één 'wand' te realiseren. De bebouwing valt uiteen in twee duidelijke onderdelen, het bedrijfsgebouw zelf (de 'shop') en de parkeergarage. De huidige groene rand tussen het tracé van de A12, inclusief de waterpartij blijft in de plannen ongemoeid. Ook wordt er een klein groen gebiedje aan deze groene rand toegevoegd.

6. Verkeer

In een verkeersstudie² worden de effecten van de nieuwe intensiteiten en van de uitbreiding van de IKEA Duiven inzichtelijk gemaakt. Hierbij is allereerst gekeken naar de autonome groei. Uit de verrichte afwikkelingsanalyses op de drie kruispunten blijkt dat alleen het kruispunt bij de zuidelijke aansluiting het verkeer met de basisvormgeving kan verwerken. Op de noordelijke aansluiting A12 en het kruispunt Rivierweg-Driegaardensestraat-Nieuwgraaf kan met de basisvormgeving het verkeersaanbod bij autonome groei niet verwerkt worden. Het onderliggende wegennet en het hoofdwegennet (A12) krijgt dan te maken met ernstige congestie. Met uitbreiding van de infrastructuur op beide kruispunten is het wel mogelijk het verkeer te verwerken. Als gevolg van de autonome groei van het verkeer ontstaat er dus een gebrek aan capaciteit op twee van de drie kruispunten. De aangegeven aanpassingen zijn noodzakelijk om voldoende capaciteit te bieden voor de autonome groei. Uit het onderzoek blijkt verder dat als de benodigde aanpassingen aan de bovengenoemde knelpunten zijn uitgevoerd, de drie kruispunten ook voldoende capaciteit hebben voor de toename van het verkeer als gevolg van de uitbreiding van de IKEA Duiven. Concluderend kan gesteld worden dat de uitbreiding van de IKEA 'an sich' niet leidt tot problemen voor de verkeersafwikkeling. Wel zullen als gevolg van de autonome groei een aantal knelpunten in de verkeersstructuur moeten worden gepast.

De gemeente Duiven is voornemens de Rivierweg en de betreffende drie kruispunten aan te passen. Verwacht mag worden dat, als deze wijzigingen aan de wegenstructuur zijn doorgevoerd, er geen verkeerskundige problemen zullen optreden.

² Gemeente Duiven, Capaciteitsberekening Rivierweg voor en na upgradig IKEA Duiven, Goudappel Coffeng, kenmerk DVN040/Bhj, geen datum

7. Duurzaamheid

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van milieuvriendelijke maatregelen die IKEA hanteert bij haar verbouw- en nieuwbouwprojecten. Het overzicht is nog niet volledig en wordt op bouwplanniveau nader uitgewerkt.

Algemene uitgangspunten voor IKEA internationaal

- Ten opzichte van 2005 dient het energieverbruik 25% efficiënter te worden;
- Op lange termijn dienen alle IKEA vestigingen, fabrieken en kantoren op hernieuwbare energie te draaien;
- Alle nieuwe gebouwen zoveel mogelijk voorbereiden op het gebruik van biobrandstof, geothermische verwarming en zonne- of windenergie;
- In alle vestigingen worden conventionele lichtbronnen vervangen door energiezuinige;
- Temperatuurregulatiesystemen, bewegingssensoren t.b.v. energiebesparing worden zoveel als mogelijk toegepast;
- In overleg met het WNF maakt IKEA afspraken met leveranciers over het besparen van energie en het minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen.

Specifieke milieuvriendelijke maatregelen uitbreiding IKEA Duiven

- Toepassen van zoveel mogelijk algemeen aanvaarde "DUBO"-maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam bouwen waaronder:
- Efficiënt materiaalgebruik in soorten en hoeveelheden;
- Gebruik maken van herbruikbare bouwmaterialen;
- Afvalscheiding in de bouw- en gebruiksfase;
- Streven naar (demontabele) geprefabriceerde bouwdelen;
- Toepassen van energiezuinige verlichting;
- Toepassen van een gebouwbeheersysteem met optimalisatie voor energieverbruik;
- Toepassen van een LTEO (Lange Termijn Energie Opslag)-installatie;
- Alle toe te passen hout voorzien van het FSC-keurmerk.

8. Zienswijze

Vanaf donderdag 8 juli 2010 tot en met woensdag 18 augustus 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Uitbreiding IKEA, bedrijventerrein Nieuwgraaf, Duiven" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was eenieder bevoegd zijn/haar zienswijze omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Duiven. Van de gelegenheid tot het indienen van een zienswijze is gebruik gemaakt door:

1. de heer mr. J.A.J.M. van Houtum van Stichting Achmea Rechtsbijstand, ~~Dr. H. van Dijk~~ ~~De heer J. Faber~~, namens de heer J. Faber ~~van de heer J. Faber~~, Cartograaf 88 te Duiven, bij brief van 22 juli 2010, ingekomen op 23 juli 2010, reg. nr. 10.6563.

Zienswijze van de heer de heer J. Faber van Buitensport Four Seasons

Het bestemmingsplan beoogt de uitbreiding van IKEA Duiven mogelijk te maken. Het gaat daarbij om het zogenaamd "upgraden" wat wil zeggen dat de winkelruimte wordt vergroot van 23.000 m² b.v.o. tot circa 38.000 m² b.v.o. De benadering van de uitbreidingsplannen van IKEA staat in schril contrast met de wijze waarop in 2008 een bouwplan van de heer Faber is afgewezen. Op de locatie Cartograaf heeft de heer Faber een bedrijfspand in eigendom. Het aangrenzende perceel kan hij kopen en op dit perceel wil hij uitbreiden.

De uitbreiding van het bouwplan stuitte af op de beperkingen ingevolge het geldende bestemmingsplan, met name wat betreft detailhandel.

De heer Faber verbaast zich erover dat de beperkingen, die voor hem gelden krachtens het vigerende bestemmingsplan kennelijk niet voor IKEA gelden, althans het bouwplan van IKEA wordt door de gemeente wel gehonoreerd.

Het huidige pand van de heer Faber heeft een vloeroppervlakte van 3.000 m². Zijn uitbreidingsplannen zien op een uitbreiding van 2.000 m².

Indien IKEA met 15.000 m² extra winkelruimte kan uitbreiden, dan kan het uitbreidingsplan van de heer Faber toch niet afstuiten op enig planologisch beletsel.

Als het college blijft weigeren om mee te werken aan de bouwplannen van Buitensport Four Seasons dan zal hetzelfde moeten gelden voor IKEA.

De vestiging van IKEA is nu al bovenmaats. Al te gemakkelijk stemt de gemeente Duiven in met de forse uitbreidingsplannen van IKEA. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is dit niet begrijpelijk. Een winkel van deze omvang is voor de omgeving veel meer belastend dan de winkel die de heer Faber voor ogen staat.

De heer Faber wil zijn winkel doorontwikkelen en verder uitbreiden en vraagt om een ruimere detailhandelbestemming op te nemen. Dit past veel beter bij de bestemming die IKEA krijgt toebedeeld.

Het is vreemd, dat voor de panden rondom de reusachtige IKEA-vestiging beperkingen worden gelegd, die niet voor IKEA gelden. Dit is meten met twee maten wat niet wordt gerechtvaardigd door goede ruimtelijke ordening.

Gegeven de eerdere afwijzing die de heer Faber ten deel viel geldt voor IKEA dat de plannen tot uitbreiding afstuiten op beginselen van goede ruimtelijke ordening. Aard en omvang maar vooral de impact van een nog grotere IKEA-vestiging zijn ruimtelijk op deze locatie niet in te passen.

De verkeersaantrekkende werking en de uitstraling van een kolossaal gebouw passen niet op bedrijventerrein Nieuwgraaf. Met de huidige omvang is het maximum bereikt, een verdere uitbreiding is onverantwoord.

Gevraagd wordt om af te zien van het vaststellen van het bestemmingsplan Uitbreiding IKEA en het plan niet verder in procedure te brengen, danwel het plan zodanig aan te passen dat het daarmee aan deze zienswijze tegemoet komt.

Reactie naar aanleiding van de zienswijze van de heer Faber

Anders dan in de zienswijze wordt gesteld is in 2008 geen bouwplan van de heer Faber afgewezen. In tegendeel: op 25 maart 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders bouwvergunning verleend aan de Gebroeders Faber Onroerend Goed BV voor het oprichten van een winkelpand op de Cartograaf 86 te Duiven. Hiermee is de verplaatsing van de outdoorsportzaak van het adres Nieuwgraaf 30-32 te Duiven naar een nieuw te bouwen winkelpand op hetzelfde bedrijventerrein door de gemeente Duiven gefaciliteerd.

Uit de zienswijze maken wij op, dat de heer Faber nu uitbreidingsplannen heeft en wel met een oppervlakte van 2.000 m² en hiervoor gronden wenst aan te kopen.

De beoordeling van de uitbreidingsplannen van perifere detailhandelszaken groter dan 1.500 m² vindt op basis van binnen de Stadsregio Arnhem Nijmegen gemaakte afspraken in stadsregionaal verband plaats. Zie hiertoe het na deze reactie opgenomen stappenplan.

De heer Faber zal worden uitgenodigd voor overleg, waarin hem zal worden aangegeven welke weg hij moet bewandelen om zijn uitbreidingsplannen getoetst te krijgen en welke stukken hij hiertoe dient aan te reiken.

Wat betreft de redenen die ten grondslag liggen aan het verlenen van medewerking aan de nieuwbouw van IKEA verwijzen wij graag naar het in deze responsnota gestelde onder 1 t/m 7 betreffende de aanleiding van de plannen, het stedenbouwkundig plan, de architectuur en de beeldkwaliteit, het ruimtelijk-economisch onderzoek, de landschappelijke inpassing, het verkeer en duurzaamheid.

Stappenplan beoordeling uitbreidingsplannen PDV

