

Vastgesteld bestemmingsplan Utrechtseweg 280-284

Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad op 27 maart 2017 heeft vastgesteld

Het bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284'

landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.901-0301.

Inzien

Het bestemmingsplan 'Bebouwing Kerkplein' en het besluit tot gewijzigde vaststelling liggen met ingang van 3 april 2017 (tot en met 15 mei 2017) gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage op het stadhuis, loket BWL, Koningstraat 38. Het vastgestelde bestemmingsplan is met ingang van 3 april 2016 ook op internet in te zien (technische storing voorbehouden).

De interactieve digitale verbeelding van het plan is te raadplegen op het webadres:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.0202.901-0301>

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend bestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres:

<http://www.arnhem.nl/ruimtelijkeplannen/plannen/NL.IMRO.0202.901-/NL.IMRO.0202.901-0301>

Aanleiding en doel

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 (o.a. 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 bovengrondse 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 marktkraan ten zuiden van de supermarkt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor het ontwerp-bestemmingsplan 'Utrechtseweg 280-284'.

Gewijzigde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn bij de vaststelling de volgende wijzigingen aangebracht:

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:

a.- de bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.);

a.- 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;

a.- ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 mag, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, ten behoeve van het inpandig 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:

a. 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 door genummerd.

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 bruto-vloeroppervlak.

Op de verbeelding:

Toevoeg en van:

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

Procedure

De belanghebbende die tijdig zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren heeft gebracht, kan gedurende de aangegeven termijn van zes weken na bekendmaking beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Voorts kan, indien beroep is ingesteld, een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Voor het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.

Tevens bestaat de mogelijkheid om digitaal beroep in te stellen en een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen via <https://digitaaloket.raadvanstate.nl>. Hiervoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Op de genoemde site staan de exacte voorwaarden vermeld.

Ten aanzien van die onderdelen van het bestemmingsplan die bij vaststelling zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerp komt de bevoegdheid beroep in te stellen ook toe aan de belanghebbende die bezwaar heeft tegen deze wijzigingen.