

Raadsvoorstel

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.	29 september 2014
Documentnummer :	2014.0.072.353
Zaaknummer:	2014-03-00149
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Rijnhal-Decathlon'

Aan de gemeenteraad.

Arnhem, 5 augustus 2014

VOORSTEL

1. Vast te stellen het bestemmingsplan 'Rijnhal - Decathlon', zoals dit plan is vervat in verbeelding NL.IMRO 0202.838-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan als vervat in artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vast te stellen.

1. AANLEIDING / PROBLEEMSTELLING

Sportwinkel Decathlon wil zich vestigen in de Rijnhal. Deze vestiging is in strijd met het geldende bestemmingsplan en hiervoor moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

2. DOEL

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van de Rijnhal met de invulling van de Decathlon en ondersteunende functies.

3. ARGUMENTEN

De Rijnhal ligt in Arnhem-Zuid globaal tussen de Nijmeegseweg, Olympus College en de Pleyroute. De exacte begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de kadastrale grens van de Rijnhal bekend als 'gemeente Arnhem E 03238'.

De Rijnhal is in de jaren '60 gebouwd als grote sporthal. In de loop van de tijd is de nadruk in het gebruik van de Rijnhal verschoven van sporthal naar evenementenhal waarin concerten, feesten en beurzen werden georganiseerd. De laatste jaren werd de exploitatie van de Rijnhal steeds lastiger mede doordat het gebouw niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

Het gebied rondom de Rijnhal (Sportpark Olympus) vraagt om een grondige herontwikkeling. Hiervoor zijn verschillende nota's opgesteld en vastgesteld door het college en/of de gemeenteraad zoals de Koers Gebiedsvisie Centrum Zuid en de Nota van Randvoorwaarden Leisurpark Olympus. Conclusie van deze nota's is dat het Olympus gebied in kleine stappen zal worden herontwikkeld en dat de Rijnhal een nieuwe functie zal krijgen.

Decathlon heeft zich als koper van de Rijnhal en de direct daaromheen liggende gronden gemeld.

Decathlon is een Franse sportketen die grootschalige sportwinkels exploiteert in diverse continenten. De komst van de Decathlon past goed in de plannen van de gemeente om het gebied van de Rijnhal en Olympus te transformeren tot een gebied gericht op leisure en sport. Decathlon gaat de Rijnhal verbouwen tot een sportwinkel met leisure en horeca. Hierbij blijft de bestaande hal staan en zal voornamelijk intern worden verbouwd. De lage aanbouw zal worden gesloopt. Het buitengebied zal worden heringericht en er komt een mogelijkheid om voor reclamemast aan de zijde van de Nijmeegseweg.

Er is onderzoek gedaan naar de ruimtelijke effecten van de komst van Decathlon naar de Rijnhal. Samengevat is de conclusie dat er een minimaal effect is op de omzet van detaillisten in de binnenstad en andere winkelconcentraties en dat het regionaal effect ook beperkt is door de spreiding over een groot aantal aanbieders. De uitkomst is ook dat er na de vestiging van Decathlon eigenlijk geen ruimte meer is voor nieuwe vestiging of uitbreiding van bestaande zaken in dit segment.

Op 26 november 2013 is uw gemeenteraad akkoord gegaan met het toepassen van de coördinatieregeling voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor herontwikkeling van de Rijnhal ten behoeve van de vestiging van Decathlon. Dit coördinatiebesluit maakt het mogelijk om gecoördineerd over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te besluiten. Dit betekent dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning gelijktijdig plaatsvinden.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Rijnhal-Decathlon' en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben vanaf 15 mei 2014 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend van Houtman Buruma Advocaten namens Wereldhave, de eigenaar van winkelcentrum Kronenburg. Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op een klein onderdeel gewijzigd vast te stellen. Voor het overige deel is het advies om de zienswijze niet over te nemen. Een samenvatting van de zienswijze en de reactie van de gemeente staat in het zienswijzerapport (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Rijnhal-Decathlon' zal de omgevingsvergunning worden verleend. Daarna zal gezamenlijke publicatie volgen.

4. FINANCIËN

De toepassing van het kostenverhaal is verplicht voor bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan is opgenomen in artikel 6.2.1 Bro (o.a. bouw van één of meer woningen, bouw van één of meer andere hoofdgebouwen en functiewijziging meer dan 1.500 m²). Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet in functiewijziging van de Rijnhal met meer dan 1.500 m². Dit bestemmingsplan maakt daarmee een bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente is eigenaar van het terrein van de Rijnhal en heeft een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. De kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden zijn hiermee anderszins verzekerd. Het maken van een exploitatieplan is niet nodig.

5. RISICO'S

Op basis van de koopovereenkomst komt eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan voor rekening van de ontwikkelaar.

6. BURGERPARTICIPATIE / INSPRAAK

Het plan is in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg toegestuurd aan het Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland, waaruit geen aanpassingen zijn voortgevloeid. De Provincie heeft aangegeven positief tegenover het bestemmingsplan te staan.

Het voornemen om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te wijzigen is gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en de gemeentelijke website.

Op dinsdag 11 maart 2014 is door Decathlon en de gemeente een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn de plannen door Decathlon gepresenteerd.

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gepubliceerd in het (digitale) gemeentebblad, de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

7. UITVOERING EN EVALUATIE

Op deze procedure is de coördinatieregeling van toepassing. Dat betekent dat na de vaststelling van het bestemmingsplan direct de omgevingsvergunning zal worden verleend. Beide besluiten zullen gezamenlijk worden gepubliceerd en het vastgestelde bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunning worden vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen.

Wij geven u in overweging bijgaand ontwerp-besluit vast te stellen.

Hoogachtend
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,



Besluit van: 29 september 2014

Documentnummer: 2014.0.072.353

Zaaknummer: 2014-03-00149

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 augustus 2014, Cluster Beleid en Regie, nummer: 2014.0.072.374;

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 'Rijnhal-Decathlon een bouwplan toelaat zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro;
 1. het een ontwikkeling van de gemeente betreft die plaats vindt op gemeenteground. Kostenverhaal is dan niet van toepassing;
 2. het bepalen van tijdvak of fasering zoals bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c.4^e en c.5^e niet noodzakelijk is;
 3. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onder b, c of d niet noodzakelijk is.

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

besluit:

1. in de zienswijzen van Houthoff Buruma Advocaten namens Wereldhave redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Rijnhal-Decathlon, zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
2. vast te stellen het bestemmingsplan 'Rijnhal - Decathlon', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.838-0301.gml 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 3 'Detailhandel' komt lid 1, sub a. als volgt te luiden:

Grootschalige detailhandel uitsluitend op het gebied van leisure (inclusief sport, outdoor en fietsen) met een omvang van minimaal 1.500 m² en maximaal 5.210 m²;

De griffier,



De voorzitter,

