

Wat zijn de regels per branche in het nieuwe omgevingsplan Binnenstad en Singels?

Toezegging van wethouder Roelofs bij de 2e meningsvormende raadsbehandeling voor de vaststelling van het omgevingsplan Binnenstad en Singels op 12 april 2023

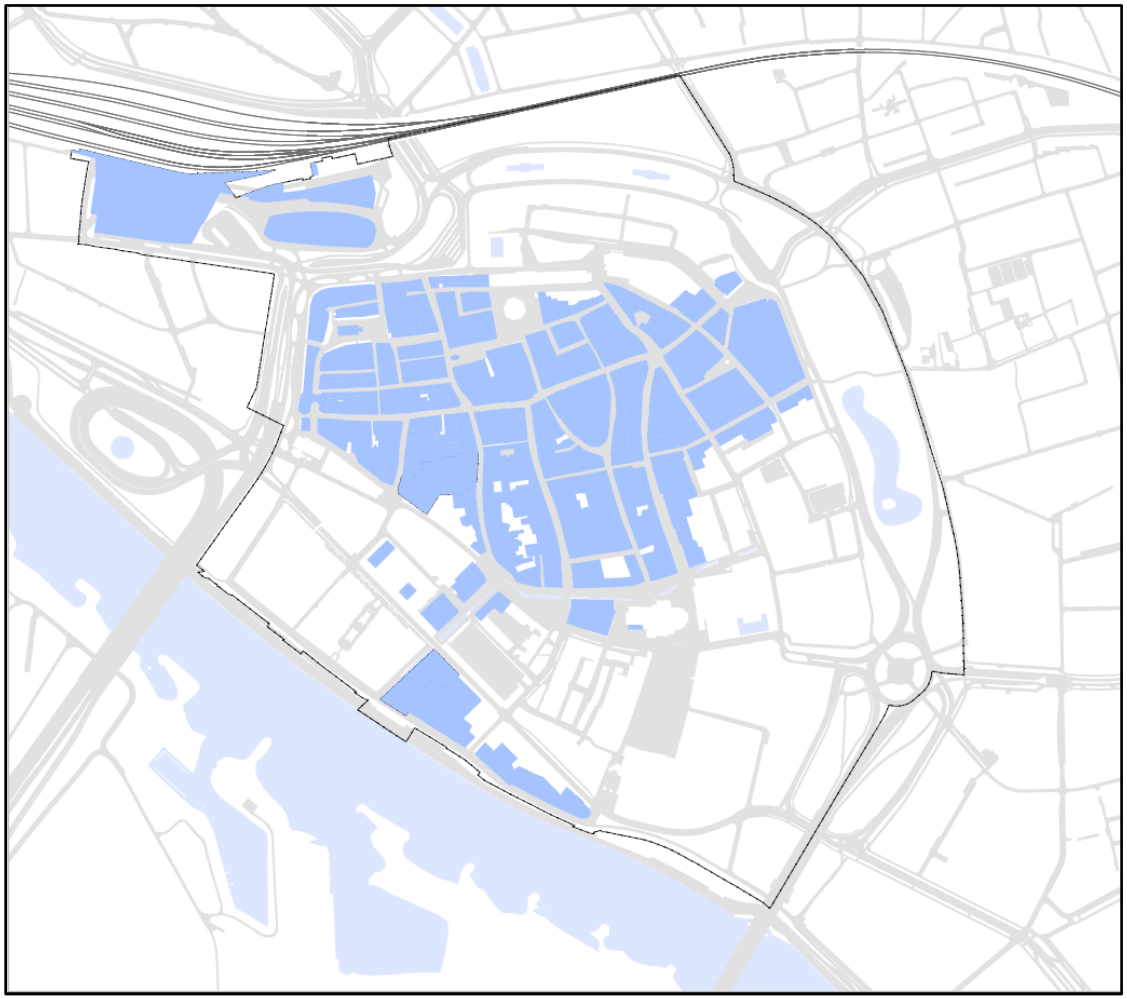
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

In een groot deel van het centrumgebied blijft detailhandel mogelijk. Het gaat om:

- De hoofdwinkelstraten die bestaan uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.
- Het gebied uit het direct aan de winkelstraten grenzende gebied Jansplein/Jansplaats en Korenmarkt, de zeven straatjes en de omgeving rond de Nieuwstad.
- Het Stationsgebied en de (verbinding met) de Rijnkade.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van de gebieden.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar detailhandel zich zondermeer kan vestigen en waar dezelfde rechten gelden als in het huidige plan

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

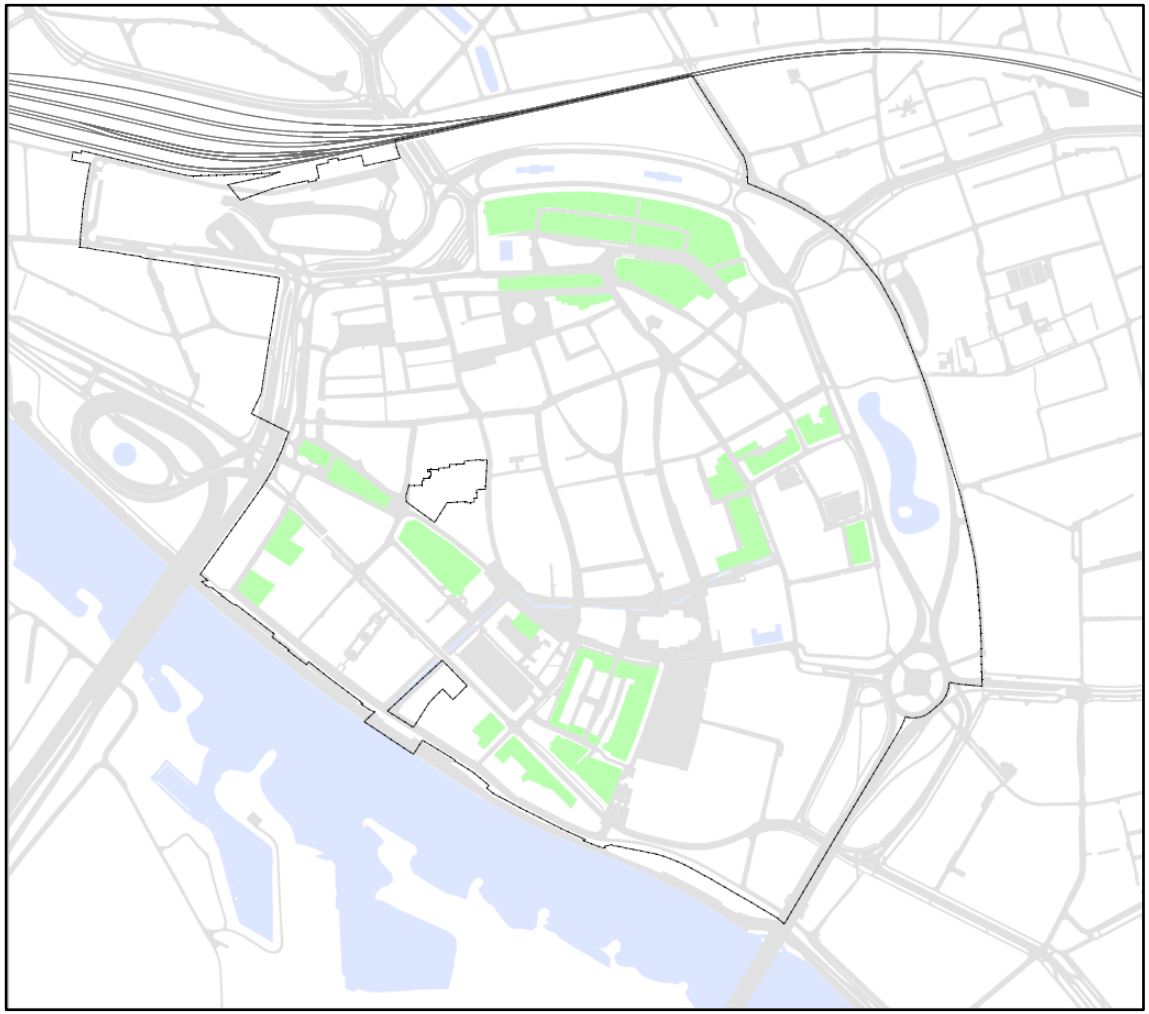
Op het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, de Jansbinnensingel, de Markt, het Koningsplein, de Beekstraat en de zuidelijke binnenstad (met uitzondering van de Rijnkade en een deel van de Nieuwstraat*) wordt de niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel weggehaald.

Het gaat hier om gebieden waar de winkelfunctie nagenoeg is verdwenen zoals de Jansbinnensingel en het Gele Rijdersplein of gebieden waar detailhandel nooit echt aanwezig is geweest zoals de Markt, de Looierstraat en de omgeving Weerdjesstraat en Schouwburg.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van de gebieden.

* *Op de kaart op dia 3 is te zien dat het westelijk deel van de Nieuwstraat tussen de Trans en Rijnkade niet is ingekleurd voor detailhandel. Dat komt omdat het huidige bestemmingsplan die mogelijkheid ook niet biedt. Momenteel is hier ook geen detailhandel aanwezig maar vooral horeca en theater Oostpool die hiermee bijdragen aan de verbindingsfunctie van de Nieuwstraat tussen de oude binnenstad en de Rijnkade.*

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar lang een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

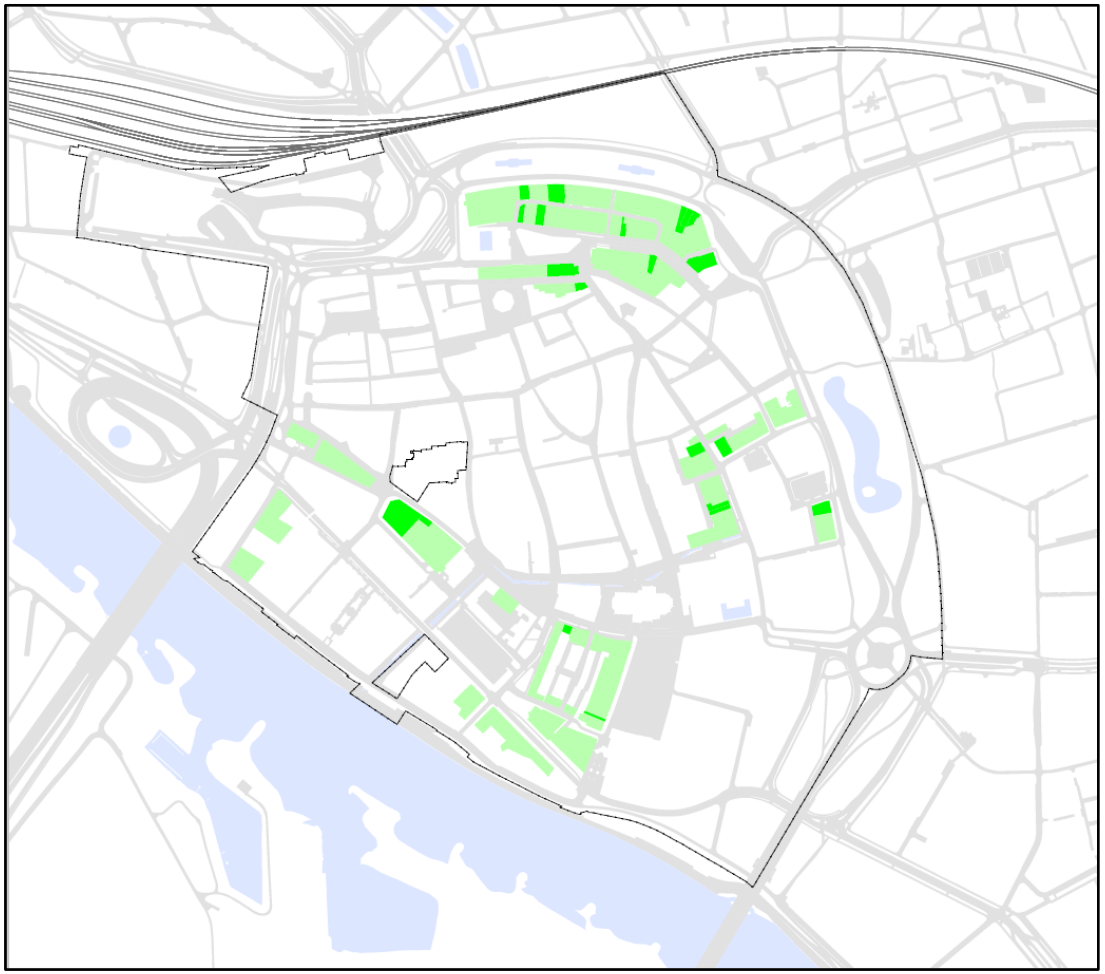
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

In de gebieden waar we de niet gebruikte planologische ruimte weghalen kunnen de bestaande winkels (het gaat in totaal om ongeveer 20 winkels) voor onbepaalde tijd blijven bestaan. Dat betekent dat wanneer een ondernemer stopt met zijn winkel er op die plek ook weer een nieuwe winkel gevestigd kan worden. Op de plankaart is daarvoor voor het hele perceel de mogelijkheid voor detailhandel opgenomen.

Binnen het bestaande gebouw kan op de begane grond de winkel voor onbepaalde tijd uitgebreid worden. Als het omgevingsplan voorziet in bouwmogelijkheden op het (achter)perceel kan de winkel ook daar uitgebreid worden voor onbepaalde tijd.

Zie de kaart op de volgende dia voor een overzicht van de bestaande winkels binnen de gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Percelen waar bestaande winkels gevestigd zijn en waar dit gebruik voor het hele perceel voor onbepaalde tijd voortgezet kan worden.

Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar lang een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

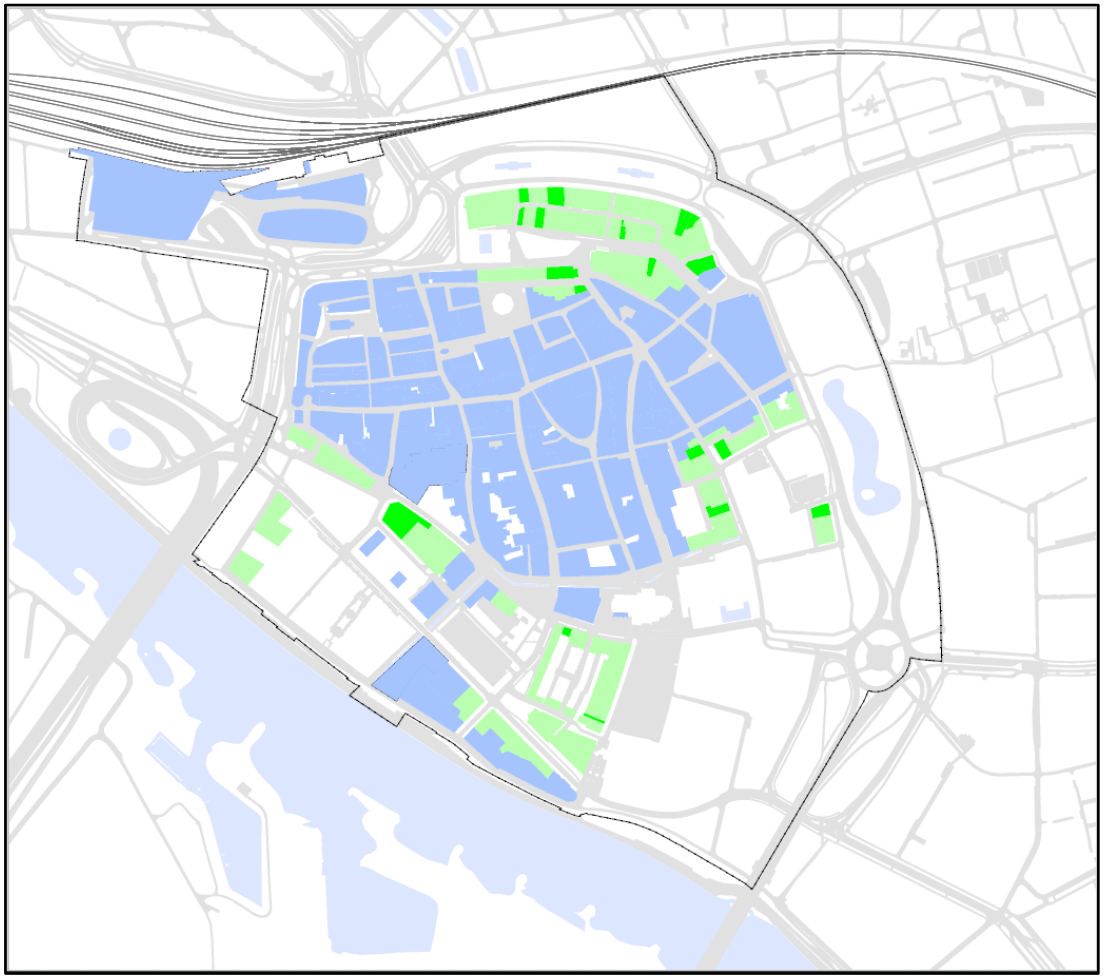
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

Daar waar binnen de lichtgroene gebieden geen bestaande winkel aanwezig is (en er dus geen mogelijkheid voor detailhandel op de plankaart is opgenomen) kan een vergunning worden aangevraagd voor een nieuwe winkel. Ook is het mogelijk dat met deze vergunning een bestaande winkel uitgebreid wordt door bijvoorbeeld een naastgelegen voormalige winkelruimte erbij te betrekken. Hierbij kijkt de gemeente wel of het gaat om een daadwerkelijke invulling als winkel en of de invulling bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad.

De mogelijkheid om een vergunning aan te vragen kan tot twee jaar nadat het omgevingsplan in werking is getreden. Het omgevingsplan treedt doorgaans in werking zes weken nadat het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is gepubliceerd. Als de vergunning verleend is, kan het gebruik voor onbepaalde tijd worden voortgezet.

Twee jaar na het in werking treden van het omgevingsplan biedt het omgevingsplan geen mogelijkheden meer voor nieuwe detailhandel. Wel heeft de gemeente nog de mogelijkheid om een zogenaamde ‘buitenplanse’ omgevingsvergunning te verlenen. Het verlenen van die vergunning moet dan wel beleidsmatig onderbouwd kunnen worden.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar detailhandel zich zondermeer kan vestigen en waar dezelfde rechten gelden als in het huidige plan.

Percelen waar bestaande winkels gevestigd zijn en waar dit gebruik voor het hele perceel voor onbepaalde tijd voortgezet kan worden.

Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

Horeca 2: snackbars, shoarmazaken, fastfood en bezorghoreca in het nieuwe omgevingsplan

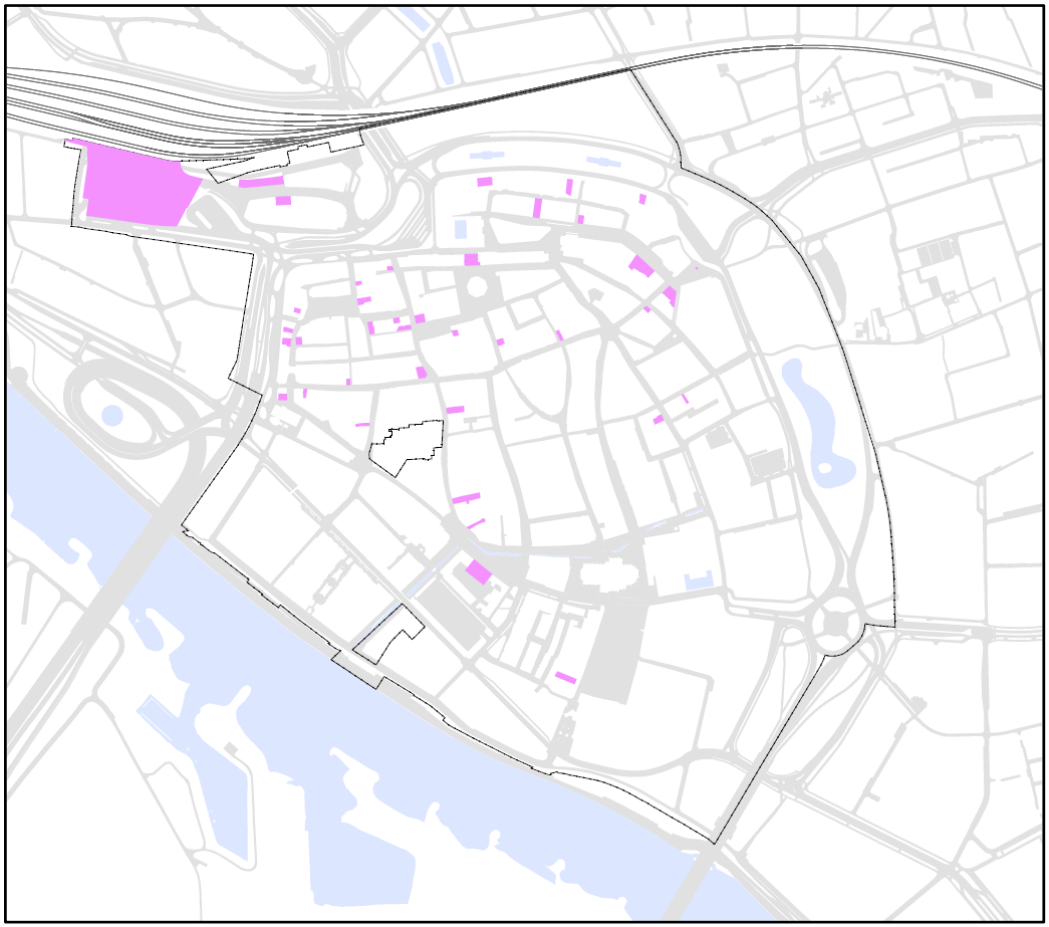
In het geldende bestemmingsplan kunnen deze vormen van horeca nagenoeg in het hele centrum gevestigd worden. In het nu voorliggende omgevingsplan is opgenomen dat voor nieuwe snackbars, shoarmazaken, fastfood et cetera (horeca 2) een vergunning moet worden aangevraagd.

Op de locaties waar nu al horeca 2 aanwezig is, blijven de mogelijkheden voor deze vorm van horeca voor onbepaalde tijd gelden. Dat betekent dat wanneer een ondernemer stopt met zijn snackbar of fastfood er op die plek ook weer een nieuwe horecazaak van deze categorie gevestigd kan worden. Op de plankaart is daarvoor voor het hele perceel op de begane grond de mogelijkheid voor horeca 2 opgenomen. Horeca 2 vestigingen die tevens gevestigd zijn op de verdieping(en) mogen ook dat gebruik voor onbepaalde tijd voortzetten.

Voor de nieuwvestiging van horeca 2 (dus buiten de locaties die hier expliciet voor zijn aangewezen) geldt in het omgevingsplan een vergunningsplicht. Deze vergunning kan alleen verleend worden als de horeca 2 activiteit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad en niet zorgt voor overlast.

Zie de kaart op de volgende dia voor de ligging van de bestaande horeca 2 bedrijven.

Horeca 2: snackbars, shoarmazaken, fastfood en bezorghoreca in het nieuwe omgevingsplan



Percelen waar bestaande horeca 2-bedrijven gevestigd zijn die voor onbepaalde tijd kunnen blijven zitten.

De transferhal van Arnhem Centraal geldt als één perceel

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan

Ambachtelijke en creatieve bedrijven zijn mogelijk op de plekken waar de detailhandel wordt beperkt zoals op het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, de Jansbinnensingel, de Markt, het Koningsplein, de Beekstraat en de zuidelijke binnenstad. Ook voegen we deze mogelijkheden toe aan de rest van het centrumgebied.

Onder **ambachtelijke bedrijven** kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een lijstenmaker, muziekinstrumentenmaker, schoenmaker, electro reparatie, een (kleine) werkplaats, kleinschalige productie (zoals meubelmaker), een koffiebranderij of bierbrouwerij etc. Onder **creatieve bedrijven** denken we aan activiteiten gericht op design, architectuur of duurzaamheid, Media en entertainment (radio, tv, film, video, games, etc.); en Creatieve zakelijke dienstverlening (grafisch en industrieel ontwerp, architectuur, en reclame). We denken aan activiteiten die passen bij het groene, creatieve en vrije imago van onze stad. Het is aan de ondernemers om hier verder invulling aan te geven.

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan

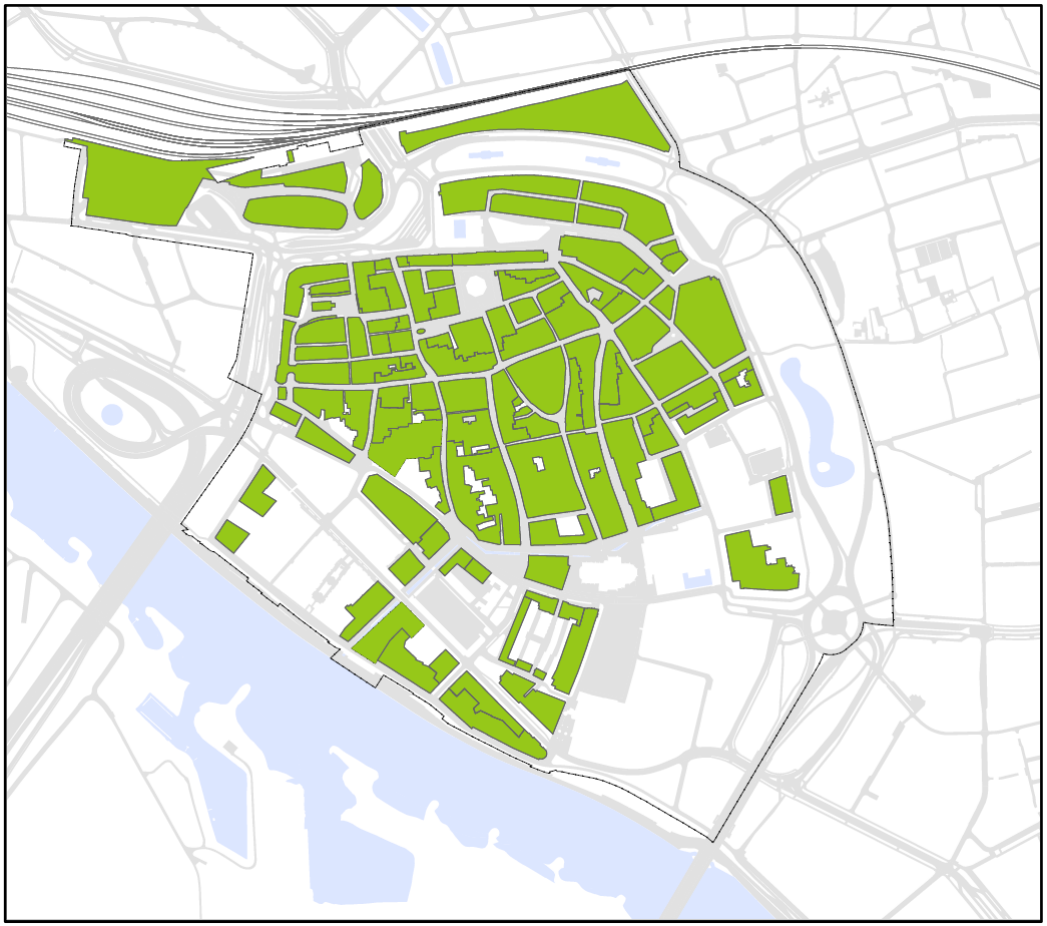
Het nu voorliggende omgevingsplan Binnenstad en Singels biedt mogelijkheden om naast het ambachtelijk bedrijf als nevenactiviteit ook de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen te verkopen. De verkoop moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Dat betekent dat een meubelmaker zijn ter plaatse gemaakte meubels ook daar kan verkopen. Deze ondergeschikte vorm van detailhandel geldt **niet** voor de bedrijven in de creatieve sector. Daarnaast is ondergeschikte horeca, zoals bijvoorbeeld het schenken van zelf gebrande koffie bij een koffiebranderij niet mogelijk.

Nuance is nog wel dat detailhandel bij zowel ambachtelijke als creatieve bedrijven uiteraard wel is toegestaan als het omgevingsplan ter plaatse sowieso al detailhandel toestaat.

Tenslotte merken we op dat het kaartje laat zien dat de mogelijkheid voor creatieve en ambachtelijke bedrijven ook aan het kernwinkelgebied is toebedeeld. Dit strookt niet met de visie op de binnenstad maar deze mogelijkheid is abusievelijk toch op de plankaart terecht gekomen. Het kernwinkelgebied is namelijk primair bedoeld voor het winkelen en aan het winkelen ondersteunende functies (zoals lichte horeca en dienstverlening) en niet voor ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Deze activiteiten passen veel beter in de gebieden rondom de drukkere winkelstraten en aan de randen van het centrum.

Op initiatief van de raad kan deze vergissing in het plan hersteld worden. Dat betekent dat de planologische mogelijkheden voor ambachtelijke en creatieve bedrijven komen te vervallen voor het kernwinkelgebied dat bestaat uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar creatieve en ambachtelijke bedrijven mogelijk zijn. Hierbij zijn deze activiteiten abusievelijk ook aan het kernwinkelgebied toegekend.

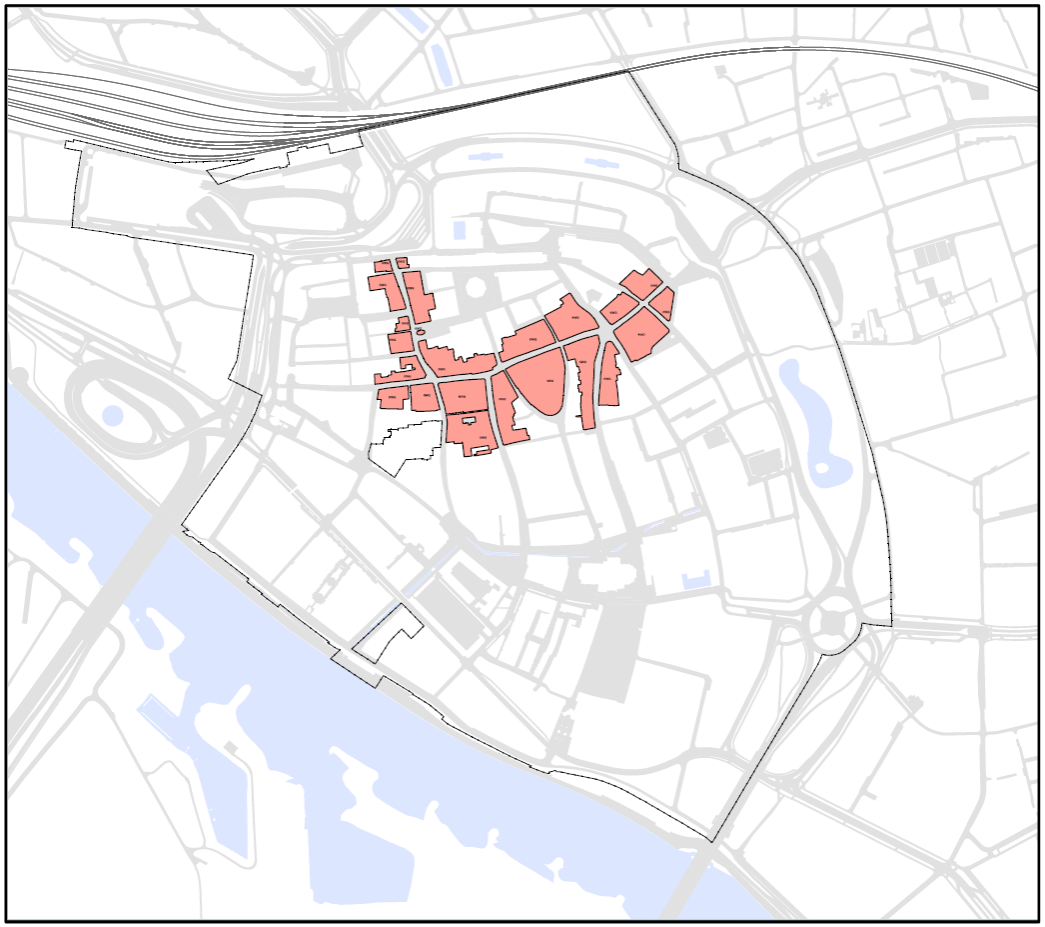
Wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied in het nieuwe omgevingsplan

In het kernwinkelgebied dat bestaat uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat wordt momenteel op de begane grond niet gewoond. Het bestaande bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het wonen op de begane grond echter wel.

In het nu voorliggende plan maken we het niet langer mogelijk om te wonen op de begane grond in de genoemde straten. Dit zorgt ervoor dat de begane grond exclusief bedoeld blijft voor het winkelen en aan het winkelen aanverwante activiteiten zoals lichte horeca en dienstverlening. De kans dat een winkelpand aan deze drukke straten in de toekomst getransformeerd wordt tot wonen is namelijk niet ondenkbaar in het geval de huurprijzen ook aan deze assen verder onder druk komen te staan.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van het kernwinkelgebied waar wonen op de begane grond niet is toegestaan.

Wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied in het nieuwe omgevingsplan



Het kernwinkelgebied waar wonen op de begane grond niet langer is toegestaan

Flitsbezorging in het nieuwe omgevingsplan

Tot recent waren er twee flitsbezorgdiensten in de binnenstad. Namelijk Getir op de Beekstraat 71 en Gorillas op de Nieuwstad 41. In het raadsvoorstel stelt het college voor om deze twee bestaande flitsbezorgdiensten onder een ‘uitsterfconstructie’ te legaliseren. Deze uitsterfconstructie betekent dat de bestaande activiteiten van de flitsbezorgdiensten zijn toegestaan, maar dat bij onderbreking van langer dan een jaar flitsbezorgen niet meer is toegestaan.

Inmiddels is bekend geworden dat Gorillas op de Nieuwstad 41 haar activiteiten heeft gestaakt. In het omgevingsplan staat dat alleen de ‘bestaande’ flitsbezorgdiensten onder de regeling vallen. Bestaande flitsbezorgdiensten houdt in dit geval in:

> ***1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels***
> *De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen:*
>
> 1. *Nieuwstad 41*
> 2. *Beekstraat 71.*

Dat betekent dat Gorillas valt onder de definitie van een bestaande flitsbezorgdienst. Daardoor mag in het pand van de Nieuwstad 41 tot één jaar na inwerkingtreding het gebruik als flitsbezorgdienst worden hervat.

Wanneer dat laatste niet wenselijk is dan kan het omgevingsplan hierop aangepast worden. Dit betekent dat het adres Nieuwstad 41 wordt geschrapt uit de definitiebepaling. Voordeel is dat je hiermee meer rechtszekerheid biedt voor de omwonenden. Voor de eigenaar betekent dit een beperking.