



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4526494

Onderwerp: **Vaststellen TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier-Arnhemse Broek**

Kernboodschap

Dit TAM-Omgevingsplan biedt een actueel en toekomstbestendig planologisch kader voor het Spijkerkwartier en het Arnhemse Broek dat bijdraagt aan de vitaliteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

Voorstel

1. Het 'TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek' gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in 'Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek' door te voeren.

Inleiding

Onder de Omgevingswet moet de regelgeving voor de fysieke leefomgeving worden gebundeld in één omgevingsplan. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, duurzaamheid en delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in het omgevingsplan. Naast de gemeentelijke regels moeten we regels die het Rijk overheeft naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, vertalen in het omgevingsplan. Dit plan voorziet in een technische omzetting van de bestemmingsplannen voor de wijken Spijkerkwartier, Boulevardkwartier en Arnhemse Broek. Er zijn een aantal wijzigingen opgenomen in verband met de inspanningen die voortkomen uit het actieprogramma 'Schoon, Heel en Veilig'.

De focus van deze omgevingsplanwijziging is het beschermen en versterken van de kwaliteit van het bestaand gebied waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met bestaande rechten. Dat betekent dat we bestaande planologische rechten als dat kan respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. De locaties van de ontwikkelingen aan de Rietgrachtstraat 32 en Thorbeckestraat zijn buiten dit omgevingsplan gehouden

Bij het invoeren van de Omgevingswet is een nieuw digitaal stelsel in gebruik genomen. Dit stelsel moet nog doorontwikkeld worden en bevat op dit moment nog kinderziektes. Het publiceren van een wijziging van het omgevingsplan die voldoet aan de nieuwe technische vereisten kan daarom problemen opleveren. Om vertraging te voorkomen heeft de wetgever het mogelijk gemaakt om



met 'tijdelijke alternatieve maatregelen' te werken. Een omgevingsplan waarin gebruik gemaakt van deze alternatieve maatregelen heet dan een 'TAM-omgevingsplan'. Dit heeft verder geen gevolgen voor de inhoud van het plan.

Het ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek' heeft in november/december 2024 zes weken ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per [raadsbrief](#) geïnformeerd. Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. In bijlage 1 zijn de wijzigingen opgesomd.

Beoogd effect

Het bieden van een actueel en toekomstbestendig planologisch kader voor Spijkerkwartier, Boulevardkwartier en Arnhemse Broek dat bijdraagt aan de vitaliteit, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

Argumenten

1.1 *Het omgevingsplan biedt een planologische basis voor recente ontwikkelingen.*

De afgelopen jaren zijn in het plangebied nieuwe gebouwen verschenen en zijn bestaande gebouwen getransformeerd. Daarnaast heeft ook de publieke ruimte een impuls gekregen door het realiseren van meer groen. Veel van deze ontwikkelingen zijn met een buitenplanse vergunning tot stand gekomen en hebben nog geen goede planologische basis. Deze omgevingsplanwijziging zorgt voor een actueel planologisch kader voor deze ontwikkelingen.

1.2 *Het omgevingsplan biedt toekomstperspectief voor de Steenstraat.*

De Steenstraat is bekend van Monopoly en heeft een eigen karakter door de aanwezigheid van verschillende speciaalzaken, winkels voor de dagelijkse boodschappen, lunchrooms, cafés en restaurants. De veelzijdigheid en diversiteit van het aanbod is een grote kwaliteit maar door de komst van steeds meer kappers, belwinkels, pandjeshuizen en massagesalons neemt de diversiteit van het aanbod af en ontstaat er minder ruimte voor speciaalzaken of andere winkels die bijdragen aan een aantrekkelijk en divers winkelbestand. Daarnaast zorgt een deel van deze bedrijven voor een negatieve uitstraling op het publieke karakter van het gebied door onder andere beplakte etalageruiten. Dit geeft een gevoel van onveiligheid en anonimiteit. Om die reden bevat dit plan een regeling die, samen met de andere maatregelen uit het actieprogramma 'Schoon, Heel en Veilig', de aantrekkelijkheid en veelzijdigheid van de Steenstraat moet vergroten.

Het actieprogramma en de branchering zijn in overleg met de ondernemers opgesteld. In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende regelingen opgenomen:

- De mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe computer-hardware zaken, telefoon- en belwinkels, juweliers, bruidswinkels, smart- en growshops, kappers, nagelstudio's, beautyzaken, massagesalons, zonnestudio's, goudwisselkantoren en pandjeshuizen worden beperkt. Er is gekozen voor deze bedrijven omdat deze oververtegenwoordigd



zijn in het gebied of omdat deze zorgen voor een negatieve uitstraling op het gebied. De bestaande winkels zijn wel positief bestemd en kunnen hun bedrijfsvoering blijven uitvoeren. Indien het gebruik voor meer dan een jaar gestaakt wordt, mag dit niet zomaar worden hervat (uitsterfregeling). Dan moet eerst een vergunning aangevraagd worden.

- Daarnaast is het wenselijk dat het openbare en publieke karakter van de Steenstraat gewaarborgd blijft. Om die reden wordt de mogelijkheid voor woningen op de begane grond aan de Steenstraat geschrapt. Wonen op de plint (begane grond) wordt ook uitgesloten op de Spijkerlaan. Hier is ook sprake van een commerciële plint. Er is een wens van bewoners om wonen op de plint in meer straten uit te sluiten (Van Muijlwijkstraat en Hommelstraat). Hiertoe zien we geen beleidsmatige aanleiding.
- Het omgevingsplan zorgt dat ook culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten zich kunnen vestigen aan de Steenstraat. Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers in de creatieve, culturele en ambachtelijke sector. Dit moet bijdragen aan een aantrekkelijkere Steenstraat.
- De bestaande horecagelegenheden zijn in het omgevingsplan toegestaan. Bij het toestaan van nieuwe horeca moet een brede ruimtelijke afweging gemaakt worden. Daarom is nieuwe horeca alleen mogelijk via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Er moet dan onder andere voldaan worden aan het horecabeleid.

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend door de ondernemers en eigenaren van deze panden.

1.3 Het omgevingsplan draagt bij aan de leefbaarheid van de Johan de Wittlaan.

De winkelstrips aan de Johan de Wittlaan hebben op grond van het huidige bestemmingsplan ruime planologische mogelijkheden. Dat betekent dat naast detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies, lunchrooms en restaurants, ook snackbars, bezorghoreca en shoarmazaken (horeca 2) en shisha lounges en cafés (horeca 2) zijn toegestaan. Omdat deze laatstgenoemde activiteiten niet zijn gelimiteerd kan dit leiden tot negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de wijk. Om die reden zijn deze vormen van horeca die potentieel overlastgevend zijn in dit omgevingsplan niet zondermeer toegestaan. Op de locaties waar deze vormen van horeca nu al aanwezig zijn, blijven de mogelijkheden voor deze vorm van horeca gelden. Voor de nieuwvestiging van horeca 2 en 4 (dus buiten de locaties die hier expliciet voor zijn aangewezen) geldt in het omgevingsplan een vergunningsplicht.

Er zijn tijdens de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan geen zienswijzen ingediend door de ondernemers en eigenaren van deze panden.

1.4 Het omgevingsplan is samen met de wijken tot stand gekomen.

De voorgestelde wijzigingen die opgenomen zijn in dit omgevingsplan zijn het resultaat van een zorgvuldig proces waarbij met verschillende groepen uit de wijken is overlegd. Complimenten voor deze partijen die constructief hebben meegedacht. De werkgroep Spijkerkwartier heeft zich ingezet om samen met de wijk een visie op te stellen. Dit



visiedocument heeft als doel een inspiratiebron te zijn voor bewoners, ondernemers en de gemeente. De wijkvisie is ter informatie toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het omgevingsplan, maar heeft geen juridische status.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Dit plan heeft gevolgen voor bestaande planologische rechten van eigenaren.*

Deze omgevingsplanwijziging is grotendeels beheersmatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die gevolgen hebben voor bestaande rechten van eigenaren (zie paragraaf 3.2 van de motivering). Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig maar zijn onderdeel van een pakket aan maatregelen om Spijkerkwartier en Arnhemse Broek vitaal en leefbaar te houden. Er zijn maatregelen genomen om de Steenstraat een aantrekkelijke en diverse winkelstraat te houden en om potentiële overlast van horeca aan de Johan de Wittlaan tegen te gaan. Ook zijn zelfstandige woningen op binnenterreinen die hier niet voor bedoeld of geschikt zijn niet meer toegestaan.

Door het beperken van planologische mogelijkheden in dit omgevingsplan is er een risico op planschade aanwezig. Om de kans op een eventuele waardedaling van een pand te verkleinen hebben we in dit plan verzachtende maatregelen genomen. We zorgen ervoor dat de panden aan de Steenstraat aantrekkelijk blijven voor ondernemers en eigenaren door op veel plekken aanvullende functies toe te staan zoals creatieve en ambachtelijke bedrijven en bepaalde vormen van horeca die ondersteunend zijn aan de winkelfunctie. Deze maatregelen verkleinen de kans op planschade. De omvang van het risico is in theorie aanzienlijk maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is. Bij de volgende actualisatie van het totale gemeentelijke risicoprofiel zal dit risico worden gezien en onderdeel uit kunnen maken van de berekeningen voor het gemeentelijk weerstandsvermogen.

1.2 *De branches die door het plan beperkt worden kunnen zich nog wel vestigen in andere delen van de stad.*

Deze omgevingsplanwijziging beperkt verschillende branches aan de Steenstraat maar de omliggende straten bieden deze mogelijkheden nog wel. We realiseren ons dat hierdoor een waterbedeffect kan ontstaan. De aanpak is voor de Steenstraat als belangrijke winkelstraat op stedelijk en regionaal niveau het meest urgent. We kiezen er daarom voor om eerst te focussen op de Steenstraat en te bekijken of de regeling zoals deze is opgenomen in het omgevingsplan werkt. Daarna wordt gekeken of deze regeling ook voor andere straten moet gelden.

1.3 *Er zijn zienswijzen ingediend.*

Er zijn tien zienswijzen ingediend tegen het plan. Hiervan zijn zes zienswijzen van bewoners. De bewoners hebben specifieke vragen over hun pand/perceel of meer algemene opmerkingen over de problematiek van de wijk in relatie tot het omgevingsplan.



Verder hebben ProRail, Tennet, Schipper Bosch en REM Arnhem Beheer BV een zienswijze ingediend. Deze zienswijzen richten zich specifiek op de belangen van deze partijen in de wijk.

In de bijgevoegde zienswijzennota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hier is ook opgenomen welke zienswijzen aanleiding geven voor het gewijzigd vaststellen van het omgevingsplan.

Participatie

Zie argument 1.4 voor een toelichting. Tijdens de periode van terinzagelegging is tevens een inloopmoment gehouden waar iedereen welkom was om vragen te stellen. Alle bewoners en ondernemers van het Spijkerkwartier en Arnhems Broek zijn hier per brief voor uitgenodigd.

Financiën

De omgevingsplanwijziging 'Spijkerkwartier - Arnhemse Broek' is grotendeels beheersmatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die mogelijk kunnen leiden tot planschadeclaims. In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na vaststelling monitoren we de regeling voor twee jaar en kijken we of het onder kanttekening 1.2 genoemde waterbedeffect zich voordoet en welke maatregelen nodig zijn om dit effect zoveel mogelijk tegen te gaan.

Communicatie

Voor de communicatie verwijzen we naar de kopjes Argumenten (1.4) en Uitvoering. Verder wordt de bekendmaking van de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan gepubliceerd op overheid.nl en verspreid via ons interne en externe netwerk.



Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen 'TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek'
- Verbeelding TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier Arnhemse Broek
- Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek'
- Bijlage 2 bij het raadsvoorstel Zienswijzennota TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek – geanonimiseerd
- Bijlage 3 bij het raadsvoorstel Gebundelde zienswijzen TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek – geanonimiseerd
- Bijlage 4 bij het raadsvoorstel Zienswijzennota TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek – met persoonsgegevens (niet openbaar publiceren)
- Bijlage 5 bij het raadsvoorstel Gebundelde zienswijzen TAM-Omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek – met persoonsgegevens (niet openbaar publiceren)



Besluit van

Zaaknummer

4526494

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van [datum] nummer: [];

Gelet op artikel 2.4, 4.19 en 13.11 Omgevingswet

besluit:

1. Het 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek', gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in 'Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht 'TAM-omgevingsplan Spijkerkwartier – Arnhemse Broek' door te voeren.

De griffier,

De voorzitter,