

Raads Voorstel



Gemeente Brummen

Ons kenmerk : RV17.0049
Programma(s) : Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer
Portefeuille(s) :
Onderwerp : Doorbreken aanhoudingsplicht parkeerterrein Jumbo Heine te Eerbeek

AAN DE GEMEENTERAAD

Brummen, 22 augustus 2017

Wij stellen voor te besluiten om:

De aanhoudingsplicht op grond van het ontwerp bestemmingsplan voor Eerbeek te doorbreken en een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de herontwikkeling van het parkeerterrein van Jumbo Heine te Eerbeek.

Inleiding

Jumbo Supermarkten B.V. (hierna: Jumbo) heeft een verzoek ingediend om het parkeerterrein opnieuw in te richten en hierbij de locatie van voormalig Spoorzicht ook in gebruik te nemen als parkeerterrein. In september 2015 is door het college reeds positief besloten op het destijds ingediende principeverzoek, met de kanttekeningen dat de ontwikkeling dient te passen binnen het toekomstbeeld van Eerbeek dat de Ruimtelijk Economische Visie Centrum Eerbeek schetst en de stedenbouwkundige- en beeldkwaliteit (vanaf de Loenenseweg) voldoende onderzocht en beoordeeld wordt.

Over de stedenbouwkundige invulling van dit voornemen is meerdere malen contact geweest tussen de gemeente Brummen, Jumbo Supermarkten B.V. en Jumbo Heine om te komen tot een verkeersveilig inrichtingsplan dat aansluit bij de ontwikkeling van het centrum van Eerbeek.

De locatie Jumbo Heine maakt onderdeel uit van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor Eerbeek dat van 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 als ontwerp ter inzage heeft gelegen en waarvoor derhalve een aanhoudingsplicht geldt voor alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen en aanlegactiviteiten.

Het herinrichten van het parkeerterrein, inclusief de locatie van voormalig Spoorzicht is op korte termijn alleen mogelijk indien u gebruik maakt van de bevoegdheid om de aanhoudingsverplichting te doorbreken (artikel 3.3, lid 3 van de Wabo). Van deze bevoegdheid tot doorbreken kan alleen gebruik worden gemaakt gehoord de gemeenteraad.

Argumenten

1.1. De herinrichting van het parkeerterrein past binnen de ontwikkeling van het centrum van Eerbeek.

De uitbreiding in parkeercapaciteit is niet alleen gewenst vanwege het voornemen van Jumbo om in de nabije toekomst (ca. 2 tot 3 jaar) de winkel uit te breiden, maar ook om bij te dragen in de algemene parkeerbehoefte in het centrum van Eerbeek. Jumbo vangt veel centrumbezoekers op en wenst deze functie in de toekomst te behouden.

De gemeente Brummen heeft meerdere malen met zowel Jumbo Supermarkten B.V., als Jumbo Heine contact gehad over de stedenbouwkundige inrichting, verkeersveiligheid en aansluiting van het parkeerterrein van Jumbo op het centrum van Eerbeek. Het inrichtingsvoorstel zoals dat nu voorligt en waarvoor inmiddels een Omgevingsvergunning is aangevraagd voorziet in de meest optimale inrichting met aandacht voor verkeersveiligheid, stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in aansluiting op het centrum van Eerbeek en passend binnen de Ruimtelijk Economische Visie Centrum Eerbeek die is vastgesteld in maart 2017..

1.2 De herinrichting voorziet in een meer overzichtelijk en verkeersveiliger parkeerterrein.



Het bestaande parkeerterrein van Jumbo is onoverzichtelijk, oogt rommelig en sluit niet aan bij het heringerichte centrum van Eerbeek rond het Stuijvenburchplein. Door de sloop van het voormalig Spoorzicht en de pizzeria ontstaat meer ruimte en de mogelijkheid voor Jumbo om het parkeerterrein uit te breiden en efficiënter in te richten.

In het nieuwe ontwerp worden de in- en uitritten van het parkeerterrein gesitueerd aan de zijde van de Kloosterstraat en zoveel mogelijk gescheiden, zodat één routing over het parkeerterrein ontstaat. Het nieuwe parkeerterrein, zonder winkeluitbreiding, biedt ruimte voor 137 parkeerplaatsen. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding – herinrichting parkeerterrein Jumbo zonder winkeluitbreiding

Wanneer in de toekomst het winkelvloeroppervlak van Jumbo wordt uitgebreid biedt het parkeerterrein ruimte voor ca. 120 parkeerplaatsen. Beide situaties voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel Jumbo als de bredere parkeergefunctie die dit parkeerterrein heeft in het centrum van Eerbeek.

1.3 De herinrichting van het parkeerterrein van Jumbo past in het nieuwe bestemmingsplan voor Eerbeek.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van Jumbo ten aanzien van de herinrichting van het parkeerterrein is een Omgevingsvergunning aangevraagd, inclusief benodigde onderbouwing door middel van een parkeeronderzoek en een inrichtingsplan. Dit voornemen past binnen de centrumontwikkeling van Eerbeek. De herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein past binnen het vigerende bestemmingsplan en is meegenomen in het ontwerp bestemmingsplan voor Eerbeek, waardoor de aanhoudingsplicht op grond van dit ontwerp bestemmingsplan op dit vlak doorbroken kan worden.

Kanttekeningen

1.1. Inrichting conform inrichtingstekening

De inrichting van het parkeerterrein wordt uitgevoerd conform de inrichtingstekening zoals deze is ingediend bij de Omgevingsvergunning.

1.2 De toekomstige winkeluitbreiding past binnen het bestemmingsplan voor Eerbeek.

Ten behoeve van de in de toekomst gewenste winkeluitbreiding is door Jumbo een ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeken opgesteld die wordt beoordeeld in het kader van de bestemmingsplanprocedure van het Bestemmingsplan Eerbeek dat ten tijde van het opstellen van deze adviesnota in procedure is.

De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van Jumbo Heine zal in principe meegenomen worden bij vaststelling van het Bestemmingsplan Eerbeek op grond van de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken die hiervoor inmiddels is ingediend.

1.3 Opstellen overeenkomst tussen Jumbo en gemeente Brummen ten behoeve van beheer en onderhoud en kabels en leidingen

Het is van belang dat kabels en leidingen altijd bereikbaar blijven. Dat betekent dat de verharding openbroken moet kunnen worden en asfalt derhalve niet is toegestaan. Daarnaast is de gemeente Brummen voornemens om in de toekomst de inrichting van de Loenenseweg aan te sluiten op de nieuwe inrichting van het Stuijvenburchplein.

In het voorgestelde inrichtingsplan liggen een aantal parkeervakken en hagen aan de zijde van de Loenenseweg deels op grondgebied van de gemeente Brummen waar ook kabels en leidingen onder de grond liggen en waar in de toekomst de herinrichting voorzien is. In een overeenkomst met Jumbo zal de gemeente Brummen afspreken dat de betreffende grond in eigendom blijft van de gemeente Brummen, zodat herinrichting in de toekomst mogelijk blijft. Indien werkzaamheden aan kabels en leidingen uitgevoerd moeten worden zal dit voor kosten en risico van Jumbo zijn daar waar het grond in eigendom van de gemeente Brummen betreft. In een overeenkomst worden hier afspraken over gemaakt. Deze overeenkomst wordt voorafgaand aan ondertekening voorgelegd aan het college van de gemeente Brummen.

Communicatie

Indien u zich kunt vinden in de omschreven argumenten en besluit in te stemmen met dit voorstel, dan wordt dit kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemer en worden dit raadsvoorstel en het raadsbesluit gecommuniceerd met de initiatiefnemer.

Financiële toelichting

Voor het opstellen van het voorliggend voorstel en de Omgevingsvergunningprocedure worden bij de initiatiefnemer de benodigde leges in rekening gebracht.

Juridische grondslag

Wanneer een aanvraag om omgevingsvergunning past binnen het vigerende bestemmingsplan én het om een activiteit gaat die niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, kan het bevoegd gezag met gebruikmaking van artikel 3.3, lid 3 Wabo de aanhoudingsplicht doorbreken en toch een omgevingsvergunning verlenen. Van deze bevoegdheid tot doorbreken kan alleen gebruik worden gemaakt gehoord de gemeenteraad. De gewenste ontwikkeling past binnen het ontwerp bestemmingsplan Eerbeek dat van 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 ter inzage heeft gelegen. Daarom wordt met dit raadsvoorstel de raad gevraagd in te stemmen met de gevraagde herinrichting van het parkeerterrein bij Jumbo.

Uitvoering

Na besluitvorming verloopt de vergunningverlening via de hiervoor van toepassing zijnde Omgevingsvergunningprocedure.

Stukken ter vaststelling

1. Concept raadsbesluit met kenmerk: RB17.0042
2. 2017-0261 Situatietekening uitbreiding parkeerterrein fase 1, met kenmerk: 17.006793

Stukken ter informatie:

1. 2017-0261 Parkeertoets uitbreiding Jumbo Eerbeek – Goudappel Coffeng – 28 juli 2017, met kenmerk: 17.006791
2. Collegebesluit d.d. 22 augustus 2017, met kenmerk: BW17.0443, inclusief bijlagen

Burgemeester en wethouders van Brummen,

M. Klos
secretaris

A.J. van Hedel
burgemeester