RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4731413

Onderwerp: Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40

Kernboodschap

Op 11 september 2024 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn drie zienswijze ingediend. Daarom moet de raad een besluit nemen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Voorstel

1. De vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan De Laar 2020’ ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40.

Inleiding

Op 11 september 2024 heeft de raad van gemeente Arnhem een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan De Laar 2020’ ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40. Na het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen van 20 september 2024 tot en met 1 november 2024. In die periode zijn drie zienswijze ingediend. Omdat er zienswijze zijn ingediend moet de raad, met inachtneming van de zienswijze, een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit te wijzigingen. Er is dus geen aanleiding om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

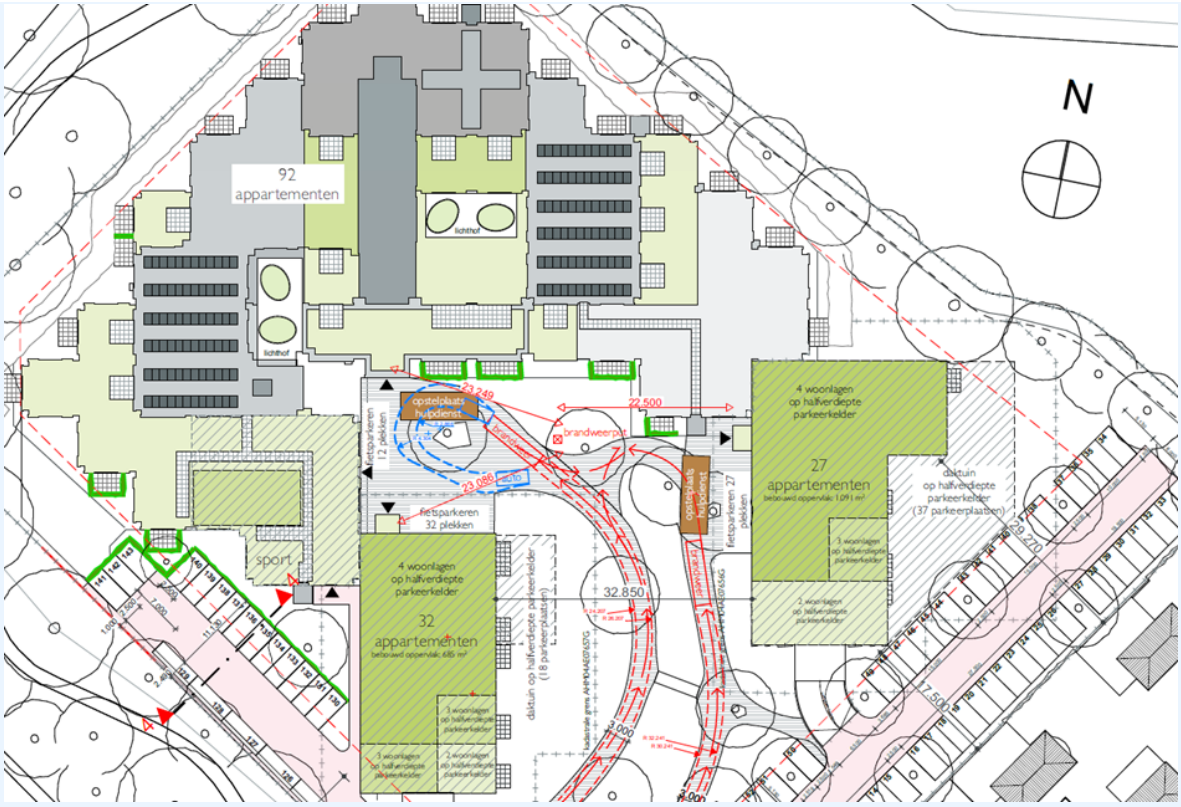
De voormalige Provinciale bibliotheekcentrale, Zeelandsingel 40, is geschikt gemaakt voor de functie wonen. De eerste fase van het plan bestond uit de transformatie van het voormalige kantoorpand naar 92 appartementen met 900 m2 kantoorruimte met een baliefunctie en/of licht maatschappelijke functies. Voor de transformatie van de bibliotheekcentrale is op 12 april 2021 een omgevingsvergunning verleend. De transformatie is afgerond in 2023 en sinds juni 2023 hebben de eerste bewoners hun intrek in de appartementen genomen. Ook zijn beide commerciële ruimtes opgevuld met een fysiotherapeut en een sportstudio waar personal trainingen worden gegeven.

Arnhem GEMEENTE

De aanvraag die nu voor ligt betreft fase twee: nieuwbouw van twee woongebouwen. In blok A komen 32 appartementen in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. In blok B komen 27 appartementen, eveneens in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. In totaal komen er 59 nieuwe appartementen.

Om de nieuwe woongebouwen mogelijk te maken te maken is een afwijking van het omgevingsplan nodig. Er geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dat is voor deze ontwikkeling het geval. Het toetsingskader voor dit plan blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De locatie Zeelandsingel 40 heeft de bestemming ‘Gemengd gebied’. Wonen is hier niet toegestaan. Uit de algemene bouwregels volgt daarnaast dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht die passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in de regels en dat er binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Het plan voldoet niet aan beide hiervoor genoemde bouwregels. Het realiseren van de nieuwe woongebouwen is hierdoor binnen het vigerende omgevingsplan niet toegestaan. De locatie is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



Het voorleggen van dit besluit heeft lang geduurd, mede omdat er in januari 2025 aanleiding was om te onderzoeken of er een integriteitsonderzoek nodig was naar de aanvrager van de omgevingsvergunning. In maart 2025 is besloten dit onderzoek ook uit te voeren. In juni 2025 is uit het integriteitsonderzoek gebleken dat er geen redenen zijn om aan de integriteit van de aanvrager te twijfelen. Toen is de procedure verder opgepakt.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel.

Argumenten

1.1 *Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk.*

Omdat het een bouwplan betreft dat niet past in de door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het omgevingsplan, dient de raad een afzonderlijke verklaring van geen bedenking af te geven. Op 11 september 2024 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Nu er drie zienswijze zijn ingediend dient de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.2 *De zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit te wijzigingen. Er is dus geen aanleiding om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.*

Na het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen van 20 september 2024 tot en met 1 november 2024. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijze zijn als bijlage 5 bijgevoegd bij het raadsvoorstel.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat door de ontwikkeling er een toename komt van verkeersbewegingen, verkeersdrukte, parkeerdrukte en (geluids)overlast. Indieners geven aan dat de verkeersdrukte al is toegenomen naar aanleiding van de transformatie van de voormalige bibliotheekcentrale. De nu aangevraagde nieuwbouw van twee woongebouwen legt volgens de indieners een extra zware en onevenredige druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt.

Aanvrager heeft naar aanleiding van zorgen van omwonenden onderzoek laten doen naar de verkeerskundige effecten van het realiseren van de woongebouwen op de locatie. Dit onderzoek is bijlage 6 bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De conclusie is dat er inderdaad meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden, maar het laat ook zien dat de bestaande ontsluitingswegen nog voldoende capaciteit hebben om dit verkeer op een goede manier af te handelen. Wij delen dan ook niet de mening van de indieners van de zienswijzen, dat het realiseren van woningen op deze locatie een zware en onevenredige druk legt op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners.

Voor de totale ontwikkeling (transformatie voormalige bibliotheekcentrale en nieuwbouw twee woongebouwen) is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de parkeerbalans wordt er voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Zie hiervoor ook argument 1.6

In het definitieve besluit (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) is een uitgebreidere samenvatting en beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

1.3 *Het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van twee woongebouwen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, bodem, flora en fauna, water, natuurinclusief bouwen en afwegingsrapportage bomen. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van twee woongebouwen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

1.4 *Het plan voorziet in type woningen waar behoefte aan is.*

Binnen de gemeente Arnhem is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en het Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen.

De Zeelandsingel is een project dat al geruime tijd in voorbereiding is vanuit de initiatiefnemers. Het initiatief voor nieuwbouw is, samen met de transformatie van de

bibliotheekcentrale, in 2019 al in gang gezet met een aanvraag bij de ODRA. Daarom zijn voor deze ontwikkeling de Woondeal 2.0 inclusief addendum en de Woonvisie 2024-2029 niet van toepassing. In 2019 golden andere programmatische uitgangspunten, namelijk het realiseren van 30% sociale huur over alle te bouwen woningen over de te realiseren projecten.

In 2023 is een nieuw regionaal woonbehoefteonderzoek gepubliceerd. Voor Arnhem blijkt uit dit onderzoek dat er vooral een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Om te borgen dat er een woonprogramma wordt gerealiseerd dat zoveel mogelijk aansluit bij de huidige beleidskaders, is met de ontwikkelaar afgesproken in de anterieure overeenkomst, dat van de te realiseren woningen, er 32 woningen een betaalbare koopwoning moet zijn.

Als maximale vrij op naam prijs voor 28 woningen geldt in dit geval, gelet op de oppervlakten van de woningen, de koopprijs verbonden aan de categorie ‘lage middensegment’ uit de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (prijspeil 2023: € 280.000) of de mogelijke (rechts)opvolger van deze verordening. Met dit plan wordt voorzien in woningen onder de € 300.000. Omdat woningen in deze prijsklasse op dit moment nog te weinig in onze andere plannen zijn opgenomen, is dit plan van toegevoegde waarde voor deze wijk en voor de stad. Voor vier woningen is een maximale vrij op naam prijs van € 405.000 (conform de definitie betaalbare koopwoning van het Rijk, prijspeil 2025) afgesproken.

1.5 De ontwikkeling versterkt de kwaliteit van het woongebied.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om meer woningen te realiseren. De locatie is onderdeel van een woongebied. Door de voorgestelde inrichting en de functies wordt de kwaliteit van het woongebied versterkt en neemt het aantal woningen toe. Het parkeerterrein wordt efficiënter ingericht en wordt ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Hierdoor neemt het oppervlak groen toe. Ook het aantal bomen neemt toe. De overschrijding van het bestaande bouwvlak betreft ruimtelijk gezien slechts een geringe afwijking ten opzichte van de bouwgrens uit het huidige omgevingsplan.

1.6 Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Voor de totale ontwikkeling (transformatie voormalige bibliotheekcentrale en nieuwbouw twee woongebouwen) is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte is volgens de geldende normen (inclusief dubbelgebruik) 155 parkeerplaatsen. Inpassing van 155 parkeerplaatsen op eigen terrein is vanuit ruimtelijk kwaliteit, het efficiënter inrichten en het parkeren ondergeschikt maken aan het ruimtelijk beeld, een lastige opgave.

Voor dit plan is, net als voor een aantal andere woningbouwprojecten, gekozen om 10% van de totale parkeerbehoefte te ondervangen met deelauto’s. Door gebruik te maken van deelmobiliteit kan de ontwikkeling doorgang vinden, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Dit betekent concreet een vermindering van 16 parkeerplaatsen. Hiervoor in de plaats moet worden voorzien in 4 deelauto’s. In totaal is er voorzien in 143 parkeerplaatsen.

Hiervan zijn er 55 parkeerplaatsen in de verdiepte parkeerkelders aanwezig en 88 parkeerplaatsen in de buitenruimte. Hiermee ontstaat er een kwalitatieve inpassing van de benodigde parkeerplaatsen in de buitenruimte. Tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat de deelauto's ook beschikbaar zijn voor de huidige bewoners van de Laar Oost.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Sociale woningbouw wordt op andere locatie gerealiseerd.

De Zeelandsingel is een project dat al geruime tijd in voorbereiding is vanuit de initiatiefnemers. Tijdens de voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning was de enige programmatische beleidseis nog dat 30% van de woningen in het sociale huursegment diende te liggen.

Het project Zeelandsingel betreft de afronding van een ontwikkeling met de naastgelegen transformatie van de oude bibliotheekcentrale. In dat gebouw zijn sociale huurwoningen gerealiseerd, die verhuurd worden door een commerciële partij. Om tot een haalbare business case te komen bij de verdere ontwikkeling van de Zeelandsingel, is overeengekomen dat de ontwikkelaar de te realiseren sociale huurwoningen mag verplaatsen naar een andere locatie. Om te zorgen dat over de projecten heen 30% sociale huur wordt verhuurd door een woningcorporatie, wordt op een tweede, andere, locatie voldoende sociale huurwoningen gebouwd. In dit geval betreft de tweede locatie de Plattenburgerweg 89-91, ook in eigendom van de betreffende ontwikkelaar. Het gaat hier om een herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar woningbouw.

1.2 Het plan is een lopend woningbouwproject van voor het vaststellen Woonvisie 2024-2029.

De ontwikkelaar heeft een intentieovereenkomst gesloten met een premium partner, waarbij op de locatie Plattenburgerweg 89-91 voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. Het aantal sociale huurwoningen komt dus op deze tweede locatie overeen met 30% van het totale woningaantal van de twee locaties bij elkaar opgeteld. In de anterieure overeenkomst die wij hebben gesloten met de ontwikkelaar, is een boetebepaling opgenomen in het geval de sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

1.3 Er is geen startnotitie vastgesteld voor dit project.

Het opstellen van een startnotitie en deze door de raad laten vaststellen, is nu een vastgestelde werkwijze. Toen deze werkwijze werd geïntroduceerd, was het ontwerp- en participatietraject al afgerond. Het opstellen van een startnotitie is dus niet logisch. Het participatieproces wordt verderop in dit raadsvoorstel beschreven.

Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning op 28 maart 2022 aangevraagd. Op 28 september 2022 heeft u als raad de motie 'Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen' (22M93) aangenomen. De aanvraag omgevingsvergunning is dus ingediend voor het

aannemen van motie 22M93.

1.4 Er zijn hogere waarden geluid nodig.

De geluidsbelasting op de woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor zijn hogere waarden nodig. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als stedelijke zone. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarden en incidentele waarde zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid.

Participatie

Bij het maken van de plannen voor de nieuwbouw zijn omwonenden uitvoerig geïnformeerd en betrokken bij de voortgang en ontwikkeling van de plannen. In de periode januari 2021 – april 2021 zijn vijf bijeenkomsten geweest. Drie informatieavonden voor de gehele buurt, één overleg met de buurtcommissie en één overleg met de direct omwonenden.

Door omwonenden zijn tijdens deze bijeenkomst verschillende vragen gesteld. Een aantal vragen hebben geleid tot aanpassingen in de plannen. Zo is het ontwerp qua bouwhoogte aangepast. Het eerste ontwerp bestond uit een rechthoekig blok. Om dit minder kolossaal over te laten komen is het plan aangepast naar een meer trapsgewijze opbouw.

In de plannen zoals besproken in 2021 was er voorzien in 51 appartementen. Gedurende het proces, om te komen tot vergunningverlening, is het woningbouwprogramma aangepast naar 59 appartementen. Het bouwvolume en de trapsgewijze opbouw is niet gewijzigd. Op 15 februari 2024 is er een informatieavond geweest waarbij het aangepaste bouwplan is gepresenteerd. Tevens is het prefab bouwconcept uitgelegd en er is uitleg gegeven over de doelgroep van deze locatie (huur en koop).

De verslagen van de bijeenkomsten met omwonenden zijn als bijlagen opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat de gemeentelijke plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele planschade. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van een omgevingsvergunning worden verhaald via de leges.

Uitvoering

Bij instemming door de raad zal de ODRA, namens het college, de definitieve omgevingsvergunning met bijbehorende verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende zes weken is het mogelijk om beroep aan te tekenen bij de Rechtbank Gelderland.

Communicatie

Het definitieve besluit wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1: Definitief besluit Zeelandsingel 40
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 3: Tien bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 4: Tekeningen Zeelandsingel 40
- Bijlage 5a: Zienswijze geanonimiseerd
- Bijlage 5b: Zienswijze niet geanonimiseerd - vertrouwelijk
- Bijlage 6: Verkeersonderzoek

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4731413

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2025;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5. lid 1. Besluit omgevingsrecht;

besluit:

De vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan "Chw Omgevingsplan De Laar 2020" ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem