GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel ‘Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40 '

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☐ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☑ Besluitvormende vergadering

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. De vereiste ontwerpverklaring van geen bedenking 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.
2. De definitieve verklaring van geen bedenking af te geven, indien er geen zienswijze(n) tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Procedure:

Datum vergadering
11-09-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Besluitvorming

Hamerstuk
Ja

Aandachtspunten

Vergaderorde
De raadskamer heeft het voorstel doorverwezen als hamerstuk. Daardoor wordt geen beraadslaging verwacht.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Paul Smeulders	Pim Elshof	Willem Lammers
	Pim.Elshof@arnhem.nl	willem.lammers@arnhem.nl
	06 - 31108087	(06) 31 10 79 51

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

- Aan de zeelandsingel 40 wordt de voormalige Provinciale bibliotheekcentrale in twee fases getransformeerd tot wonen.
- De eerste fase, 92 appartementen en 900 m2 kantoorruimte met een baliefunctie en/of licht maatschappelijke functies, is in 2023 afgerond en opgeleverd. De eerste bewoners wonen er. Daarvoor is in 2021 een omgevingsvergunning verleend.

Aandachtspunten

- Het voorliggende besluit gaat over deel twee van het project: 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.
- De locatie Zeelandsingel 40 heeft de bestemming ‘Gemengd gebied’. Wonen is hier niet toegestaan. Daarom is een omgevingsvergunning nodig met toestemming van de raad.
- De vereiste sociale huur wordt niet binnen dit plan gerealiseerd, maar op een andere locatie: Plattenburgerweg 89-91, ook in eigendom van de betreffende ontwikkelaar.
- Dit plan is gestart in 2019 en volgt dus nog niet de laatste vereisten uit de Woonvisie van 2024 (dit project gaat uit van het ontwikkelen 54% betaalbare koopwoningen in plaats van 66% betaalbare woningen).
- De geluidbelasting op de woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai.
- Met de ontwikkelaar is een aparte overeenkomst gesloten dat de gemeentelijke kosten dekt, waardoor geen exploitatieplan nodig is.

Waarom een omgevingsvergunning met verklaring van geen bedenkingen i.p.v. een wijziging van het Omgevingsplan

- Binnen het ruimtelijke domein zijn er twee mogelijkheden om een ontwikkeling mogelijk te maken: een omgevingsvergunning of een wijziging van het Omgevingsplan.
- Met een omgevingsvergunning wijzigt het bestaande omgevingsplan (bestemmingsplan) niet. Het college vergund de aangevraagde omgevingsvergunning als ‘extra’ mogelijkheid boven op de mogelijkheden die het Omgevingsplan biedt (in dit geval dus twee woongebouwen van samen 59 woningen). Alleen met een wijziging van het Omgevingsplan kun je een ‘oude’ bestemming ‘weg bestemmen’.
- Bij de Zeelandsingel 40 mogen de gronden op basis van het huidige Omgevingsplan worden gebruikt voor kantoor, lichte gezondheidzorg en openbare dienstverlening. Vanuit ruimtelijke en milieutechnische oogpunt is het niet perse noodzakelijk om deze activiteiten ‘weg te bestemmen’.

- De ontwikkelaar heeft gekozen voor een omgevingsvergunning en vanuit ruimtelijke en milieutechnische oogpunt is het niet noodzakelijk om het bestaande Omgevingsplan te wijzigingen. Daarom kan dit plan met een omgevingsvergunning worden verleend.
- Omdat er sprake is van meer dan 50 woningen moet de gemeenteraad een aparte verklaring van geen bedenkingen afgeven. Had het plan bestaan uit minder dan 50 woningen, dan was de raad enkel geïnformeerd met een raadsbrief.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

Niet van toepassing

Mogelijk resultaat:

Besluitvorming door de raad