

Aan de gemeenteraad

Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 632871
Contactpersoon : P. Twente /J. van der Bij
Telefoonnummer : 026 3773529/3152

Onderwerp: Realisatie van een woon-zorggebouw gelegen aan de Velperweg 45

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit om medewerking te verlenen aan een grote planologische afwijkingsprocedure.

Inleiding

Sinds 2016 wordt fasegewijs gewerkt aan de transformatie van het voormalig ING-kantorencomplex aan de Velperweg naar een gemengd programma, met wonen en commerciële functies.

Fase 1 Kruisgebouw: 281 appartementen (gemengd huur en koop, gerealiseerd)

Fase 2 Oostgebouw: 153 appartementen (sociale huur, gerealiseerd)

1.125 m2 tandartspraktijk (gerealiseerd)

Fase 3 Kelders: supermarkt + drie retailruimten (totaal 3.200 m2 BVO, in uitvoering)

Door Gaudium Arnhem I B.V. is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor fase 4: het realiseren van een woon-zorggebouw gelegen aan de Velperweg 45.

Het voornemen gaat uit van de realisatie van een nieuw gebouw op de locatie van het voormalige Westgebouw. Het voormalige Westgebouw is gesloopt in 2018. Het perceel is in de bestaande situatie daarom onbebouwd. Het nieuwe Westgebouw (woon-zorggebouw) krijgt 7 bouwlagen, inclusief een ondergrondse parkeergarage. De hoogte van het gebouw wordt 19,8 meter boven maaiveld. In het gebouw worden 22 zorgwoningen, 10 echtparenwoningen (woningen waar 1 partner zorg nodig heeft) en 13 assistentiewoningen gerealiseerd.



Het gaat om de volgende locatie:



Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat binnen de bestemming 'Kantoor' het realiseren van een gebouw ten behoeve van zorgwoningen niet is toegestaan.

Daarnaast overschrijdt de nieuwbouw voor het gedeelte aan de noordzijde de nu geldende maximum bouwhoogte van 2 meter.

De omgevingsvergunning kan daarom slechts worden verleend door het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de WABO. In de ingediende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat de ontwikkeling aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke onderbouwing is.

Omdat het bouwplan in de door de gemeenteraad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen past, hoeft de raad geen afzonderlijke verklaring van geen bedenking af te geven. De gemeenteraad dient wel geïnformeerd te worden. Als een raadslid binnen 5 werkdagen daarom verzoekt, moet het voorstel voor de raadsvergadering worden geagendeerd.

Onderbouwing

Door de realisatie van het woon-zorggebouw worden zorgwoningen toegevoegd.

Ook in Arnhem zien we de vergrijzing toenemen wat hand in hand gaat met de groeiende vraag naar seniorenwoningen. Het huidige plan voorziet in 22 zorgwoningen, 10 echtparenwoningen en 13 assistentiewoningen. Met name de echtparen- en assistentiewoningen zijn een goede aanvulling op het aanbod van High Park en de naastgelegen wijk.

Het realiseren van het 'Westgebouw' is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het realiseren van zorgwoningen in de bestemming kantoor is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar omdat dit fase 4 is van een grotere ontwikkeling genaamd High Park. Met het gebouw wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Het overschrijden van de maximale bouwhoogte is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar omdat het gebouw een halfverdiepte gebouwde parkeeroplossing realiseert, geheel verdiept is niet mogelijk i.v.m. aansluiting op de bestaande atoomkelder. Daarbij laat de schaduwstudie zien dat het ten opzichte van de bestaande situatie geen onevenredige impact heeft op de omliggende percelen.



Er wordt groen toegevoegd.

Het betreft een herontwikkeling op een binnenstedelijke locatie waar vrijwel geen groen aanwezig is. In de privétuin is de bestaande bunker reeds omgevormd tot een winterverblijf voor vleermuizen. Daarnaast worden nog een bijen- of insectenhotel in de tuin geplaatst, en worden er nestkasten ten behoeve van de huismus en de gierzwaluw in het gebouw geplaatst. Naast de nieuwe privétuin aan de noordzijde van het gebouw wordt het perceel tevens ingericht met enkele groenstroken aan de west- en zuidzijde. Gelet op de bovenstaande ingrepen is sprake van een toename in groen en biodiversiteit.

De realisatie van het Westgebouw heeft geen effect op de stikstofdepositie.

Uit het verkeerskundig onderzoek van Goudappel blijkt dat de totale verkeersgeneratie van het plan 44 ritten op een gemiddelde weekdag en 49 ritten op een gemiddelde werkdag betreft. Dit is een lage inschatting als gekeken wordt naar het aantal appartementen. Echter, de verwachting is dat het merendeel van de bewoners geen auto heeft (want zorgbehoevend). Voor de zekerheid is er een eigen berekening gemaakt in AERIUS-calculator met een grotere ingevoerde verkeersgeneratie (4 keer zo groot). Het rekenresultaat van de eigen berekening levert geen depositie op van meer dan 0.00 mol/ha/jaar op Natura2000 gebieden.

Consequenties

Financiën

Het voorliggende project wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een planschadeovereenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Communicatie

Direct omwonenden zijn door de initiatiefnemer door middel van diverse overleggen, bijeenkomsten en gesprekken op de hoogte gebracht van de plannen. In januari 2021 zijn de plannen op een informatieavond voor het eerst met de omwonenden besproken. Naar aanleiding van dit overleg is het plan op onderdelen gewijzigd. In juli 2021 is het definitieve plan besproken met de direct omwonenden. De bewoners zijn door de initiatiefnemer ook geïnformeerd over het indienen van de vergunningaanvraag. Voorafgaand aan de start bouw wordt er door de initiatiefnemer een communicatieplan voor tijdens de bouw opgesteld.

De ontwerpbeschikking wordt gepubliceerd op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in de (digitale) Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit kunnen er zienswijzen worden ingediend. Het definitieve besluit zal eveneens op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.



Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 632871
Pagina : 4

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen:

- Ruimtelijk onderbouwing (inclusief bijlagen)
- Ontwerpbesluit