

Aan de gemeenteraad

Datum : 4 oktober 2022
Zaaknummer : 687346
Contactpersoon : Pim Elshof
Telefoonnummer : 06 3110 8087

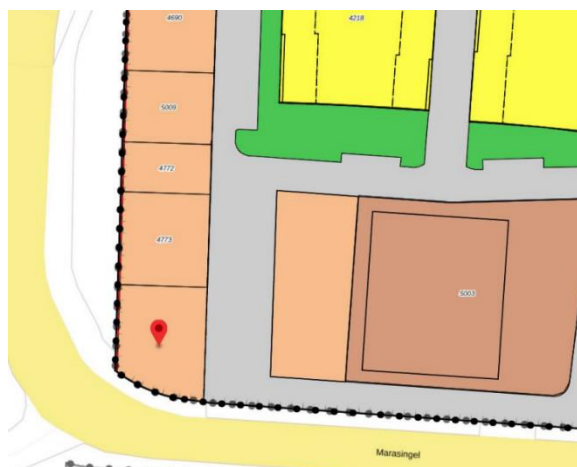
Onderwerp: Grote planologische afwijkingsprocedure sportschool Parelmoerwolk

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor om kennis te nemen van ons besluit om medewerking te verlenen aan een grote planologische afwijkingsprocedure. Aanleiding is het plan voor het realiseren van een sportschool aan de Parelmoerwolk in de wijk Schuytgraaf.

Plan

Door De Leemkuil Exploitatie B.V. is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een sportschool gelegen aan de Parelmoerwolk 3. Het voornemen gaat uit van de realisatie van een nieuw gebouw. Het perceel is in de bestaande situatie onbebouwd. De nieuwe sportschool krijgt drie bouwlagen. De hoogte van het gebouw wordt 12,6 meter boven maaiveld. In het gebouw wordt naast de sportschool ook een beperkte horecavoorziening gerealiseerd die alleen te gebruiken is door de bezoekers van de sportschool. Het gaat om de volgende locatie:





Afwijken bestemmingsplan

Om realisatie van de sportschool met ondergeschikte horeca mogelijk te maken is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. De sportschool ligt binnen gronden met de bestemming 'Gemengd'. Het realiseren van een sportschool met ondergeschikte horeca is hier niet toegestaan. Daarnaast wordt de maximale goothoogte van 3,5 meter overschreden. De nieuwbouw kent voor een klein deel een goothoogte van 6,67 meter.

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 vijf werkdagen daarom verzoekt, moet het voorstel voor de raadsvergadering worden geagendeerd.

Onderbouwing

Het realiseren van de sportschool is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van een sportschool voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het realiseren van een sportschool in de bestemming 'Gemengd' is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar omdat dit een maatschappelijke functie is die past binnen de woonwijk. Met het gebouw wordt een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt. Het overschrijden van de maximale goothoogte is ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.

Er wordt groen toegevoegd.

Voor de omgeving van de sportschool geldt dat deze primair functioneel is en wordt ingenomen door de ruimte die noodzakelijk is voor parkeren, de fietsenstalling en voor een klein terras. De locatie ligt niet in het Groen-blauw raamwerk, maar ligt wel op een prominente plek. Om het pand groen in te passen worden in de terreininrichting een aantal bomen geplant aan de rand, te zien vanaf de Mariasingel. Het parkeren en de fietsenstalling worden omzoomd door hagen. Door de combinatie van de hagen en de bomen wordt met beperkte mogelijkheden gewerkt aan een groen beeld vanuit de omgeving.

De realisatie van de sportschool heeft geen effect op de stikstofdepositie.

De ODRA heeft een berekening gemaakt van de te verwachten stikstofdepositie in AERIUS-calculator. Het rekenresultaat van de berekening levert geen stikstofdepositie 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 een omgevingsvergunning en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de procedure worden verhaald via de leges. Door middel van een planschadeovereenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald.

Communicatie

Het gebouw is het laatste gebouw dat op deze locatie wordt gebouwd en staat op afstand van de andere functies. Uitzondering is de tandartspraktijk die direct grenst aan de nieuwe sportschool. Met de tandartspraktijk is al in een vroeg stadium overleg geweest. Een uitkomst van dit overleg is de overeenkomst over het gezamenlijk gebruik van de parkeerplaatsen.

De wijk is via diverse wijkbrede bewonersavonden en nieuwsbrieven geïnformeerd over de functie sportschool op deze plek. Bij de start van de bouw zal de omgeving via een bewonersbrief over de voorgenomen werkzaamheden en de planning van de werkzaamheden worden geïnformeerd.

Het ontwerpbesluit wordt gepubliceerd op de gemeentepagina op www.overheid.nl, in het (digitale) Gemeentebblad 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 het (digitale) Gemeentebblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- Ontwerpbesluit
- Ruimtelijke onderbouwing