



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 701632

Onderwerp: **Vaststelling bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24'**

Kernboodschap

Er zijn plannen voor de bouw van drie woningen op een grasveld achter woningen aan de Klapstraat in Elden. Het ontwerpbestemmingsplan om deze woningen mogelijk te maken heeft ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen (bezwaren) ingediend. De raad wordt gevraagd om een besluit te nemen over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1012-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Initiatiefnemer en eigenaar van het perceel achter de woningen aan de Klapstraat 20C, 22 en 24 wil aansluitend aan de 'Tuin van Elden' de realisatie van drie vrijstaande woningen planologisch mogelijk maken. De nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf een parkeerterrein aan de zijde van het nieuwbouwproject de 'Tuin van Elden'. De woningen krijgen een beperkte hoogte van één laag met kap. Er wordt een klein woonerf met parkeerplaatsen voor de drie woningen gerealiseerd.



Afbeelding 1. Ligging plangebied

Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Elden 2012" en heeft een woonbestemming met de aanduiding 'bijgebouwen'. Op deze gronden zijn nu alleen aan- en bijgebouwen bij de hoofdbebouwing toegestaan. Het realiseren van drie vrijstaande woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk en daarom is het nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24' heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door drie bewoners is ondertekend. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging heeft betrekking op het tegengaan van eventuele opwarming van het gebied. Daarom is het voorstel om te verplichten dat de aan- en bijgebouwen worden voorzien van een vegetatiedak en dat er in het gebied minimaal drie bomen worden geplant.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van drie woningen op het perceel achter Klapstraat nummer 20C, 22 en 24.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling is ruimtelijk goed inpasbaar op deze locatie aan de Klapstraat.

Er is bij de ontwikkeling van dit perceel aansluiting gezocht bij de opzet van de Tuin van Elden. De drie woningen krijgen een eigen ontsluiting vanaf de parkeerstraat achter het Aubadepad. Deze parkeerstraat sluit aan op de Andantelaan. De bebouwingsrichting voegt zich naar de dominante kavelrichting van het bestaande gebied. Daarmee sluit deze opzet aan bij de ruimtelijke compositie van de directe omgeving. Door te kiezen voor 3 vrijstaande woningen in 1 bouwlaag met kap en met voldoende onderlinge

afstand en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen blijft de stedenbouwkundige opzet ruim en passend op deze locatie.

Voor de nieuwe woningen komt een soort hofje waar ruimte is voor groen en parkeerplaatsen. Door het hofje krijgt het buurtje iets 'eigens' en ligt het niet meer zo achteraf.

Het plan is zo ontwikkeld dat een toekomstige ontwikkeling van het aangrenzende perceel op deze ontwikkeling aan kan sluiten. Dan ontstaat er een hofje met woningen daaromheen.

Ruimtelijk is de opzet met de aansluiting op de Tuin van Elden goed voorstelbaar en inpasbaar.



Afbeelding 2. Situatieschets nieuwe situatie

In het bestemmingsplan is het ruimtelijke plan juridisch geborgd. Er is voor gekozen om de voortuinen als 'Tuin' te bestemmen en aan de achterzijde een strook als 'Groen'. Binnen deze groenstrook wordt ook een groene erfafscheiding gerealiseerd. Deze wijze van bestemmen zorgt voor een goede inpassing in de omgeving.

1.2 Er zijn zienswijzen ingediend waaraan deels tegemoet wordt gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24' heeft van 5 juli tot en met 15 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze door drie bewoners is ondertekend. De zienswijzen richten zich (voornamelijk) op de situering en hoogte van de nieuwe woning(en), de verkeer- en parkeersituatie en de uitvoerbaarheid. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij dit voorstel) zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Deze wijziging heeft betrekking op het tegengaan van eventuele opwarming van het gebied. Daarom is het voorstel om te verplichten dat de aan-



en bijgebouwen worden voorzien van een vegetatiedak en dat er in het gebied minimaal drie bomen worden geplant.

2.1 *Er is een overeenkomst afgesloten.*

De gemeente heeft met de eigenaar afspraken gemaakt over de grondexploitatie: er is een overeenkomst gesloten. Daarin is onder meer geregeld dat de eigenaren een financiële bijdrage aan de gemeente voldoen ter dekking van de gemaakte kosten zoals genoemd in de artikelen 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro. Omdat het verhalen van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden met deze overeenkomst anderszins verzekerd is, is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De ontwikkeling zorgt voor een verdichting op deze plek.*

Door de bouw van drie woningen verandert de situatie in dit binnengebied. Dit zorgt bij omwonenden voor zorgen over hun woon- en leefomgeving en er zijn ook zienswijzen ingediend.

Tijdens de totstandkoming van dit plan is zorgvuldig gekeken naar de ruimtelijk inpassing op de locatie. De plannen zijn tijdens het proces na overleg met de gemeente en omwonenden ook aangepast. De maximum goot- en nokhoogte zijn beperkt gehouden (4 en 7,5 meter) en de afstand tot de omliggende percelen en woningen is aanzienlijk. De drie nieuwe woningen zullen beperkt extra verkeer aantrekken en dit is goed inpasbaar op de bestaande straten. Om eventuele opwarming te voorkomen, wordt voorgesteld een aantal maatregelen verplicht te stellen in het bestemmingsplan (planten van drie bomen en een vegetatiedak op aan- en bijgebouwen).

Participatie

Op het moment dat de voorbereiding van deze ontwikkeling plaatsvond was de Handreiking participatie: 'Betrek je buurt bij je bouwplan' nog niet bekend en vastgesteld. Er is wel gehandeld in lijn van de handreiking. De eigenaar heeft de omwonenden meegenomen bij de planontwikkeling en het plan gewijzigd naar aanleiding van de reacties. In paragraaf 6.1 van de toelichting staat een uitgebreide toelichting op de participatie.

Het Dorpsplatform Elden heeft aangegeven dat bouwen op deze locatie past binnen de kaders gesteld door de Dorpsvisie.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er contact geweest met het Waterschap Rivierenland. Zij zijn akkoord met het bestemmingsplan.

Financiën

Zie onder argument 2.1



Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien hier sprake is van een project waarop artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van rechtswege van toepassing is, kan de eventuele beroepsprocedure sneller worden doorlopen. Hierdoor is er eerder duidelijkheid over de status van het bestemmingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal worden aangegeven dat de Chw van toepassing is. Hierdoor is het voor eventuele belanghebbenden op voorhand duidelijk dat deze wet van toepassing is.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad. De indieners van een zienswijzen worden per brief geïnformeerd over de vaststelling.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen bp 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24' (tekst, verbeelding en bijlagen)
- Bijlage 1 Zienswijzenrapport - geanonimiseerd
- Bijlage 2 Gebundelde zienswijzen Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24 - geanonimiseerd

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 3 Zienswijzenrapport - **vertrouwelijk**
- Bijlage 4 Gebundelde zienswijzen - **vertrouwelijk**



Besluit van

Zaaknummer

701632

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 november 2022, nummer: 701632;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Overwegende dat artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.1012.0301.gml met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,



Bijlage 1 bij het raadsbesluit: Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Klapstraat achter nummer 20C, 22 en 24'

De wijzigingen betreffen:

- Aan artikel 1 begrippen wordt het volgende begrip toegevoegd:

1.48 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

- Aan artikel 3.2 en artikel 4.2 wordt een sub. b. toegevoegd en deze komt als volgt te luiden:

b. In afwijking van het gestelde onder a. dient op de gronden met de functie-aanduiding "specifieke vorm van groen – 1" een groene erfscheiding gerealiseerd te worden conform het bepaalde onder 6.4.7.

- Artikel 3.3 en 4.3 worden geschrapt. Artikel 3.4 wordt hernoemd naar artikel 3.3.
- Aan artikel 6 wordt artikel 6.3 toegevoegd (en de volgende artikelen worden hernoemd) en deze komt als volgt te luiden:

6.3 Specifieke bouwregels

De bouw van aan- of uitbouwen of bijgebouwen is alleen toegestaan indien ze worden gerealiseerd met een vegetatiedak en dit vegetatiedak moet in stand worden gehouden.

- Aan artikel 6.4 worden de artikel 6.4.7 en 6.4.8 toegevoegd en deze komen als volgt te luiden:

6.4.7 Voorwaardige verplichting erfafscheiding

Binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woning, dient ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - 1', een erfscheiding te worden gebouwd en in stand te worden gehouden, waarbij het volgende in acht dient te worden genomen:

- a. de erfscheiding dient ten minste aan de zijde van het openbaar gebied te worden voorzien van een groenblijvende beplanting;
- b. minimum bouwhoogte: 1,80 meter en maximum bouwhoogte 2 meter.

6.4.8 Voorwaardelijke verplichting aanplanten bomen

- a. Binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woning moeten minimaal drie bomen van grootte 3 worden aangeplant en in stand worden gehouden.
- b. Hierbij geldt dat de bomen moeten worden geplant binnen de bestemming 'Tuin' of 'Verkeer - Verblijfsgebied'.