



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 691546

Onderwerp: Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg'

Kernboodschap

Aan de Kluizeweg staat een appartementengebouw met 44 appartementen in eigendom van woningbouwcorporatie Volkshuisvesting. Dit gebouw uit de jaren 60 is bouwtechnisch gezien afgeschreven. Volkshuisvesting is van plan om het bestaande gebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuw appartementengebouw te bouwen met 42 appartementen. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Alteveer - 't Cranevelt'. Daarom is voor deze ontwikkeling een nieuw omgevingsplan opgesteld. Het voorstel is om dit omgevingsplan vast te stellen.

Voorstel

1. Het 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.202.979-0301 met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Aan de Kluizeweg staat een appartementengebouw met 44 appartementen in eigendom van woningbouwcorporatie Volkshuisvesting. De bestaande appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van ongeveer 25 m2. Dit gebouw uit de jaren 60 is bouwtechnisch gezien afgeschreven. Er zijn in 2018 problemen aan de galerijen geconstateerd waardoor er een onveilige situatie ontstond. De reguliere bewoners zijn al sinds december 2018 vertrokken. Er zijn toen tijdelijke huurders gekomen om leegstand tegen te gaan. Zij zijn per 1 juli 2022 vertrokken. Volkshuisvesting is voornemens om het bestaande gebouw te slopen en op dezelfde locatie een nieuw appartementengebouw te bouwen. Het nieuwe gebouw moet voldoen aan de huidige bouwtechnische en wooneisen waardoor het in bouwvolume groter wordt dan het bestaande gebouw.

Het plan bestaat uit een nieuw appartementengebouw met 42 appartementen. Deze krijgen een gebruiksoppervlakte van ongeveer 45 m2. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Alteveer - 't Cranevelt'. Daarom wordt voor deze ontwikkeling een nieuw omgevingsplan opgesteld.



Sinds 2019 kunnen wij onder de Crisis- en herstelwet werken aan het maken van omgevingsplannen. Met het opstellen van een omgevingsplan lopen we vooruit op de komst van de Omgevingswet (treedt naar verwachting in werking op 1 januari 2023). Landelijk is afgesproken om dit soort plannen 'Chw'-plannen te noemen.

Voor de wijken Alteveer / Cranevelt, Monnikenhuizen en Geitenkamp is een omgevingsplan in voorbereiding. Het plangebied aan de Kluizeweg ligt in dit gebied. Door voorliggend plan als omgevingsplan op te stellen, sluiten de plannen zowel qua begrenzing als qua opzet goed op elkaar aan.

Beoogd effect

Planologisch mogelijk maken van woningbouw waaraan behoefte is.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling voorziet in sociale huurappartementen die voldoen aan de huidige bouwtechnische en wooneisen.

Het huidige appartementencomplex aan de Kluizeweg is afgeschreven. De 44 bestaande sociale huurappartementen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Met dit plan wordt voorzien in 42 nieuwe sociale huurappartementen die voldoen aan de huidige bouwtechnische en wooneisen.

1.2 De ontwikkeling voorziet in een behoefte.

In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is opgenomen dat er een behoefte is aan sociale huurappartementen. Naast de meerwaarde voor de wijkidentiteit van 't Cranevelt, biedt de ontwikkeling een aantrekkelijk en levendig woonmilieu voor lage inkomens.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het ontwerp 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg' en de daarbij behorende onderzoeken blijkt dat het realiseren van 42 appartementen op de voorgestelde locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, luchtkwaliteit, stikstof, water, natuur, bodem en archeologie. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van 42 appartementen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp omgevingsplan.

Het ontwerp 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg' heeft vanaf woensdag 29 juni 2022 t/m dinsdag 9 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



2.1 *Er is een overeenkomst gesloten.*

Met initiatiefnemer Volkshuisvesting is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat de plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele te verhalen planschade. Het gemeentelijk kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Kanttelingen en risico's

1.1 *De parkeersituatie in de openbare ruimte wordt iets aangepast.*

Als gevolg van de sloop en nieuwbouw vinden er veranderingen plaats aan de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Aan de Kluizeweg zijn in de bestaande situatie haaksparkeervakken en langspareervakken aanwezig. In de nieuwe situatie verdwijnen er drie haaksparkeervakken en komt er één langspareervak bij. Aan de Kluizeweg is er dus een afname van twee parkeerplaatsen.

Aan de Mendelssohnlaan aan de zuidzijde wordt ter hoogte van het nieuwe appartementengebouw één nieuwe parkeerplaats gerealiseerd. Aan de achterzijde van het bestaande appartementengebouw zijn nu tien parkeerplaatsen beschikbaar. In de nieuwe situatie worden hier elf parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is een toename van één parkeerplaats. In het gehele plangebied blijft het aantal parkeerplaatsen dus gelijk. De nieuwe situatie voldoet op het gebied van parkeren.

Hoewel er twee appartementen minder terugkomen en het aantal parkeerplaatsen dus gelijk blijft, kan het voor de buurt voelen als een verslechtering van de parkeersituatie. Dit omdat de appartementen al sinds december 2018 leeg staan en de buurt inmiddels aan deze situatie gewend is.

Participatie

Op het moment dat de communicatie in het voortraject plaatsvond was de handreiking 'Betrek je buurt bij je bouwplan' nog niet bekend en vastgesteld. Er is wel gehandeld in lijn van de handreiking.

Omwonenden zijn actief geïnformeerd en betrokken geweest bij de plannen voor deze locatie. In oktober 2018 is er door Volkshuisvesting een inloop voor omwonenden georganiseerd. Tijdens de inloop hebben omwonenden zich aangemeld voor de projectcommissie. Samen met de projectcommissie is het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp besproken.

De projectcommissie heeft in de gesprekken met Volkshuisvesting aangegeven moeite te hebben met een extra bouwlaag. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal bouwlagen van het nieuwe appartementengebouw gelijk is gebleven aan het aantal bouwlagen van het bestaande appartementengebouw.



Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan is er op maandag 11 juli 2022 een informatiebijeenkomst geweest voor omwonenden en belangstellenden. Deze bijeenkomst is bezocht door meerdere omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst konden omwonenden het ontwerp omgevingsplan bekijken en hierover vragen stellen.

Financiën

Zie argument 2.1

Uitvoering

Voor dit project heeft de gemeenteraad op 20 oktober 2021 de coördinatieregeling van toepassing verklaard. Dat betekent in dit geval dat na vaststelling door uw raad van het omgevingsplan, het omgevingsplan en het besluit omgevingsvergunning activiteit bouwen tegelijkertijd (voor zes weken) ter inzage worden gelegd.

Hierdoor wordt de samenhang tussen het omgevingsplan en het daadwerkelijke bouwplan voor de appartementen beter zichtbaar. Er kan dan in één keer op alle gecoördineerde besluiten, in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, worden gereageerd door belanghebbenden. Indien er geen beroep wordt aangetekend, is het omgevingsplan en de omgevingsvergunning activiteit bouwen na afloop van de beroepstermijn in werking en onherroepelijk.

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 omgevingsplan. De rechtsbescherming voor belanghebbenden is, met inachtneming van een aantal kleine onderdelen, gelijk. In de publicatie van het vastgestelde omgevingsplan 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 omgevingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen omgevingsplan 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg' (tekst, verbeelding, bijlagen)



Besluit van

Zaaknummer

691546

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022, nummer: 691546;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en overwegende dat artikel 1.1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is;

besluit:

1. Het 'Chw Omgevingsplan Kluizeweg', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.202.979-0301 met bijbehorende regels en toelichting, vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,