

Verslag informatiebijeenkomst Paasbergflat op 18 september 2020

Het doel van de informatiebijeenkomst was de omwonenden te informeren over de plannen van de eigenaar (Stichting Zorgwonen Bronbeek) met de Paasbergflat.

Aanwezigen

Namens de eigenaar:

1. Johan van der Horst, juridisch adviseur van de pandeigenaar
2. Daniel Brekelmans, stagiair bij Johan van der Horst.

Omwonenden:

1. Ad Bontje, Paasberg, voorzitter stichting BBRB
2. Carla Jonge Poerink, Paasberg
3. Allard Dijkstra, Paasberg, straat coördinator buurtpreventie.
4. Kees Haverkate, Paasberg, penningmeester wijkvereniging Paasberg-Wellenstein.
5. Sara Heppe, Arnhemse Allee, lid buurtplatform Arnhemse Allee
6. Anniek Appelman, Paasberg, wijk coördinator buurtpreventie
7. Caroline Rijnbeek, Paasberg, lid initiatiefgroep Park Beek op de Paasberg
8. Mark Ormel, Geitenkamp, lid overlegplatform Geitenkamp-Monnikenhuizen-Saksen Weimar
9. Monique Gijssen, Geitenkamp

Gemeente Arnhem:

1. Paulien Toonen, wijkmanager team leefomgeving

Besproken onderwerpen:

Relatie pandeigenaar en SOD

De eigenaar staat inmiddels op het standpunt dat Stichting OnderDak (SOD) als huurder niet gewenst is. Omdat SOD een flinke huurachterstand heeft, heeft de eigenaar in juni een kortgeding aangespannen tegen SOD met een verzoek tot ontbinding van de huurovereenkomst. Daarop is op 8 juli SOD vertrokken en heeft onder protest de sleutels ingeleverd. Het huurcontract is formeel nog niet ontbonden. De eigenaar treft voorbereidingen om een bodemprocedure te starten tegen SOD. Ongeacht de uitkomst van het hoger beroep bij de Raad van State, waarvan de zitting op 21 september plaatsvindt, is de eigenaar voornemens door te zetten en SOD buiten de flat te houden.

Beoogde bewoning van de flat.

Het doel is de flat duurzaam te laten bewonen door studenten, starters, alleenstaanden, doorstromers en ouderen. Duurzaam betekent ook een prettige verstandhouding met omwonenden.

Er is een zgn 'aanvraag vooroverleg' ingediend bij de gemeente met een verzoek tot wijziging van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Hierop heeft de gemeente welwillend gereageerd. Wel moet het aantal parkeerplaatsen flink worden uitgebreid. Inmiddels is een aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking van de regels van het geldende bestemmingsplan in voorbereiding en zal over enkele weken ingediend worden. De architect moet nog een aantal zaken aanpassen. De beslistermijn voor de gemeente is 8 weken. (N.B. de gemeente kan deze termijn eenmalig verlengen met 6 weken.)

Daarnaast wordt (in combinatie met de bedoelde aanvraag voor een omgevingsvergunning) door een stedenbouwkundigbureau een bestemmingsplan opgesteld. De doelstelling is om de bestemming definitief te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. De termijn van orde voor de vaststelling van het bestemmingsplan is 26 weken.

De vertegenwoordiger van de eigenaar geeft aan dat er nimmer een vraag is gesteld om asielzoekers te plaatsen. Daarnaast is het niet de intentie van de pandeigenaar om het pand aan vluchtelingen te verhuren. In de afgelopen periode heeft de Veiligheidsregio wel gevraagd of het mogelijk was om Covid-19 patiënten welke uit een ziekenhuis ontslagen werden in dit pand zou kunnen herstellen. Uiteindelijk heeft de Veiligheidsregio voor een ander pand in de regio gekozen.

De verhuur van de flat zal t.z.t. worden uitbesteed aan een verhuurbureau.

Aanpassing van de flat

Om van de gemeente medewerking te verkrijgen voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan en een definitieve wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' met behulp van een nieuw bestemmingsplan moet de indeling van flat worden aangepast. Het merendeel van de appartementen is met 24 m² te klein volgens de huidige maatstaven van de gemeente. Het totale aantal units wordt teruggebracht van ca 90 naar 65.

Gecreëerd gaan worden:

- 4 onzelfstandige appartement tot 24m²,
- 15 zelfstandige appartementen tot 40m²
- 46 zelfstandige appartementen tussen 47 en 122 m². Hiervan hebben 27 appartementen een gebruiksoppervlakte van 53 m².

Er zal een gemeenschappelijke ruimte komen toegankelijk voor alle bewoners. De 4 onzelfstandige units krijgen een gemeenschappelijk keuken en woonkamer. De vraag of deze gemeenschappelijke ruimte ook door omwonenden op enigerlei wijze gebruik kan worden, zal door Johan aan de pandeigenaar worden voorgelegd.

Er zullen naar schatting 75 tot 90 personen komen te wonen in de flat.

De vroegere eetzaal/ recreatieruimte aan de voorzijde naast de ingang zal tot zelfstandige appartementen worden verbouwd.

Huurprijzen

Johan van der Horst kon geen antwoord geven op de vraag wat de huurprijzen gaan worden. Wel is bekend dat 8 units, inclusief de 4 onzelfstandige, een dusdanig lage huur zullen hebben dat deze in aanmerking zullen komen voor huurtoeslag.

Voorlopige vergunning en anti-kraak bewoning

De eigenaar gaat over enkele weken een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning om af te wijken van de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit in combinatie met een op te stellen bestemmingsplan voor dit perceel om de bestemming 'Maatschappelijk' definitief te wijzigen naar 'Wonen'.

Tevens is verzocht om het pand anti-kraak en anti-vandalisme te mogen laten bewonen en hierop is positief gereageerd. Hiervoor is een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning ingediend waarin een maximum van 21 appartementen is opgenomen om deze tijdelijk verhuur te verhuren. De doelstelling is antikraak bewoning en daarmee achteruitgang van het pand tegen te gaan.

Inmiddels zitten er al een aantal huurders in met een tijdelijk huurcontract voor de duur van 6 of 9 maanden.

Contacten tussen eigenaar en omwonenden

De eigenaar wil nadrukkelijk contact onderhouden met omwonenden, echter niet rechtstreeks maar voorlopig via Johan van der Horst. Johan wil op zijn beurt liever niet door iedere omwonende rechtstreeks worden benaderd met vragen, maar vraagt of dit bij voorkeur via Ad Bontje kan lopen. In feite zoals de communicatie nu al loopt. Specifieke contacten, zoals met Park Beek op de Paasberg, kunnen rechtstreeks worden gelegd.

Bouwkundige werkzaamheden

Op dit ogenblik wordt nog niet gewerkt aan de aanpassing van de flat maar een aantal bouwvakkers is bezig achterstallig onderhoud te plegen en reparaties te verrichten. Ook worden de tuin en de bestrating opgeknapt.

Parkeren en fietsenstalling

De gemeente stelt als eis dat er 65 parkeervakken moeten komen op eigen terrein. Op tekening is te zien dat deze vakken in de buurt van de huidige 15 en deels naast het gebouw worden aangelegd.

De 5 garageboxen worden omgebouwd tot fietsenstalling met plek voor minimaal 65 fietsen.

Aanpassingen gevel en inrichting omliggend groen

Er is inmiddels een ontwerp voor het aanpassen en moderniseren van de gevel. Onder meer worden de glazen panelen van de balkonbalustrades vervangen door getint glas. Hier zal in een later stadium aan worden begonnen. Tevens zal het groen rondom het pand opnieuw worden ingericht en van nieuwe beplanting worden voorzien.

Afvalberg

Desgevraagd heeft Johan verteld dat de pandeigenaar de afvalcontainer rechts voor het pand zal laten verwijderen. Daarnaast toegezegd om de eigenaar te vragen om het afval dat achter de flat ligt op te ruimen. Op dit moment trekt het allerlei lieden aan die op zoek zijn naar iets bruikbaar.

Ad Bontje / ad@bontje.nl / 0651 836 515