



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

629123

Onderwerp: **Afwijzen verzoek voor bestemmingsplanwijziging van de locatie Bronbeeklaan 66**

Voorstel

1. Het verzoek voor een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Bronbeeklaan 66 af te wijzen.

Inleiding

Op 26 november 2021 is er bij de raad een verzoek van de gemachtigde van de eigenaar¹ van de Bronbeeklaan 66 ingediend om het bestemmingsplan voor het perceel Bronbeeklaan 66 te wijzigen. Het gaat om de transformatie van het bestaande gebouw naar een bestemming 'wonen', waarbij wonen in maximaal 59 zelfstandige en 5 onzelfstandige wooneenheden mogelijk wordt gemaakt.

Beoogd effect

Besluiten op het verzoek van de eigenaar van de locatie Bronbeeklaan 66 om het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen.

Argumenten

1.1 Transformatie van het pand Bronbeeklaan 66 past niet in de visie om het gebied integraal te ontwikkelen

De gemeente is voornemens het gebied aan en nabij de Kloosterstraat (waaronder het perceel Bronbeeklaan 66), zoals aangegeven op bijgaande kaart, een andere functie te geven en te herontwikkelen.

¹ Indien in dit raadsvoorstel wordt gesproken over de eigenaar van het perceel Bronbeeklaan 66 wordt bedoeld de eigenaar van de opstallen. De gemeente is 'bloot eigenaar' van het perceel en heeft de grond in erfpacht uitgegeven.



Er wordt voor Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Op dit moment is de voorontwerp versie van de omgevingsvisie gereed en deze is besproken met de stad en de gemeenteraad. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In de omgevingsvisie worden geen uitspraken gedaan over de locatie Kloosterstraat e.o..

Er zijn afwegingsprincipes gedefinieerd die de basis vormen voor de verdere ontwikkeling van de stad. Eén van deze afwegingsprincipes is dat er slim wordt omgegaan met ruimtegebruik. Dat betekent dat er in de bestaande stad wordt gebouwd. Hierdoor wordt voorkomen dat er nieuwe wegen, buslijnen of winkelcentra aangelegd hoeven te worden. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk gebouwd op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen zijn.

De locatie Kloosterstraat leent zich voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het is een binnenstedelijke locatie die gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en nabij voorzieningen zoals winkels en scholen. Een integrale ontwikkeling biedt mogelijkheden voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling.

De locatie bestaat uit twee kadastrale percelen die verschillende eigenaren hebben. Er kunnen twee afzonderlijke ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen moeten rekening met elkaar houden en zullen elkaar, mede vanwege de ligging en situering van de percelen, beperken. Hiermee wordt de kans gemist om het gebied integraal te ontwikkelen.

In een integrale ontwikkeling kan het gebied anders ingevuld worden. De ontsluiting van de ontwikkeling kan bijvoorbeeld plaatsvinden vanaf de Kloosterstraat. Hiermee kan de bestaande ontsluiting van het pand Bronbeeklaan 66 vervallen en ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor een stedenbouwkundige invulling. Hierbij kan bijvoorbeeld het parkeren gezamenlijk worden opgelost waarbij de landschappelijke onderlegger van het gebied in zijn totaliteit betrokken kan worden (met o.a de aanwezige hoogte verschillen). Dit betekent een ruimtelijke meerwaarde voor het gebied en kansen voor een divers en uitgebreid woningbouwprogramma.

Gelet op de Arnhemse woonbehoefte en het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling leent deze locatie zich goed voor het realiseren van een aanzienlijk programma met voornamelijk



gestapelde woningen. Minimaal 30% hiervan dient een sociale huurwoning te zijn, bij voorkeur verhuurd door een toegelaten instelling. Voor het overige deel bestaat er een grote behoefte aan koopappartementen. Gelet op de vergrijzing en verdunning van de aangrenzende wijken biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid voor bewoners om binnen de wijk te verhuizen en doorstroom mogelijk te maken. Het is van belang dat de omgeving geschikt is voor ouderen en rolstoelgebruikers, en dat bij de inrichting van de woningen ook de levensloopgeschiktheid wordt meegenomen.

Het meewerken aan het verzoek om een bestemmingsplanwijziging van alleen het pand Bronbeeklaan 66 past niet in de visie om de locatie Kloosterstraat Bronbeeklaan integraal te ontwikkelen.

1.2 Er is een privaatrechtelijke belemmering voor de wijziging naar wonen

Het perceel van de Bronbeeklaan 66 is van de gemeente en is uitgegeven in erfpacht. In de erfpachtaakte staat dat het erfpachtperceel alleen mag worden gebruikt ten behoeve van een 'bejaardentehuis'. Om andere functies dan bejaardentehuis toe te staan zal de erfpacht overeenkomst moeten worden aangepast. Hierover hebben diverse overleggen plaatsgevonden met (een vertegenwoordiger van) de erfpachter. De erfpachter weigert te voldoen aan het verzoek om het voorgeschreven Bibob-formulier in te vullen. Hierdoor is onduidelijk of we te maken hebben met een integere partij. De gemeente wenst alleen een overeenkomst aan te gaan of aan te passen als de Bibob-toets wordt doorlopen. Dat is niet het geval en hiermee is er een privaatrechtelijke belemmering voor de wijziging naar wonen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een integrale ontwikkeling kan een traject van de lange adem zijn

De gronden waarop de integrale ontwikkeling beoogd is, zijn niet volledig in eigendom van de gemeente of door de gemeente vrij over te beschikken. Daarom wordt de Wet voorkeursrecht gemeente van toepassing verklaard. Dat is geen garantie dat de gronden ook op korte termijn ons eigendom worden. Door middel van het voorkeursrecht versterken wij de mogelijkheden van de gemeente om regie te voeren.

Participatie

Er heeft over dit raadsvoorstel geen participatie plaats gevonden.

Financiën

De kosten voor het opstellen van dit besluit en het maken van een integraal plan voor deze locatie bestaan uit capaciteitskosten van de eigen medewerkers. Hiervoor zijn budgetten beschikbaar in de bestaande begroting.



Uitvoering

Volgens artikel 3.9 Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag een besluit nemen indien een verzoek voor een bestemmingsplanwijziging wordt afgewezen. Het verzoek is op 26 november 2021 binnengekomen en dat betekent dat er uiterlijk op 21 januari 2022 een besluit moet zijn genomen.

Indien de gemeenteraad niet tijdig een besluit kan nemen, kan een belanghebbende de gemeente in gebreke stellen. Dat betekent dat de gemeenteraad nog twee weken krijgt om een besluit te nemen. Indien binnen deze twee weken nog geen besluit is genomen kan, door een belanghebbende, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het raadsvoorstel is direct na de Kerstvakantie in het college behandeld en is daarmee klaar voor bespreking in de gemeenteraad. Een besluit op het voorstel zal binnen afzienbare termijn (maximaal enkele weken) worden genomen. Dat betekent dat voordat een belanghebbende beroep kan aantekenen er een besluit is genomen. Een beperkte overschrijding van de beslistermijn brengt dan ook geen procedure of financiële risico's met zich mee.

Communicatie

De eigenaar van de Bronbeeklaan is schriftelijk geïnformeerd over het voornemen van het college om de gemeenteraad voor te stellen het verzoek af te wijzen.

Het besluit van de gemeenteraad op het verzoek zal worden gepubliceerd en gecommuniceerd met de aanvrager. Er is bezwaar en beroep mogelijk tegen het besluit.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Verzoek van de eigenaar (inclusief bijlage)



Besluit van

Zaaknummer

629123

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022, nummer: 629123;

gelet op artikel artikel 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het verzoek voor een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Bronbeeklaan 66 af te wijzen.

De griffier,

De voorzitter,