

Van: Ad Bontje

Verzonden: woensdag 27 september 2023

Onderwerp: Bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66 (Paasbergflat)

Geachte Raad,

Het bestuur van BBRB (Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan) was op 13 september verhinderd om in te spreken over het ontwerp bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66. Echter met belangstelling is door ons de videoregistratie gevolgd.

Zoals ook in de door ons ingediende zienswijze is te lezen is een van de zorgpunten van omwonenden dat de flat nog jarenlang leeg staat. De wethouder spreekt van nog 5 jaar alvorens de flat in gebruik kan worden genomen. Om deze reden spreekt ons de motie van PvdD erg aan. Het ingebruiknemen van de flat in de huidige staat met ca kleinere 76 woonunits heeft een groot aantal praktische voordelen:

- De verloedering die na 6 jaar gesteggel - de Paasbergflat flat is in 2017 door Drie Gasthuizen verkocht - is ontstaan en nog steeds doorgaat wordt eindelijk gestopt. Het grote leegstaande pand trekt nu criminaliteit aan in de vorm van inbraken en afvaldumping.
- Met de beschikbare 76 woningen wordt het aantal woningen dat in 2023 zal worden gerealiseerd (ca 650 à 700 stuks) met ruim 10% vergroot. En dus kan de flat een significante bijdrage leveren aan lenigen van de grote woningnood onder starters en alleenstaanden.

Het is waar wat de wethouder zegt dat er geen overleg is met de eigenaar. En deze eigenaar doet, zo lijkt het, weinig moeite om in gesprek te komen. Hij laat zich steeds vertegenwoordigen door een advocaat of een makelaar. Wij hebben contact met de eigenaar en hij zegt te willen meewerken aan de Bibob procedure, maar pas nadat duidelijk is wat de voorwaarden zijn van het nieuwe erfpachtcontract. En dat kan pas nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Wel hebben de eigenaar meermalen gevraagd met de gemeente in gesprek te gaan, maar tot op heden zonder succes.

Tot 2016 was de Paasbergflat in gebruik als bejaardenhuisvesting, behorende bij De Drie Gasthuizen. Er waren 88 woonunits, waarvan 76 eenpersoons (ca 25m²) en 12 tweepersoons. Het gedoe rond de flat dateert al vanaf 2017, het jaar dat De Drie Gasthuizen de flat verkocht aan investeerder van Ettekhoven. Van Ettekhoven heeft bij de gemeente Arnhem een voorstel ingediend om de bestemming om te zetten in 'wonen' en het pand daarvoor geschikt te maken. De gemeente heeft dit plan categorisch afgewezen. Hierop heeft van Ettekhoven in de loop van 2018 de kans gepakt om de flat, met forse winst, te verkopen aan Stichting Zorgwonen Bronbeek, een van de vele investeringsvehikels die de eigenaar gebruikt. De eigenaar kon al snel een deel van de flat verhuren aan Stichting Onderdak en heeft geprobeerd de rest te verhuren aan andere zorgpartijen. Bijvoorbeeld als zorghotel. Ook Pro Persona was geïnteresseerd. Nadat bekend werd wat Onderdak van plan was zijn alle potentiële huurders afgehaakt. De eigenaar heeft inmiddels vele tonnen geïnvesteerd om de gedateerde bejaardenunits om te bouwen in zelfstandige woonunits met keuken, douche en toilet. Verder heeft hij meerdere units samengevoegd tot meerpersoonseenheden en de algemene ruimtes ook omgebouwd tot grotere woonunits. Hij heeft tot twee maal toe een, gedocumenteerd, verzoek ingediend bij die gemeente om de bestemming om te zetten naar 'wonen'. Zonder resultaat. Hierover zegt hij gefrustreerd te zijn.

Wij achten, net als de wethouder, de kans zeer groot dat de eigenaar bij ongewijzigd ontwerp bestemmingsplan in verzet zal gaan en jarenlang gaat procederen.

Stichting BBRB is in mei 2019 is opgericht toen Stichting Onderdak plots bleek huurder te zijn van een deel van de Paasbergflat met als doel er 40 ex-delinquenten, ex-tbs-ers en ex-verslaafden te huisvesten. Wij hebben de gemeente ondersteund bij een aantal rechtszaken tegen Onderdak. Bij de Raad van State kreeg de gemeente ongelijk, maar gelukkig ging Onderdak korte tijd later failliet en verdwenen ze uit beeld.

In september 2022 hebben we een uitgebreid memorandum gestuurd naar het college en de raad omdat omwonenden het volstrekt oneens waren met de plannen om de flat te slopen en er enkele zeer hoge flats te bouwen met ca 135 nieuwe woningen. Mede door dit memorandum heeft het college haar plannen ingetrokken en is zij gestart met de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan.

Wij wensen u veel wijsheid vanavond.

Met vriendelijke groet,

Ad Bontje

Voorzitter Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklan 66