



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

535216

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66

Voorstel

1. Een voorbereidingsbesluit voor het pand Bronbeeklaan 66 vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.VBB985-0301.gml met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB985-0301 vast te stellen;
2. Hierbij te bepalen dat het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik van de in het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking;
4. De door het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet en gelet op artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel: Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66; zaaknummer 535216, het raadsbesluit: zaaknummer 535216 en bijlage: Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit; kenmerk NL.IMRO.0202.VBB985-0301 te bekrachtigen en te besluiten als datum van de beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit aan te houden.

Inleiding

Het voormalige woon-zorgcomplex 'De Paasberg' aan de Bronbeeklaan 66 (ook bekend als de Paasbergflat) heeft in het geldende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' een maatschappelijke bestemming. Dit is een brede bestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. De Stichting Zorgwonen Bronbeek is eigenaar en heeft in het verleden het pand verhuurd aan de Stichting OnderDak. De Stichting OnderDak biedt ondersteunende begeleiding aan mensen die sociaal-maatschappelijk ernstig in de knel zitten. De stichting onderdak had het plan deze locatie te gebruiken om circa veertig cliënten te huisvesten. Dit zorgde voor veel protest vanuit de omgeving. Stichting OnderDak heeft het pand op dit moment niet meer in gebruik. De eigenaar heeft plannen om het pand te transformeren naar wonen. De gemeente wil, onder voorwaarden, aan deze transformatie meewerken. Het doel is wonen zonder maatschappelijke doeleinden mogelijk te maken, in lijn met het spreidingsbeleid van voorzieningen over de wijken in Arnhem. Om in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen tegen te houden, is het voorstel om voor het pand een voorbereidingsbesluit te nemen.



Beoogd effect

Transformatie van het pand Bronbeeklaan 66 naar woningen en bescherming van het pand en de omgeving tegen ongewenste ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Met een voorbereidingsbesluit wordt voorgesorteerd op de transformatie naar wonen voor dit pand en het voorkomt ongewenste omzettingen en gebruik in het pand Bronbeeklaan 66.

Er zijn een aantal redenen om voor het pand Bronbeeklaan 66 een voorbereidingsbesluit te nemen:

- Er is grote behoefte aan meer woningen in Arnhem, het voorbereidingsbesluit is een eerste stap in de transformatie van het voormalig zorgcomplex met een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming.
- Met de eigenaar van het pand zijn gesprekken gevoerd over de transformatie van het pand naar wonen. De buurt is hier door de eigenaar over geïnformeerd en staat hier positief tegenover. Het college staat ook positief tegenover een transformatie naar wonen op deze locatie. Wonen past niet binnen het bestemmingsplan en er moet dus een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd. Om te voorkomen dat in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden wordt dit voorbereidingsbesluit genomen.
- De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft op 6 januari 21 inzake het hoger beroep van Stichting Onderdak tegen de handhavingsbesluiten betreffende Bronbeeklaan 66 (Paasbergflat) gegrond verklaard. De Afdeling oordeelt kort gezegd, dat het gebruik door Stichting Onderdak niet in strijd is met het bestemmingsplan, maar in overeenstemming met de maatschappelijke bestemming. Dat betekent, dat met de huidige bestemming de huisvesting van grote aantallen cliënten van Stichting OnderDak of vergelijkbare zorgverleners is toegestaan. Het gemeentelijke beleid is om de zorgfuncties te spreiden in kleinere locaties over de stad. Een grote locatie met veel cliënten, zoals het pand aan de Bronbeeklaan 66, past niet binnen dit gemeentelijke beleid. Ongewenst gebruik moet daarom voorkomen worden.

De voorwaarden bij deze transformatie naar wonen zijn dat het aantal eenheden voor maatschappelijke doeleinden (zoals beschermd wonen) wordt uitgesloten dan wel beperkt wordt tot maximaal 8. Dit aantal is conform het beleid en de inkoopbeelden van de gemeente. Andere voorwaarden zijn dat er een gedegen onderbouwing en plan komt waarin wordt aangegeven op welke wijze dit wordt ingepast en aan toont dat er een goede mix van woonvormen in het pand komt.

Een voorbereidingsbesluit voorziet in een aanhoudingsplicht voor bouwactiviteiten. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor het bouwen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan gedurende de looptijd van het voorbereidingsbesluit niet mogen worden verleend.

De gemeente zal binnen de termijn van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen voor het pand Bronbeeklaan 66. In dit bestemmingsplan krijgt het pand een woonbestemming.



4.1 Geheimhouding is noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen tussen de start van de procedure en publicatie van het voorbereidingsbesluit te voorkomen

Om te voorkomen dat er vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (bouw)plannen in het plangebied worden ingediend, die niet wenselijk zijn in verband met het gewenste gebruik zijnde regulier wonen, is het noodzakelijk om de procedure onder geheimhouding af te wikkelen. De Gemeentewet biedt hiervoor de mogelijkheden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen één jaar na de vaststelling van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd

Het voorbereidingsbesluit vervalt op grond van artikel 3.7 lid 5 Wro indien niet binnen één jaar na datum van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit een ontwerp van een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit besluit vervalt eveneens op het tijdstip waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan dit besluit is genomen in werking treedt.

2.1 Gebruikers mogen uitsluitend het feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik voortzetten

De consequentie van het voorbereidingsbesluit is dat alleen het feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik mag worden voortgezet.

Aanvragen voor omgevingsvergunning die vóór de datum van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit zijn ingediend en passen binnen het nu geldende bestemmingsplan zullen gewoon in behandeling genomen moeten worden.

Participatie

Vanwege de aard en het doel van een voorbereidingsbesluit en de bij het voorbereidingsbesluit betrokken belangen van de gemeente is verdere communicatie vóór besluitvorming niet mogelijk; de raadsbehandeling en -besluitvorming zal in beslotenheid plaatsvinden.

Financiën

De kosten voor het voorbereidingsbesluit en het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan bestaan uit capaciteitskosten van de eigen medewerkers. Hiervoor zijn budgetten beschikbaar in de bestaande begroting.



Uitvoering

Zoals bepaald in het raadsbesluit treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag van bekendmaking. Publicatie van het voorbereidingsbesluit in onder andere de Staatscourant vindt zo spoedig mogelijk na vaststelling plaats.

Communicatie

Na vaststelling door de raad zal het voorbereidingsbesluit worden gepubliceerd in de Staatscourant en het elektronisch gemeenteblad en ter inzage worden gelegd (Stadskantoor).

De geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel, het raadsbesluit en alle bijbehorende en onderliggende stukken loopt af op de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

Op de dag van bekendmaking zal de eigenaar schriftelijk worden geïnformeerd. De vertegenwoordiger van de eigenaar zal mondeling worden geïnformeerd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB985-0301 (Geheim)



Besluit van

Zaaknummer

535216

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 januari 2021, nummer 535216;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit voor het pand Bronbeeklaan 66 vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.VBB985-0301.gml met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB985-0301 vast te stellen;
2. Hierbij te bepalen dat het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk bestaande en legaal aanwezige gebruik van de in het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking;
4. De door het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 25, tweede lid van Gemeentewet en gelet op artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding ten aanzien van het raadsvoorstel: Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66; zaaknummer 535216, het raadsbesluit: zaaknummer 535216 en bijlage: Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit; kenmerk NL.IMRO.0202.VBB985-0301 te bekrachtigen en te besluiten als datum van de beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit aan te houden.

De griffier,

De voorzitter,