

Aan de gemeenteraad

Datum : 22 november 2022  
Zaaknummer : 692597  
Contactpersoon : Arthur Borst  
Telefoonnummer : 06-31102236

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Kloosterstraat/ Paasbergflat

Geachte voorzitter en leden,

Op de locatie Bronbeeklaan 66 staat het voormalig verzorgingshuis de Paasberg. Het perceel aan de noordzijde van de locatie is van Portaal. Hier stonden voorheen 32 seniorenwoningen. Op 22 december 2021 heeft de raad een voorbereidingsbesluit vastgesteld: [Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat](#). Daarnaast heeft de raad op 16 februari 2022 een voorkeursrecht gevestigd: [Aanwijzing Wvg Kloosterstraat e.o.](#) Achtergrond van beide besluiten is dat de gemeente regie wenste op een integrale ontwikkeling van beide percelen. Daarbij was de verwachting dat gekomen kon worden tot een substantiële verdichting van de locatie met meer woningbouw.

Afgelopen periode is in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundige studie gemaakt voor een verdichting van beide percelen met woningbouw. Bij de totstandkoming van de studie zijn omwonenden betrokken. We concluderen dat de mogelijkheid voor het substantieel toevoegen van woningen beperkt is. Daarnaast levert een integrale ontwikkeling met sloop van de Paasbergflat een financieel tekort op. Daarom hebben wij besloten om de integrale ontwikkeling los te laten en daarbij niet meer actief te sturen op sloop van de Paasbergflat. Wel willen wij (nog steeds) komen tot een invulling van beide percelen met woningbouw. In deze raadsbrief wordt u hierover geïnformeerd.

Daarnaast wordt u in deze raadsbrief geïnformeerd over de consequenties van deze keuze voor onze (rechts)verhouding met de erfpachter van de Paasbergflat, Stichting Zorgwonen Bronbeek.

Mocht er behoefte bij de raad zijn tot een ambtelijke toelichting in een raadskamer, dan kunnen we dit op korte termijn in afstemming met de griffie organiseren.

### **Stedenbouwkundige studie**

#### *Planontwikkeling en participatie*

In maart 2022 is het planontwikkelingstraject door de gemeente opgestart. Er is een stedenbouwkundige studie opgesteld (zie bijlage 1) waarin drie modellen zijn uitgewerkt. Deze modellen variëren in aantal woningen, parkeeroplossing, landschappelijke inpassing, etc.. Ook zijn drie participatiebijeenkomsten



Datum : 22 november 2022  
Zaaknummer : 692597  
Pagina : 2

georganiseerd. In bijlage 2 treft u een weergave van de ontvangen input aan. De belangrijkste lijnen die wij uit het participatietraject halen zijn de volgende:

- Er is behoefte aan woningen die zorgen voor doorstroming vanuit de omliggende buurten.
- Omwonenden hechten er belang aan dat de bebouwingsdichtheid niet te hoog gaat worden.
- Omwonenden hechten veel waarde aan het behoud van groen en vragen zich af waarom de Paasbergflat niet behouden en getransformeerd kan worden.
- Omwonenden hechten er belang aan dat de (her)ontwikkeling van de Paasbergflat en naastgelegen gronden uit de impasse komt en opgepakt gaat worden.

Verder treft u in bijlage 3 een brief met memorandum aan van Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66.

De financiële verkenning van de drie modellen (bijlage 4) resulteert bij ieder model in een negatief financieel resultaat. Het tekort wordt in essentie veroorzaakt door de waarde van de Paasbergflat. Deze bijlage wordt onder geheimhouding aan de raad voorgelegd (zie paragraaf geheimhouding).

### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de mogelijkheid voor verdichting en het substantieel toevoegen van woningen op de percelen beperkt is. Daarnaast levert een integrale ontwikkeling met sloop van de Paasbergflat een financieel tekort op. Daarom hebben wij besloten om niet meer actief te sturen op een integrale ontwikkeling van beide percelen en sloop van de Paasbergflat.

### *Wijziging naar wonen*

Daarbij blijven wij wel van mening dat beide percelen ingezet moeten worden ten behoeve van woningbouw.

- De huidige maatschappelijke bestemming van de Paasbergflat moet gewijzigd worden naar wonen. Er is behoefte aan woningen en de flat kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt in de omliggende wijken. Daarnaast is de context voor een maatschappelijke bestemming op deze locatie gewijzigd. Het gemeentelijk beleid is om de zorgfuncties te spreiden in kleinere locaties over de stad. Een grote locatie met veel cliënten, zoals in de flat aan de Bronbeeklaan 66 mogelijk is, past niet in dit gemeentelijk beleid.
- Portaal kan haar eigen grond ontwikkelen binnen het geldende bestemmingsplan. Het is de wens van Portaal dat gekomen wordt tot een herschikking van de bouwvlakken ten behoeve van het realiseren van sociale huurappartementen. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

### **Situatie met de erfpachter Stichting Zorgwonen Bronbeek**

De gemeente heeft het perceel van de Paasbergflat in erfpacht uitgegeven. De huidige erfpachter is Stichting Zorgwonen Bronbeek. In de erfpachttakte staat dat het erfpachtperceel alleen mag worden gebruikt ten behoeve van een 'bejaardentehuis'. Om transformatie mogelijk te maken, moet niet alleen het bestemmingsplan gewijzigd worden, maar zal ook een nieuwe erfpachtovereenkomst gesloten moeten worden. 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. De gemeente wenst alleen een overeenkomst aan te gaan of aan te passen als de Bibob-toets wordt doorlopen.

In bijlage 5 wordt u hier nader over geïnformeerd. Deze bijlage wordt onder geheimhouding aan de raad voorgelegd (zie paragraaf geheimhouding).

### **Geheimhouding**

Het college legt bijlage 4 en 5 onder geheimhouding voor aan de raad op basis van artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet. Deze bijlagen worden geheim gehouden om mogelijke juridische en financiële benadeling bij openbaarmaking te voorkomen. Dit gebeurt op basis van artikel 5.1 aanhef en lid 2 onder b van de Wet open overheid.

### **Uitvoering**

Wij bereiden de wijziging van het bestemmingsplan inclusief exploitatieplan voor de Paasbergflat voor en leggen deze aan de raad ter besluitvorming voor. De kosten die samenhangen met deze bestemmingswijziging en daaruit volgende activiteiten zijn weergegeven in bijlage 4.

Met Portaal worden in afstemming met de bestemmingswijziging van de Paasbergflat afspraken gemaakt over het in te zetten proces. Bij het wijzigen van het bestemmingsplan dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden met daarin het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

De Wet voorkeursrecht gemeenten blijft gelden. Wij zien geen reden tot intrekking van de Wvg omdat de gemeente regie wenst te houden op de ontwikkeling en omdat er voldaan wordt aan de voorwaarden van de Wvg (niet-agrarische bestemming en afwijkend gebruik). Ondanks het loslaten van de integrale ontwikkeling is, gezien de gewenste wijziging van de bestemming van de Paasbergflat naar wonen, de Wvg voldoende onderbouwd. De heroverweging Wvg is opgenomen in bijlage 6. De Wvg is bestendig door de raad op 16 februari 2022. Deze loopt tot en met 15 februari 2025 (3 jaar). Indien de raad binnen deze 3 jaar een bestemmingsplan vaststelt dan wordt de aanwijzing Wvg met 10 jaar verlengd. Het huidige voorbereidingsbesluit loopt tot en met januari 2023. Indien noodzakelijk leggen wij een nieuw voorbereidingsbesluit aan u ter besluitvorming voor.

Indien wordt overgegaan tot aankoop dient hierover een besluit genomen te worden en zal deze worden verantwoord als 'strategische aankoop' conform de Nota Grondbeleid.

### **Ingebrekestelling voor uitblijven beslissing op bezwaar**

Op 16 februari 2022 heeft u besloten het verzoek van de Stichting Zorgwonen Bronbeek voor een bestemmingsplanwijziging voor de locatie Bronbeeklaan 66 (Paasbergflat) af te wijzen. Dit vanwege de gewenste integrale ontwikkeling en de evident privaatrechtelijke belemmering voor de wijziging naar wonen. Tegen dit besluit heeft de Stichting Zorgwonen Bronbeek bezwaar aangetekend.

Als een bestuursorgaan (raad) niet binnen 18 weken beslist op een bezwaarschrift kan een bezwaarde de gemeente in gebreke stellen. De stichting heeft bij brief van 2 september 2022 (en herhaald op 31

Datum : 22 november 2022  
Zaaknummer : 692597  
Pagina : 4



oktober 2022) van dit recht gebruik gemaakt. De gemeente heeft niet tijdig beslist op het bezwaar en daarmee is de gemeente de maximale dwangsom van € 1442,- verschuldigd. Er is niet tijdig besloten omdat er sprake was van nieuwe feiten en omstandigheden in de ontwikkeling van het gebied waartoe de Paasbergflat behoort. Om die reden kon het bezwaar niet binnen de daarvoor gestelde periode worden afgehandeld. Het bezwaarschrift is nu op 6 december a.s. gepland voor behandeling in de bezwaarschriftencommissie. Vervolgens brengt de bezwaarschriftencommissie een advies uit. Daarna besluit de raad op het bezwaarschrift. De verwachting is dat het voorstel voor de beslissing op bezwaar in januari 2023 aan de raad kan worden voorgelegd.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,  
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

#### Bijlagen

1. Stedenbouwkundige studie
2. Participatiedocumenten 2.1, 2.2 en 2.3
3. Brief met memorandum van Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66
6. Heroverweging Wvg Kloosterstraat e.o.

Ter inzage stukken voor de raad

4. Financiële verkenning (GEHEIM)
5. Bibob (GEHEIM)