RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 621333

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat

Voorstel

1. Een voorbereidingsbesluit voor het perceel Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.VBB1002-0301.gml met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 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 de 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 - Kloosterstraat; zaaknummer 621333, het raadsbesluit: zaaknummer 621333 en bijlage: Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit; kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 te bekrachtigen en te besluiten als datum van de beëindiging van de geheimhouding de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit aan te houden.

Inleiding

Uw raad heeft op 13 januari 2021 een voorbereidingsbesluit genomen voor het perceel Bronbeeklaan 66 dat op 15 januari 2021 in werking is getreden. Dit voorbereidingsbesluit loopt op 14 januari 2022 af en dan kan het pand, dat nu leeg staat, in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, maatschappelijk worden ingevuld. Om dit te voorkomen is nu het voorstel om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee blijft het bestaande gebruik bevroren.

De locatie Kloosterstraat Bronbeeklaan, die groter is dan de locatie waarvoor eerder een voorbereidingsbesluit is genomen, leent zich voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Door het naastgelegen perceel dat grenst aan de Kloosterstraat mee te nemen in het voorbereidingsbesluit wordt een integrale ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Op het perceel aan de Kloosterstraat ligt een woonbestemming maar de bouwmogelijkheden zijn beperkt en waren bedoeld om de inmiddels gesloopte bebouwing positief te bestemmen. Door ook op dit perceel een voorbereidingsbesluit te nemen, kan daar geen ontwikkeling plaatsvinden. Daardoor is het niet meer mogelijk om beide percelen separaat te ontwikkelen en wordt bewerkstelligd dat er één integrale ontwikkeling zal kunnen plaatsvinden.

Om een integrale ontwikkeling mogelijk te maken is er meer nodig dan alleen een voorbereidingsbesluit. Het college heeft het voornemen om een voorkeursrecht op de gronden aan de Kloosterstraat en Bronbeeklaan 66 te vestigen (zie raadsbrief: https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Arnhem/118484bd-c1d0-4c34-af76-34900b6f27d7). Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente bij een voorgenomen vervreemding het eerste recht van koop. Besluit een eigenaar tot verkoop dan moet hij de grond eerst aan de overheid aanbieden en kan dus niet direct de grondmarkt op. De overheid beslist of zij de grond al dan niet wil kopen.

Beoogd effect

Het mogelijk maken van een integrale ontwikkeling van de percelen aan de Kloosterstraat en Bronbeeklaan 66 ten behoeve van woningbouw en de bescherming van het pand en de omgeving tegen ongewenste ontwikkelingen.

Argumenten

1.1 Met een voorbereidingsbesluit wordt voorgesorteerd op de integrale herontwikkeling naar wonen voor dit gebied en wordt ongewenste omzetting en gebruik in het pand Bronbeeklaan 66 voorkomen.

Er zijn een aantal redenen om voor het gebied Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat een voorbereidingsbesluit te nemen:

- Er is grote behoefte aan meer woningen in Arnhem. Het voorbereidingsbesluit is een belangrijk instrument om de integrale herontwikkeling van dit gebied naar wonen mogelijk te maken.
- Een integrale woonontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en er moet dus een bestemmingsplanprocedure doorlopen worden. Om te voorkomen dat in de tussentijd ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden, wordt dit voorbereidingsbesluit genomen.
- Het pand Bronbeeklaan 66 heeft een maatschappelijke bestemming. Dat betekent dat met de huidige bestemming de huisvesting van grote aantallen cliënten van een zorginstelling 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. Dit ongewenst gebruik moet daarom voorkomen worden.
- De begrenzing van het voorgestelde voorbereidingsbesluit bestaat uit twee kadastrale percelen die verschillende eigenaren hebben. Er kunnen twee afzonderlijke ontwikkelingen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen moeten rekening met elkaar houden en beperken elkaar. Hiermee wordt er een 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 hoogteverschillen). Dit betekent een ruimtelijke meerwaarde voor het gebied en kansen voor een divers en uitgebreider woningbouwprogramma.

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 perceel Kloosterstraat - Bronbeeklaan 66. In dit bestemmingsplan krijgen de gronden 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 Wet ruimtelijke ordening (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.

Binnen de werkingstermijn van het voorbereidingsbesluit treedt (naar alle waarschijnlijkheid) de Omgevingswet (Ow) in werking (op 1-7-2022). Als op dat moment nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan maakt het voorbereidingsbesluit na inwerkingtreding van de Ow onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Het op grond van de Wet ruimtelijke ordening genomen voorbereidingsbesluit gaat dan gelden als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in de Ow (artikel 4.14 lid 4). In dat geval loopt de termijn (van 1,5 jaar) vanaf het moment van inwerkingtreding van de Ow (zie artikel 4.103, tweede lid van de Invoeringswet Ow). Dit betekent dat het voorbereidingsbesluit dan geldt tot en met 31 december 2023.

1.2 *Er is door de eigenaar een verzoek ingediend om het bestemmingsplan voor het perceel Bronbeeklaan 66 te wijzigen.*

Op 26 november 2021 is er bij uw raad een verzoek van de jurist van de eigenaar 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 wordt toegestaan. Het college heeft dit verzoek in behandeling genomen en bereidt een reactie voor. Uw raad zal hier uiterlijk in het eerste kwartaal van 2022 over worden geïnformeerd. Dit verzoek wijzigt niet de noodzaak om dit voorbereidingsbesluit te nemen.

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.
Sinds de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit van 13 januari 2021 zijn er geen omgevingsvergunningen aangevraagd.

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 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 zullen de eigenaren schriftelijk en zover mogelijk ook mondeling worden geïnformeerd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 (Geheim)

GEMEENTE Arnhem

GEHEIM

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 621333

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 2021, nummer: 621333;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Een voorbereidingsbesluit voor het perceel Bronbeeklaan 66 - Kloosterstraat vast te stellen, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0202.VBB1002-0301.gml met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 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 - Kloosterstraat; zaaknummer 621333, het raadsbesluit: zaaknummer 621333 en bijlage: Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit; kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1002-0301 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,

Gemeente Arnhem

GEHEIM