

Aan de gemeenteraad

Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 634432
Contactpersoon : Bart Lagerberg
Telefoonnummer : 026 3773391

Onderwerp: Van rechtswege verleende omgevingsvergunning voor Bronbeeklaan 66

Geachte voorzitter en leden,

Met deze brief informeren wij u over een omgevingsvergunning voor wonen in het pand Bronbeeklaan 66 die van rechtswege is verleend.

Inleiding

Op 9 november 2020 is door de vertegenwoordiger van de eigenaar van het pand Bronbeeklaan 66 (ook bekend als de Paasbergflat) bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (Odra) een omgevingsvergunning aangevraagd om wonen in de Paasbergflat mogelijk te maken. Deze aanvraag heeft het college op 8 april 2021 geweigerd. Dit besluit is te laat genomen omdat de brief over de verlenging van de behandeltermijn per abuis niet is verstuurd naar de aanvrager. Om die reden moet worden aangenomen dat de vergunning op 1 februari 2021 van rechtswege verleend is. Dit betekent echter niet dat wonen nu is toegestaan. Op 1 februari 2021 gold er voor het pand Bronbeeklaan 66 een voorbereidingsbesluit (uw besluit van 13 januari 2021). Dit voorbereidingsbesluit bevatte een gebruiksverbod waardoor het pand niet voor wonen in gebruik mocht worden genomen. Dit gebruiksverbod geldt nog steeds doordat er inmiddels een nieuw voorbereidingsbesluit is genomen (op 22 december 2021, in werking getreden op 3 januari 2022).

De stadsadvocaat is gevraagd om advies uit te brengen over de mogelijke consequenties. Dit advies is bijgevoegd. In deze brief stippen we kort de consequenties aan. Voor de uitgebreide juridische onderbouwing verwijzen wij naar het advies van de stadsadvocaat.

Verloop

Op 9 november 2020 is door de vertegenwoordiger van de eigenaar van het pand Bronbeeklaan 66 een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan om wonen in de Paasbergflat mogelijk te maken. Deze vergunningaanvraag is in behandeling genomen door de Odra en namens het college op 8 april 2021 geweigerd. De vergunning is samengevat geweigerd op de grond dat het geen goede ruimtelijke ordening betreft:



Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 634432
Pagina : 2

- Ruimtelijke onderbouwing voldoet op een aantal punten niet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening;
- Evident privaatrechtelijke belemmering: aangevraagd gebruik komt niet overeen met erfpachtake.

Tegen dit besluit is pro forma bezwaar aangetekend. Tevens is de gemeente in gebreke gesteld wegens het niet bekend maken van de van rechtswege verleende vergunning. Eind juli zijn de gronden van het bezwaar aangevuld en is expliciet aangevoerd dat de termijnen voor de afhandeling van de aanvraag niet in acht zijn genomen. Na onderzoek over het verloop van de afhandeling moeten wij nu ook concluderen dat er een fout is gemaakt. De brief waarin de termijn voor de afhandeling wordt verlengd, is nooit verzonden. Deze verlenging had moeten plaatsvinden. Omdat dat niet is gebeurd, is de beslistermijn op 1 februari 2021 verlopen.

Gevolgen van rechtswege verleende vergunning

Hieronder wordt ingegaan op de gevolgen van de van rechtswege verleende vergunning.

Het pand kan niet voor wonen worden gebruikt

Op het moment dat de vergunning van rechtswege verleend werd, gold er voor het pand Bronbeeklaan 66 een voorbereidingsbesluit (uw besluit van 13 januari 2021). Dit voorbereidingsbesluit bevatte een gebruiksverbod. In het voorbereidingsbesluit is vastgelegd dat: "het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit feitelijk bestaand en legaal aanwezige gebruik van de in het voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen". Dat betekent dat ondanks deze vergunning het pand niet voor wonen in gebruik mocht worden genomen. Het bestaande gebruik mocht immers niet worden gewijzigd.

Voor het pand is door uw raad eind december 2021 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen dat op 3 januari 2022 in werking is getreden. Dit voorbereidingsbesluit bevat hetzelfde gebruiksverbod. Het gebruik voor woondoeleinden is op grond van dit voorbereidingsbesluit (ook) niet toegestaan.

Bezwaar en beroep tegen de van rechtswege verleende vergunning

Belanghebbenden kunnen bezwaar aantekenen tegen het besluit. Voor een van rechtswege verleende vergunning geldt de normale bezwaar- en beroepsprocedure. Op basis van de mogelijk ingediende bezwaren vindt er een volledige heroverweging plaats waarbij het college opnieuw kan besluiten de vergunning te weigeren.

Wat zijn de gevolgen voor de voorgestelde integrale ontwikkeling?

Doordat het gebruik als wonen ondanks de van rechtswege verleende vergunning als gevolg van het voorbereidingsbesluit niet mogelijk is, heeft de vergunning geen consequenties voor de voorgestelde integrale ontwikkeling. Dat betekent dat de aangeboden raadsvoorstellen voor het afwijzen van het verzoek om het bestemmingsplan te wijzigen naar wonen, en voor het bekrachtigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet worden beïnvloed.

Datum : 25 januari 2022
Zaaknummer : 634432
Pagina : 3



Communicatie

De van rechtswege verleende vergunning wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad. Direct belanghebbenden worden op de hoogte gebracht.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

- Advies Stadsadvocaat