RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 101487

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.VBB1023-0301 met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1023-0301;
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;

Inleiding

Op 25 november 2022 bent u per raadsbrief geïnformeerd over de stand van zaken van de gebiedsontwikkeling Kloosterstraat/Paasbergflat (zie: Gebiedsontwikkeling Kloosterstraat/ Paasbergflat Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)). De belangrijkste conclusies uit de raadsbrief zijn:

- Het college stuurt niet meer actief op een integrale ontwikkeling van de Kloosterstraat en Bronbeeklaan 66 en de sloop van de Paasbergflat;
- Portaal kan zelf haar eigen perceel tot ontwikkeling brengen met woningbouw;
- Voor de Paasbergflat wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht met een wijziging naar wonen.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ is op 29 december 2022 ter inzage gelegd (zie raadsbrief: Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66 Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)). Dit was binnen de termijn van het voorbereidingsbesluit dat uw raad op 22

Arnhem GEMEENTE

december 2021 heeft genomen en op 3 januari 2022 van kracht is geworden. Hierdoor heeft het ontwerpbestemmingsplan de voorbereidingsbescherming overgenomen.

Om de gemeentelijke kosten bij het bestemmingsplan anderszins te verzekeren is een exploitatieplan opgesteld. De input voor het exploitatieplan is onder andere een taxatie van de inbrengwaarde. Deze inbrengwaardetaxatie moet worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau. Het is een ingewikkelde casus met veel aspecten waar rekening mee gehouden moet worden in de waardering. Daarbij was het lastig om snel een opname van het vastgoedobject te doen. Hierdoor is het opstellen en de procedure van het exploitatieplan vertraagd. De ontwerpversie van het exploitatieplan is op 14 februari 2023 vrijgegeven door het college en ligt tot en met eind maart 2023 ter inzage.

Het bestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ en het bijbehorende exploitatieplan moeten tegelijk worden gepubliceerd na vaststelling door uw raad. De voorbereidingsbescherming van het bestemmingsplan loopt af indien het bestemmingsplan niet binnen de wettelijke termijn van 12 weken door uw raad wordt vastgesteld. Deze 12 weken starten vanaf het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en dat betekent dat het bestemmingsplan uiterlijk 19 april 2023 moet zijn vastgesteld. Dat is niet haalbaar.
De consequentie is dat de voorbereidingsbescherming na afloop van de 12 weken termijn vervalt. Dat betekent dat vanaf dat moment ingediende aanvragen om een omgevingsvergunning in behandeling moeten worden genomen en worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Om dit te voorkomen is het voorstel om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee wordt het (beperkte) risico op ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Volgens jurisprudentie blijft de gebruiksbevriezing van het pand (ook als de eerder genoemde termijn niet wordt gehaald) wel van kracht.

Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat aanvragen om omgevingsvergunning die worden ingediend nadat de voorbereidingsbescherming van het ontwerpbestemmingsplan vervalt in behandeling moeten worden genomen. Indien de eigenaar op de hoogte is van het voornemen van de gemeenteraad om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, kan hij beslissen om al direct een aanvraag in te dienen. Om dat te voorkomen is het noodzakelijk om de procedure onder geheimhouding af te wikkelen. De Gemeentewet (artikel 25, tweede lid) en de Wet open overheid (artikel 5.1, vijfde lid) biedt hiervoor de mogelijkheden. Het belang van een goede ruimtelijke ordening zal onevenredig benadeeld worden als de procedure voor het nemen van het voorbereidingsbesluit in de openbaarheid zal plaatsvinden.
De geheimhouding vervalt op het moment dat het voorbereidingsbesluit is gepubliceerd.

Dit voorbereidingsbesluit vervalt op het moment dat het bestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ in werking treedt. De verwachting is dat dat in augustus 2023 gebeurt. Dat betekent dat dit voorbereidingsbesluit ongeveer vier maanden zal gelden.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Een voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen in het pand Bronbeeklaan 66

De huidige maatschappelijke bestemming van de Paasbergflat moet gewijzigd worden naar wonen. Het bestemmingsplan is hiervoor inmiddels in procedure. 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.

1.2 Het voorbereidingsbesluit is nodig voor een beperkte periode

Het voorbereidingsbesluit vervalt op grond van artikel 3.7 lid 6 Wro op het tijdstip waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan dit besluit is genomen in werking treedt. Het ontwerpbestemmingsplan voor de Bronbeeklaan 66 heeft al zes weken ter inzage gelegen. Op het moment dat het exploitatieplan ook zes weken ter inzage heeft gelegen en eventuele zienswijze(n) zijn beantwoord, zullen het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan de raad worden aangeboden ter vaststelling. Dit besluit wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking (indien er geen schorsingsverzoek wordt ingediend). De verwachting is dat het bestemmingsplan in de zomervakantie (augustus 2023) in werking treedt. Dat betekent dat het voorbereidingsbesluit maar voor een korte periode zal gelden.

Kanttekeningen en risico's

1.1 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 4 januari 2022 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. Het exploitatieplan voorziet in het kostenverhaal.

Uitvoering

Zoals bepaald in het raadsbesluit treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag van bekendmaking. Publicatie van het voorbereidingsbesluit in 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 de collegenota, 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 er een brief uitgaan naar de eigenaar waarin hij zal worden geïnformeerd. Vervolgens zal ook de vertegenwoordiger van de eigenaar mondeling worden geïnformeerd.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

– Verbeelding gebied voorbereidingsbesluit met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1023-0301 (geheim)

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 101489

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 2023, nummer: 101489;

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.VBB1023-0301 met bijbehorende bestanden, alsmede de daarvan afgeleide analoge verbeelding met kenmerk NL.IMRO.0202.VBB1023-0301;
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;

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE