



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

184415

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66 en het exploitatieplan Bronbeeklaan 66

Kernboodschap

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan voor Bronbeeklaan 66 hebben ter inzage gelegen. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd beide plannen vast te stellen.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66' zoals vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.1018-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen;
2. Het exploitatieplan 'Bronbeeklaan 66' vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Op de locatie Bronbeeklaan 66 staat het voormalig verzorgingshuis de Paasberg. De context voor een maatschappelijke bestemming op deze locatie is 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. Op deze locatie is wonen goed inpasbaar. Er is behoefte aan woningen en deze locatie kan een bijdrage leveren aan de doorstroming op de woningmarkt in de omliggende wijken.

Het perceel heeft onder het vigerende bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' de bestemming Maatschappelijk. Om een functiewijziging naar Wonen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming van de Bronbeeklaan 66 van Maatschappelijk naar Wonen. In dit plan is opgenomen dat wonen uitsluitend toegestaan is in zelfstandige woningen en dat minimaal 40% van de woningen een sociale huurwoning moet betreffen.

Het bestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66' is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (op basis van de Crisis- en herstelwet). In een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen meer regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. In dit bestemmingsplan maken we gebruik van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet door regels over natuurinclusief bouwen op te nemen.



De gemeente maakt kosten om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Deze kosten moet de gemeente volgens de wet (afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening) verhalen. Hierin staat dat, als het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is (bijvoorbeeld via een privaatrechtelijke overeenkomst), de gemeente een exploitatieplan moet vaststellen. Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Daarom wordt nu een exploitatieplan vastgesteld. Hierin wordt niet alleen het kostenverhaal geregeld; er wordt ook een regel in opgenomen over de periode van realisatie van de bestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66' heeft vanaf 28 december 2022 zes weken ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per raadsbrief geïnformeerd (zie: [ibabs](#)). Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat dan om een technische aanpassing van de regels voor natuurinclusief bouwen en over de verwijzing naar de parkeernorm. In bijlage 1 bij het raadsbesluit zijn de wijzigingen opgesomd.

Het ontwerpexploitatieplan 'Bronbeeklaan 66' heeft vanaf 16 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Uw raad is hierover per raadsbrief geïnformeerd (zie: [ibabs](#)). Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan te wijzigen.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzennota (zie bijlage 1 bij het raadsvoorstel).

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van een woonbestemming voor Bronbeeklaan 66 en het verzekeren van het kostenverhaal.

Argumenten

1.1 Deze ontwikkeling voorziet in een woonbehoefte

De functiewijzing van Maatschappelijk naar Wonen voor het pand aan de Bronbeeklaan 66 is een binnenstedelijke ontwikkeling waarbij woningen worden toegevoegd. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom doorlopen. Uit deze toets blijkt dat het beoogde woonprogramma voorziet in een behoefte. Arnhem kent een grote kwantitatieve woonopgave. Woningen toevoegen draagt bij aan het oplossen van deze opgave. Het plan voorziet daarnaast in een kwalitatieve behoefte. Er is in Arnhem een behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in 40% sociale huur. Verder zal er in de uitwerking worden gestuurd op de realisatie van betaalbare koopappartementen. Het plan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

1.2 Met deze ontwikkeling wordt voorzien in 40% sociale huur

In Arnhem bestaat een grote behoefte aan sociale woningbouw. Dit blijkt o.a. uit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling. De gemeente wil daarom ten minste 30% sociale woningen



op elke locatie. De omgeving Velperweg e.o., waar de Bronbeeklaan 66 binnen valt, kent een laag percentage sociale huur. Om de diversiteit van de buurt (en wijk) te bevorderen, is in het bestemmingsplan opgenomen dat minimaal 40% van de woningen sociale huur moet betreffen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de regel dat minimaal 30% van de nieuwbouw een sociale huurwoning moet zijn.

Verder is opgenomen dat de gebruiksoppervlakte van de andere woningen minimaal 50m² moet zijn en dat deze woningen moeten zijn voorzien van een bergruimte en buitenruimte. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de woningen voldoende kwaliteit hebben.

1.3 *Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening*

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de functiewijziging van Maatschappelijk naar Wonen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan is aan verschillende aspecten getoetst, zoals de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Een planologische wijziging van Maatschappelijk naar Wonen op deze locatie voldoet aan de wet- en regelgeving.

2.1 *Kostenverhaal is niet op een andere manier verzekerd*

De gemeenteraad moet een exploitatieplan vaststellen. Dit hoeft niet indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere wijze verzekerd is, bijvoorbeeld door een privaatrechtelijke overeenkomst.

Er is hier geen sprake van het anderszins verzekeren van de kosten. Er is geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. In dat geval, moet een exploitatieplan vastgesteld worden om de kosten van de grondexploitatie te kunnen verhalen. Het gaat in dit geval om de kosten van inbrengwaarden en ambtelijke kosten (plankosten).

2.2 *Het exploitatieplan bevat een faseringsregeling*

Een exploitatieplan kan ook zogenaamde locatie-eisen bevatten. Dat zijn regels over de aanpak van de beoogde exploitatie. In dit exploitatieplan is een faseringsregeling opgenomen. Daarmee wordt aangegeven binnen welke periode de gemeente de bestemming gerealiseerd wil zien.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er zijn zienswijzen ingediend*

Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan (door de advocaat van de eigenaar van de flat en de Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66) en één zienswijze tegen het exploitatieplan (door de advocaat van de eigenaar van de flat).

De Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 kan zich grotendeels vinden in het ontwerpbestemmingsplan maar heeft wel er een aantal vragen/opmerkingen. Verder maken zij zich zorgen over de uitvoerbaarheid van het plan. In het zienswijzenrapport zijn de vragen en opmerkingen samengevat met een reactie van de gemeente.

De Stichting Zorgwonen Bronbeek kan zich niet vinden in de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen voor de functiewijziging naar wonen. Verder vinden zij de



aannames die zijn gedaan in het exploitatieplan niet reëel. In het zienswijzenrapport (bijlage 1 bij het raadsvoorstel) wordt op beide onderdelen ingegaan. Naar aanleiding van de zienswijze op het bestemmingsplan is het voorstel om het bestemmingsplan op een aantal beperkte onderdelen gewijzigd vast te stellen (zie bijlage 1 bij het raadsbesluit).

2.1 *De faseringsregeling verzekert niet de realisatie van het plan*

Met het opnemen van de faseringsregeling wordt aangegeven binnen welke periode de gemeente de bestemming gerealiseerd wil zien. Daadwerkelijke realisatie van de bestemming is daarmee echter niet zeker gesteld.

Participatie

Over dit voorstel gaan wij de buurt en andere belanghebbenden informeren, tegelijk met andere geïnteresseerden en bewoners die bij de informatie- en inspraakavonden aanwezig zijn geweest. Zij zijn eerder al geïnformeerd over het voornemen tot het wijzigen van de bestemming en het uitgangspunt dat de Paasbergflat behouden blijft.

Financiën

Zie argument 2.1.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan door uw raad kunnen belanghebbenden nog zes weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats via publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Vast te stellen BP 'Chw Bronbeeklaan 66' (tekst en verbeelding)
- Vast te stellen exploitatieplan Bronbeeklaan 66
- Bijlage 1 Zienswijzenrapport Bronbeeklaan 66 – geanonimiseerd
- Bijlage 1a Bijlage A bij Zienswijzenrapport Bronbeeklaan 66 reactie taxateur
- Bijlage 2 Gebundelde zienswijzen BP en EP Bronbeeklaan 66 - geanonimiseerd

Stukken ter inzage voor gemeenteraad

- Bijlage 3 Zienswijzenrapport Bronbeeklaan- **vertrouwelijk**
- Bijlage 4 Gebundelde zienswijzen BP en EP Bronbeeklaan 66 - **vertrouwelijk**



Besluit van

Zaaknummer

184415

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2023, nummer: 184415;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66' zoals vervat in de verbeelding NL.IMRO.0202.1018-0301 met bijbehorende regels en toelichting, gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 1 door te voeren.
2. Het exploitatieplan 'Bronbeeklaan 66' vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

De griffier,

De voorzitter,



Bijlage 1 bij het raadsbesluit - Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66'

De wijzigingen betreffen:

Natuurinclusief bouwen

Artikel 3.2 sub c wordt geschrapt:

Artikel 3.2 sub c

c. Een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen wordt uitsluitend verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

1. Aan het bepaalde onder c wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan het in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem opgenomen puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

2. Voor zover de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen zoals bedoeld onder 1. van dit lid gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.

3. De genomen maatregelen met betrekking tot natuurinclusief bouwen in het kader van de vergunningverlening moeten in stand worden gehouden.

Artikel 3.4 wordt toegevoegd:

Artikel 3.4 Natuurinclusief bouwen

3.4.1 Natuurinclusief bouwen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen, hieronder niet begrepen het toevoegen van nieuwe woningen door middel van transformatie van een pand, wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen.

b. Aan het bepaalde onder a wordt geacht te zijn voldaan indien er voldoende punten worden gehaald door de genomen maatregelen zoals opgenomen in het puntensysteem in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem.

3.4.2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden een woning te gebruiken of laten gebruiken zonder de natuurinclusieve maatregelen die genomen zijn in het kader van de vergunningverlening als bedoeld onder 3.4.1 aan te brengen en in stand te houden.

3.4.3 Beleidsregels Natuurinclusief bouwen

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het natuurinclusief bouwen, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 3.4.1.

b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

3.4.4 Afwijken Beleidsregels Natuurinclusief bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in 3.4.2 indien op andere wijze kan worden voorzien in het treffen van voldoende natuurinclusieve maatregelen.

Parkeren

Artikel 9 lid c wordt geschrapt.

Artikel 9 lid c

Onder gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:



c. het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de in de geldende Arnhemse beleidsregels voor parkeren opgenomen normen.

Artikel 11.3 wordt op de volgende manier gewijzigd:

Artikel 11.3 (artikel voor wijziging) Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 3.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 3.6.

Artikel 11.3 (gewijzigd artikel)

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 11.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 11.6 zoals die golden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 11.1 onder a.

Artikel 11.6 wordt op de volgende manier gewijzigd

Artikel 11.6 (artikel voor wijziging)

- a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 11.6 (gewijzigd artikel)

- a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 11.1 onder a.
- a. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.