

Geanonimiseerde zienswijzen
Bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan
66

#1

Gemeenteraad van Arnhem
T.a.v. mevrouw [REDACTED]
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Per email aan [REDACTED]

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66'

Arnhem, 7 februari 2023

Geachte Raad,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66' en het bijbehorende besluit om geen milieueffectrapport op te stellen. In deze brief geven wij onze zienswijze weer.

Het betreffende ontwerpbestemmingsplan betreft het wijzigen van de bestemming van de Paasbergflat. Het vinden en geven van een nieuw gebruik en een nieuwe toekomst voor dit gebouw speelt inmiddels al circa 6 jaar. In die periode is de flat gebruikt als (tijdelijk) onderkomen voor Stichting Onderdak en is de flat gebruikt als tijdelijke (illegale) individuele bewoning. Momenteel wordt de flat zeer beperkt bewoond, waarschijnlijk om verloedering en kraak tegen te gaan. De huidige situatie nodigt echter wel uit tot (verdere) verloedering waardoor de leefbaarheid in de omgeving mogelijk onder druk komt te staan. Wij willen dan graag nogmaals de gemeente verzoeken de nodige urgentie aan dit plan te geven.

In 2022 heeft de gemeente meerdere varianten ontwikkeld voor de herontwikkeling van de betreffende locatie. Hierbij werd in eerste instantie uitgegaan van sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw van appartementen waarbij het totale bouwvolume fors werd vergroot. Eén van de varianten was zelfs een woongebouw met 20 lagen. Al deze varianten doen geen recht aan de (groene) omgeving en huidige bebouwing in de omgeving. Later is de variant behoud van de flat en ombouw naar zelfstandige appartementen toegevoegd. Deze variant kon op veel meer draagvlak vanuit de omgeving rekenen. Uiteindelijk heeft de gemeente gekozen voor deze variant, waarbij ongetwijfeld ook de (niet) haalbaarheid en (negatieve) milieueffecten van de nieuwbouwvarianten een rol hebben gespeeld. Wij steunen de gemeente in deze keus en waarderen dat de participatie met omwonenden en belanghebbenden door de gemeente serieus is genomen.

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan vertaalt deze keuze in het plan. Wij kunnen ons dan ook grotendeels vinden in dit plan. Wel hebben wij een aantal vragen die wij graag beantwoord zouden zien. Deze zijn hieronder puntsgewijs benoemd.

1. Op pagina 17 wordt gesteld "Voor de ontsluiting en het parkeren wordt gebruik gemaakt van de bestaande faciliteiten." Onze vraag is of dit voldoet. En als dit niet voldoet, is de gemeente bereid om daarvoor groen op te offeren?
2. Vervolgens wordt gesteld "Parkeren kan op eigen terrein worden opgelost." Dit wordt echter niet verder toegelicht en onderbouwd. Onze vraag is of dit onderzocht is en welke voorwaarden daaraan worden gesteld.
3. Op pagina 17 en 18 wordt gesteld "Bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen of wonen met een maatschappelijk doel worden in dit plan niet toegestaan." Vervolgens wordt benoemd "Bij ontwikkelingen gaat de voorkeur dan ook uit naar woningen, in plaats van zorgwoningen." Dit roept enige verwarring op. Graag ontvangen wij een heldere bevestiging dat bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen of wonen met een maatschappelijk doel in dit plan niet worden toegestaan.

4. In hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten wordt het voorstel getoetst op de milieu- en omgevingsaspecten en wordt de m.e.r.-beoordeling beschreven. De uitgangspunten en gevolgen van de functieverandering worden echter niet beschreven. Deze gevolgen kunnen bijvoorbeeld zijn dat er minder mensen van de huidige bebouwing gebruik zullen maken, maar kan ook zijn dat er meer (gemotoriseerd) verkeer zou kunnen komen. Ook staat beschreven dat "Uit de berekeningen volgt dat zowel in de bouw- als gebruiksfase geen toename ontstaat van de stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Daarom de vraag of als uitgangspunt is genomen dat het gemotoriseerd verkeer gelijk blijft en het aantal parkeerplaatsen ook.
5. In hetzelfde hoofdstuk staat dat "Het bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing/verharding mogelijk". Kan hieruit de conclusie getrokken worden dat er op het terrein geen extra verharding mogelijk is om welke reden dan ook?

Tot slot, zoals in de inleiding benoemd is de definitieve bestemming van het pand al bijna 6 jaar onduidelijk en komt de leefbaarheid van de omgeving onder druk te staan als de huidige situatie te lang voortduurt en het hergebruik van het gebouw uitblijft. Omwonenden maken zich grote zorgen over de toekomst van hun nabije leefomgeving. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voorwaarden m.b.t. de doelgroepen, segmentatie en woninggrootte opgenomen. Wij vragen ons af of de eisen die worden gesteld aan de gebruiksoppervlakken van de appartementen de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling van het pand beperken en waardoor vervolgens wederom jaren van leegstand en verdere verloedering volgen. Wij vernemen graag van de gemeente of

- a. de gemeente deze zorg deelt;
- b. de effecten cq. de haalbaarheid van deze voorwaarden onderzocht is;
- c. of op basis hiervan een spoedige herontwikkeling en hergebruik van het gebouw mogelijk is;
- d. of en welke middelen de gemeente zal inzetten om een spoedige ontwikkeling en de haalbaarheid te verhogen, bijvoorbeeld door ook deels kleinere appartementen te accepteren of financieel bij te dragen.

Met vriendelijke groet,

Namens Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB),

[Redacted signature]

#2

[REDACTED]
De raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum: 21 februari 2023
Onze referentie: D101096 Zorgwonen Bronbeek / Advies
Uw referentie: 104672
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Geachte mevrouw [REDACTED]

Hierbij ontvangt u de eerste gronden van de zienswijze van mijn cliënte de Stichting Zorgwonen Bronbeek op het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66' en het bijbehorende besluit om geen milieueffectrapport op te stellen (Gemeentebblad 2022, 572067).

Ik merk in de eerste plaats op dat de gestelde termijn van 22 februari 2023 niet de overeenkomstig de vaste rechtspraak minimale termijn van twee weken betreft na uw brief van 13 februari 2023. Thans kan ik ook enkel eerste gronden naar voren brengen. Deze zullen later nog nader worden aangevuld. Gelet op het gegeven dat thans pas een ontwerp-exploitatieplan ter inzage is gelegd en dus vaststelling van het bestemmingsplan niet op korte termijn zal kunnen vaststellen, zal het later aanvullen van de zienswijze ook niet als onaanvaardbaar kunnen worden bestempeld.

Cliënte meent het plan ten onrechte voorziet in aanzienlijke beperkingen voor het meest doelmatige gebruik van het bestaande pand voor wonen en daarmee minder woonruimte mogelijk maakt dan waaraan grote behoefte bestaat en tevens tot grote kapitaalvernietiging leidt. Met de belangen van cliënte is voorts ten onrechte op geen enkele wijze rekening gehouden. Sterker, met cliënte is niet eens contact gezocht om de voorgenomen plannen met de flat te bespreken en gezamenlijk te bezien welke ontwikkelingen economisch rendabel zijn te realiseren ter plaatse. Ik licht een en ander kort toe.

Het bestaande pand kent een indeling voor de zorgfunctie waarvoor het pand in het verleden in gebruik was. Dat betekent dat het is opgedeeld in voornamelijk veel kleinere ruimtes (**zie bijlage 1**). Het pand is verder voor een aanzienlijk deel al opgeknapt en geschikt gemaakt voor het gebruik ten behoeve van een zorg- of woonfunctie zoveel mogelijk gebruikmakend van de bestaande indeling.

Deze ruimten zijn ook bij uitstek geschikt voor woongebruik, nu er in Arnhem grote behoefte bestaat aan kleinere betaalbare appartementen/studio's.

Het zoveel mogelijk gebruiken van de bestaande indeling van het pand, kan ook als het meest doelmatige gebruik worden gezien. Bij het zoveel mogelijk gebruiken van de bestaande indeling hoeft er slechts minimaal te worden verbouwd, hetgeen veel kosten bespaart en duurzaam is. Ook kan het pand daarmee veel sneller in gebruik worden genomen, dan bij een ingrijpende verbouwing van het pand het geval is. Dat maakt een effectievere transformatie mogelijk en zorgt ervoor dat het gemeentelijke doel van het snel beschikbaar zijn van woonruimte (zoals in het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan is benoemd) in het pand ook kan worden gerealiseerd.

De nu in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën en oppervlakte eisen voor woningen, belemmeren het meest doelmatige gebruik. De oppervlakte eisen, sluiten in geen enkel opzicht aan bij het bestaande pand met de bestaande indeling. Het onverkort hanteren van deze eisen als ware er sprake van nieuwbouw waarvoor gronduitgifte plaatsvindt, is onjuist en onnodig. De gestelde oppervlakte eisen zijn niet gebaseerd op daadwerkelijk onderzoek naar de behoefte.

Dat er feitelijk grote behoefte bestaat aan kleine (en goedkopere) woonruimte, is een gegeven van algemene bekendheid. Dit komt met name door de toename van kleine (1 of 2 persoons) huishoudens en de onbereikbaarheid van koopwoningen voor starters. Dat er daarmee behoefte en een opgave ligt voor de hele regio Arnhem-Nijmegen volgt bijvoorbeeld ook uit het Woningmarktonderzoek 2019¹. Uit de analyses van dat onderzoek volgt ook dat er met name grote behoefte bestaat aan huurappartementen voor kleine huishoudens (p. 22) en dat deze behoefte in regio Arnhem met name uit particuliere huurappartementen bestaat in plaats van sociale huurappartementen (p.24). Ook uit de korte periode dat tijdelijke verhuur in het pand plaatsvond blijkt ook dat deze behoefte daadwerkelijk bestaat. Er is dan ook een duidelijke behoefte in Arnhem naast appartementen met de gestelde minimale oppervlaktes, voor ook wat kleinere studio's/appartementen.

Om te komen tot een goede en doelmatige invulling van het pand en te voorzien in de bestaande behoefte, meent cliënte dan ook dat er een mix van verschillende typen woningen zou moeten worden bestemd, waaronder ook in ieder geval ten dele voor kleine appartementen/studio's voor starters op de woningmarkt of voor mensen die een herstart op de woningmarkt maken. Daarmee kan ook de bestaande indeling van het pand beter worden gebruikt en kan het pand ook sneller in gebruik worden genomen. Dat naast kleine studio's/appartementen ook een percentage sociale huur zou moeten worden gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van de doelgroepenverordening en ook een aantal nog grotere appartementen, is voor cliënte ook zeker goed bespreekbaar. Daarvoor is het echter wenselijk

¹ Woningmarktonderzoek 2019, Regio Arnhem-Nijmegen, 18 oktober 2019

om gezamenlijk te bezien welke mix ter plaatse goed passend zou zijn, zou leiden tot een doelmatig gebruik en een economische realiseerbare transformatie.

Kortom, cliënte meent dat het wenselijk is dat het ontwerpplan wordt bijgesteld doordat wordt voorzien in een woningbouwprogramma waarmee het bestaande pand doelmatiger gebruikt kan worden en de woningen snel kunnen worden gerealiseerd. Graag treedt cliënte daarover in overleg met de gemeente en verzoekt zij ook daarom. Voor een ontwikkeling van de flat van cliënte is het ook niet meer dan normaal dat in ieder geval overleg plaatsvindt met cliënte als eigenaar en dat met de belangen van cliënte rekening wordt gehouden.

Verder zij nog gewezen op het volgende.

De planregels die verplichten om natuur inclusief te bouwen zijn onvoldoende rechtszeker en niet passend bij een bestemmingsplan dat louter voorziet in een functiewijziging van een bestaand gebouw. Voor de boogde ontwikkeling behoeven enkel inpandige bouwactiviteiten plaats te vinden. Het plan noodzaakt niet tot enige aanpassing aan de buitenzijde. Dat maakt dat er geen nieuwe bouwwerken worden opgericht waarin natuur inclusief bouwen in de bouw valt te verwerken. Uit de Beleidsregels natuurinclusief bouwen blijkt ook niet dat deze zijn bedoeld voor de transformatie van bestaande gebouwen met inpandige verbouwingen, maar lijken deze te zijn gericht op nieuw op te richten bouwwerken. Een algemene rechtstreekse verplichting tot het in stand houden van natuur inclusieve maatregelen is voorts niet toelaatbaar nu dit een gebodsbepaling betreft.

Ten onrechte zijn er gebruiksregels opgenomen die zien op parkeernormen waarbij de parkeernormen dynamisch zijn.

Met vriendelijke groet,
CONSTRUCT ADVOCATEN



Geanonimiseerde zienswijze

Exploitatieplan Bronbeeklaan 66

#1

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Postbus 3066
6802 DB ARNHEM

Datum: 14 april 2023
Onze referentie: D101096 Zorgwonen Bronbeek / Advies
Uw referentie:
Telefoon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u de aanvullende gronden van de zienswijze op het exploitatieplan. Deze zienswijze zal mogelijk op korte termijn nog nader worden aangevuld.

Clïente meent dat de inbrengwaarde van haar eigendom/erfpachtrecht onjuist is gewaardeerd en dat de kosten zoals opgenomen in het plan te hoog zijn ingeschat/bepaald.

De opgenomen kosten wijken sterk af van eerder gemaakte kostenscans, mede gelet op ook door cliënte al ingebracht informatie en onderzoek ten behoeve van een woonfunctie.

De waarde van het erfpachtrecht is ten onrechte op nihil gesteld. Dat is absurd. Het erfpachtrecht is kortgeleden nog voor een zeer aanzienlijk bedrag verkocht. Op dat moment gold er ook reeds een voorbereidingsbesluit met een gebruiksverbod. Het voorbereidingsbesluit is ook naar zijn aard tijdelijk en gericht op het realiseren van een woonfunctie. Ook anderszins heeft de gemeente als erfverpachter al meerdere malen aangegeven zelf een woonfunctie na te streven. Dat is algemeen bekende informatie. Dat maakt dat voor potentiële kopers het erfpachtrecht ook een waarde heeft die mede is gelegen in de ontwikkelingsmogelijkheden ter plaatse. Daarbij is het voorbereidingsbesluit een zelf gecreëerd beperking van het gebruik, die niet in de waardering vervolgens cliënte kan worden tegengeworpen en daarmee cliënte tot een hogere exploitatiebijdrage te veroordelen. Dat is misbruik van recht en volstrekt onevenredig.

De waarde van de ondergrond is tevens ten onrechte te hoog gewaardeerd, wat tot een absurd resultaat leidt in samenhang met de bepaling van de inbrengwaarde van het erfpachtrecht als nihil. De grond is belast met erfpacht tot 2039. Daarna zal bij eventuele beëindiging een vergoeding moeten

worden betaald voor de opstallen. Maar belangrijker, voor de grond geldt exact hetzelfde als voor het erfpachtrecht. Er geldt een gebruiksverbod voor de grond. Dat maakt dat als op grond van dat gegeven het erfpachtrecht op nihil wordt gesteld, dit natuurlijk ook voor de grond geldt. Het blooteigendom heeft geen andere gebruiksmogelijkheden voor een redelijk denken of handelend koper. Alleen de beperkte canonopbrengsten zouden in theorie bestaan. Daarvoor geldt echter dat deze vermoedelijke niet inbaar zijn, nu de gemeente zelf het gebruik heeft verboden en dus ook wanprestatie pleegt. Dit maakt de waarde van de ondergrond thans op grond van dezelfde redeneringen dan eveneens nihil zouden moeten zijn.

Tevens is er ten onrechte van uitgegaan dat het erfpachtrecht van cliënte zal kunnen worden verworven. Daarvan is geen sprake. Cliënte is in staat om ter plaatse zelf te realiseren. Er is ook niet eens met cliënte contact gezocht om over realisatie te spreken. Er is kennelijk, zonder enige grondslag, ervan uitgegaan dat de gemeente ter zake zomaar tot onteigening zou kunnen overgaan. Daarvan is – gelukkig – geen sprake. Cliënte heeft met het erfpachtrecht een zakelijk recht dat deugdelijk bescherming heeft, ook via verdragsrechtelijke bepalingen .

Cliënte meent dat het exploitatieplan berust op foutieve aannames en op misbruik van het inzet van overheidsmiddelen jegens cliënte en kan niet met recht op deze wijze worden vastgesteld.

Met vriendelijke groet,
CONSTRUCT ADVOCATEN

