

Bijlage 1 Zienswijzenrapport Bronbeeklaan 66 – geanonimiseerd

Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

*Zienswijzenrapport behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw
Bronbeeklaan 66 en het exploitatieplan 'Bronbeeklaan 66''*

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Bronbeeklaan 66' heeft zes weken ter inzage gelegen van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023

Het ontwerp exploitatieplan 'Bronbeeklaan 66' heeft zes weken ter inzage gelegen van 17 februari 2023 tot 30 maart 2023.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 2 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 zienswijze op het exploitatieplan ingediend.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw Bronbeeklaan 66 en het exploitatieplan Bronbeeklaan 66.

In de hoofdstuk 2 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente

2. Overzicht ingediende zienswijzen

2.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1.	Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB)			
2.	Construct advocaten namens Stichting Zorgwonen Bronbeek	Burgemeester van Roijensingel 6	8011 CS	Zwolle

2.2 Overzicht ingediende zienswijzen bestemmingsplan

	Gronden	Reactie gemeente
Zienswijze #1	<p>Stichting Belangen Bewoners Rondom Bronbeeklaan 66 (BBRB) kan zich grotendeels vinden in het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er een aantal vragen:</p> <p>1. Ontsluiting en parkeren 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?</p>	<p>Onder het vigerende bestemmingsplan ‘Velperweg e.o.’ heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’. Onder deze bestemming is gezondheids- en welzijnszorg mogelijk. Hieronder is zorg-wonen begrepen.</p> <p>Onder de Maatschappelijke bestemming zijn tevens (ondergeschikte) voorzieningen voor verkeer toegestaan. Parkeervoorzieningen vallen hieronder.</p> <p>Onder het vigerende bestemmingsplan kunnen dus parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming worden toegevoegd.</p> <p>Er wordt in dit bestemmingsplan geen limiet gesteld aan het aantal zorgwoningen.</p> <p>In het pand aan de Bronbeeklaan 66 waren 74 woon-zorg appartementen aanwezig.</p> <p>Het nieuwe bestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ wijzigt de bestemming naar ‘Wonen’, waarbij maximaal 54 appartementen worden toegestaan. Dit leidt tot een afname van het aantal appartementen. Onder dit plan zijn tevens ondergeschikte parkeervoorzieningen mogelijk. Voor het parkeren kan gebruik worden gemaakt van de bestaande faciliteiten. Voldoet dit niet, dan kunnen parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming worden toegevoegd.</p>
	<p>2. Parkeren op eigen terrein 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.</p>	<p>Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is, is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd. Op eigen terrein kunnen extra parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van het wonen.</p> <p>Paragraaf 4.2 van de toelichting wordt aangevuld met betrekking tot parkeren op eigen terrein.</p> <p>‘Het bestemmingsplan staat toe dat parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van wonen. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is, is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd.’</p>
	<p>3. Bijzondere woonvormen</p>	<p>Bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen of wonen met een maatschappelijk doel zijn in het plan uitgesloten. Wonen is alleen toegestaan in de vorm van zelfstandige woningen.</p>

	<p>Op pagina 17 en 18 wordt gesteld “Bijzondere woonvormen, woon-zorgvormen of wonen met een maatschappelijk doel worden in dit plan niet toegestaan.”</p> <p>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.</p>	<p>In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt het volgende gewijzigd. Er wordt toegevoegd: ‘Het bestemmingsplan staat louter wonen in zelfstandige woningen toe.’</p> <p>De zinsnede ‘Bij ontwikkelingen gaat de voorkeur dan ook uit naar woningen, in plaats van zorgwoningen.’ wordt geschrapt.</p>
	<p>4. Milieu- en omgevingsaspecten</p> <p>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</p>	<p>Het bestemmingsplan zorgt voor een wijziging van gebruik van het pand. De bestemming wijzigt van ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’.</p> <p>In het vigerende plan ‘Velperweg e.o.’ wordt er geen maximum gesteld aan het aantal mogelijke woon-zorg appartementen.</p> <p>In het pand aan de Bronbeeklaan 66 waren 74 woon-zorg appartementen aanwezig. Parkeerbewegingen zullen dan voornamelijk zien op bezoek en personeel.</p> <p>Onder de maatschappelijk bestemming zijn ook andere (verkeersaantrekkende) functies mogelijk, waaronder onderwijs en sportvoorzieningen.</p>

	<p>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.</p>	<p>Het nieuwe bestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ wijzigt de bestemming naar ‘Wonen’, waarbij maximaal 54 appartementen worden toegestaan. Dit leidt tot een afname van het aantal appartementen en een ander soort gebruik. Het verkeer zal dan vooral zien op bewoners.</p> <p>Dit zal weinig veranderingen met betrekking tot verkeer en parkeren met zich meebrengen.</p>
	<p>5. verharding</p> <p>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?</p>	<p>Dit betreft een planologische vergelijking tussen het vigerende plan ‘Velperweg e.o’ en het bestemmingplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’. Het bestemmingsplan ‘Chw Bronbeeklaan 66’ maakt niet meer bebouwing/verharding mogelijk ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Velperweg e.o’.</p> <p>Dit betekent niet dat op het terrein geen enkele verharding mogelijk is.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wij vernemen graag van de gemeente of</p> <p>a. de gemeente deze zorg deelt;</p>	<p>Het bestemmingsplan regelt het planologisch toegestane gebruik. Dit moet uitvoerbaar zijn. De financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling en het bouwprogramma is gedurende de planvorming nadrukkelijk onderzocht. Aanvullend daarop is ten behoeve van het kostenverhaal een exploitatieplan opgesteld, waarmee het kostenverhaal is verzekerd.</p> <p>Er is grote behoefte aan de gebruiksoppervlakte zoals in het bestemmingsplan opgenomen en dit zal niet leiden tot leegstand. De financiële haalbaarheid van de eisen die worden gesteld aan de gebruiksoppervlakken zijn onderzocht en leiden tot een financieel haalbaar plan. Aanpassing van het plan is dan ook niet nodig om de haalbaarheid te verhogen.</p> <p>Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling moet een aanvaardbaar woon- en leefkwaliteit gewaarborgd worden. In een bestemmingsplan kunnen regels gesteld worden om de woonkwaliteit van toekomstige bewoners te beschermen. De voorwaarden die in het plan zijn opgenomen volgen uit het beleid van de gemeente. Iedere woningbouwontwikkeling moet ten minste 30% sociale huur bevatten. Gelet op het lage percentage sociale huur in de omgeving Velperweg e.o, is in het plan een percentage van 40% sociale huur opgenomen. De Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (doelgroepenverordening) is van toepassing op het plan. Naast het aanwijzen van de doelgroep voor een sociale huurwoning bevat de doelgroepenverordening regels over de prijs-kwaliteitverhouding van een sociale huurwoning. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de sociale huurwoningen een minimum gebruiksoppervlakte hebben van 42m². Hiermee wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de doelgroepenverordening. Een minimum gebruiksoppervlakte is nodig om te verzekeren dat de woningen in ieder geval voldoen aan het minimum voor een voldoende woonkwaliteit.</p> <p>Voor de overige 60% van de woningen bestaat er geen verplichting tot sociale huur. Dit geeft ruimte voor een mix van verschillende woningen. Voor deze woningen is een minimum gebruiksoppervlakte van 50m² opgenomen in het bestemmingsplan. De oppervlakte-eis van minimaal 50m² is gebaseerd op marktaannames over een geschikte woninggrootte voor eenpersoonshuishoudens.</p> <p>De voorwaarden in het bestemmingsplan zijn nodig om te voldoen aan het gemeentelijk beleid en om te verzekeren dat het woon- en leefklimaat van de bewoners aanvaardbaar is en niet onder een minimum zakt.</p>
--	---	---

	<p>b. de effecten cq. de haalbaarheid van deze voorwaarden onderzocht is;</p> <p>c. of op basis hiervan een spoedige herontwikkeling en hergebruik van het gebouw mogelijk is;</p> <p>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.</p>	
Zienswijze #2	<p><i>Stichting Zorgwonen</i> <i>Bronbeek is de eigenaar van het pand</i></p> <p>1. Bestemmingsplan voorziet niet in (het meest) doelmatige gebruik van het pand</p> <p>Het pand heeft de indeling van de zorgfunctie waarvoor het pand in het verleden in gebruik was. Het pand is voor een deel al opgeknapt en geschikt gemaakt voor het gebruik ten behoeve van een zorg- of woonfunctie zoveel</p>	<p>Het bestemmingsplan voorziet in maximaal 54 appartementen. In het bestemmingsplan worden eisen gesteld met betrekking tot woningbouw categorieën en oppervlakte eisen.</p> <p>Sociale huur</p> <p>De woningmarkt van Arnhem-Nijmegen staat onder druk. De woningbehoefte is groot. Er bestaat behoefte aan alle categorieën woningen, zo blijkt o.a. uit het Plan van aanpak woningbouwontwikkeling 2019.</p> <p>De druk op sociale huurwoningen in Arnhem blijft de komende jaren hoog. Er is zowel een behoefte aan particuliere huurappartementen als aan sociale huurappartementen. Dit blijkt ook uit het Woningmarktonderzoek 2019.</p> <p>Arnhem heeft zich gecommitteerd om bij woningontwikkelingen minimaal 30% sociale huur te realiseren, waarbij is vastgelegd dat toegelaten instellingen deze woningen moeten verhuren. Dit is vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling en de Arnhemse</p>

	<p>mogelijk gebruikmakend van de bestaande indeling.</p> <p>Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën en oppervlakte eisen voor woningen, belemmeren het meest doelmatige gebruik.</p> <p>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.</p> <p>Er is grote behoefte aan kleine (en goedkope) woonruimte. In de regio Arnhem bestaat volgens het Woningmarktonderzoek 2019 grote behoefte aan huurappartementen voor kleine huishoudens (p. 22). In regio Arnhem is er met name behoefte aan particuliere</p>	<p>Woonprincipes. Dit staat tevens in de met het Rijk en de provincie Gelderland ondertekende Woondeal regio Arnhem-Nijmegen.</p> <p>De wijk Velperweg e.o heeft een zeer laag percentage sociale huur, namelijk 12,7%. Om tot een gezonde mix gezonde mix van bevolkings- en inkomensgroepen in de wijk te komen, is in het bestemmingsplan een percentage van minimaal 40% sociale huur opgenomen. Dit zal de diversiteit ten goede komen.</p> <p>Er blijft 60% over voor particuliere huurwoningen. Hiermee kan een mix van verschillende typen woningen worden bewerkstelligd.</p> <p>Oppervlakte-eisen</p> <p>In het bestemmingsplan zijn minimum oppervlakte-eisen opgenomen. De oppervlakte-eisen die zijn opgenomen verzekeren een minimale kwaliteit voor eenpersoonshuishoudens.</p> <p>De leefbaarheid en kwaliteit van woningen is van belang voor een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De oppervlakte-eisen volgen uit onderzoek en gemeentelijk beleid.</p> <p>Woon- en leefkwaliteit van toekomstige bewoners van belang. Het is noodzakelijk om in een bestemmingsplan hierop te sturen, zeker voor sociale huurwoningen, omdat mensen vanwege het tekort aan woningen niet (eenvoudig) kunnen uitwijken naar woningen in andere segmenten. Voor het bepalen van kwaliteitsstandaarden voor sociale huurwoningen wordt aangesloten bij de Woonstandaard 2.0 van Netwerk Conceptueel Bouwen – in samenwerking met Aedes. Voor de goedkoopste sociale huurwoning geldt een gebruiksoppervlakte van ten minste 42m². Dit is ook opgenomen in de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (doelgroepenverordening, vastgesteld door de gemeenteraad).</p> <p>Voor woningen anders dan sociale huurwoningen geldt een minimumgebruiksoppervlakte van 50m². Met deze oppervlakte-eis wordt aangesloten bij het minimumoppervlakte van een (gesplitste) woning uit het Facetplan splitsing en verkamering. De beleidsmatige uitgangspunten uit dit facetplan zijn van toepassing op deze ontwikkeling. De oppervlakte-eis van 50m² is gebaseerd op marktafname over de geschikte woninggrootte voor eenpersoonshuishoudens. Daarnaast dient een woning over een bergingsruimte van ten minste 5m² te beschikken en is een eigen buitenruimte nodig. Door deze fysieke eisen wordt de woonkwaliteit voor de bewoners van de zelfstandige wooneenheden beschermd.</p>
--	--	---

	<p>huurappartementen in plaats van sociale huurappartementen (p.24). Er is dan ook een duidelijke behoefte in Arnhem naast appartementen met de gestelde minimale oppervlaktes, voor ook wat kleinere studio's/appartementen.</p> <p>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.</p> <p>Er wordt tevens om overleg verzocht.</p>	<p>Het minimum gebruiksoppervlakte per woning kan bijvoorbeeld bereikt worden door de huidige woon-zorg appartementen samen te voegen.</p> <p>Verder willen we erop wijzen dat de Stichting eerder een verzoek heeft ingediend tot herziening van het bestemmingsplan. In dit verzoek was een maximum van 59 zelfstandige wooneenheden opgenomen en 5 onzelfstandige wooneenheden.</p> <p>Medewerking aan dit verzoek had ook betekend dat de huidige kleine appartementen samengevoegd hadden moeten worden. Niet is in te zien waarom 54 appartementen niet doelmatig is.</p>
	<p>2. Natuurinclusief bouwen</p> <p>De regels voor natuurinclusief bouwen zijn onvoldoende rechtszeker en passen niet bij een functiewijziging. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats waarbij</p>	<p>In het bestemmingsplan is een regeling voor natuurinclusief bouwen opgenomen. Deze regel houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van woningen uitsluitend wordt verleend indien voldoende natuurinclusieve maatregelen worden getroffen. Hier wordt aan voldaan indien het bouwen voldoet aan het in de 'Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen' van de gemeente Arnhem opgenomen puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. De aanvraag wordt getoetst aan de beleidsregels zoals die gelden op het moment van de aanvraag.</p>

	<p>natuurinclusief bouwen verwerkt kan worden.</p> <p>Een algemene rechtstreekse verplichting tot het in stand houden van natuur inclusieve maatregelen is voorts niet toelaatbaar nu dit een gebodsbepaling betreft.</p>	<p>‘Natuurinclusief bouwen’ is een open norm. Open normen mogen uitgelegd worden in een dynamische beleidsregel (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:2837 en ECLI:NL:RVS:2017:607).</p> <p>De verplichting tot natuurinclusief bouwen is alleen toepasbaar bij nieuwbouw van woningen. Transformatie en verbouw van een pand valt hier niet onder. Dit wordt duidelijker opgenomen in de regel. De gemeente juicht natuurinclusieve maatregelen bij transformatie wel toe maar dat kan op basis van het bestemmingsplan niet worden afgedwongen.</p> <p>Er kunnen in de toekomst wel (nieuw)bouwactiviteiten plaatsvinden waarbij natuurinclusieve maatregelen een rol dienen te spelen. Niet alle bouwmogelijkheden zijn nog gebruikt en er zou sloop en nieuwbouw kunnen plaatsvinden in de toekomst. Om deze reden is de regeling voor natuurinclusief bouwen wel opgenomen.</p> <p>In het geval dat er sprake is van nieuwbouw van woningen, moeten de getroffen natuurinclusieve maatregelen in stand gehouden worden. De regeling is aangepast om te verduidelijken dat deze voorwaarde voor gebruik gekoppeld is aan de nieuwbouw van woningen en het moment van vergunningaanvraag.</p> <p>Er is geen sprake van een gebod, maar slechts van een voorwaardelijke verplichting.</p>
	<p>3. Parkeernormen</p> <p>Ten onrechte zijn er gebruiksregels opgenomen die zien op parkeernormen waarbij de parkeernormen dynamisch zijn.</p>	<p>In het bestemmingsplan is er een specifieke gebruiksregel ten aanzien van parkeren opgenomen. Dit artikel is gewijzigd, waardoor er geen sprake meer is van een dynamische verwijzing zonder nader afwegingsmoment.</p>

2.3 Overzicht ingediende zienswijzen exploitatieplan

Zienswijze #1	<p><i>Stichting Zorgwonen</i> <i>Bronbeek is de eigenaar van het pand</i></p> <p>1. Kosten Kosten wijken af van eerdere kostenscans.</p> <p>“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.”</p>	De plankosten in een exploitatieplan worden begrensd door de toepassing van de Ministeriële regeling plankosten exploitatieplan. De invulling van de daarbij behorende plankostenscan leidt tot een forfaitair bedrag dat opgenomen wordt in het exploitatieplan. De toepassing hiervan heeft in een eerder stadium dan het ontwerp-exploitatieplan geen rol gespeeld.
	<p>2. Erfpachtrecht Waarde erfpachtrecht is onterecht op nihil gesteld.</p>	Zie reactie taxateur (bijlage A bij deze zienswijzennota).
	<p>3. Voorbereidingsbesluit Vorbereidingsbesluit kan niet in waardering meegenomen worden.</p>	Zie reactie taxateur (bijlage A bij deze zienswijzennota).
	<p>4. Waarde ondergrond Waarde ondergrond (bloot eigendom) is te hoog gewaardeerd.</p>	Zie reactie taxateur (bijlage A bij deze zienswijzennota).
	<p>5. Zelfrealisatie Stichting kan zelf realiseren.</p>	Op basis van de huidige erfpachtovereenkomst kan appellant niet zelf de bestemming realiseren. De overeengekomen bestemming in de erfpachtovereenkomst is ‘bejaardentehuis’. Appellant

	<p>Bijna aan het eind van p. 2 merkt appellant het één en ander op over zelfrealisatie: “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 –</p> <p>– gelukkig – geen sprake. Cliënte heeft met het erfpachtrecht een zakelijk recht dat deugdelijk bescherming heeft, ook via verdragsrechtelijke bepalingen .</p>	<p>heeft toestemming van de gemeente nodig voor een nieuwe erfpachtovereenkomst met de bestemming wonen. Deze toestemming kan de gemeente niet verlenen aangezien appellant haar medewerking niet verleent aan een integriteitstoets conform de Wet Bibob. Om die reden is de gemeente uitgegaan van verwerving van het volledige eigendom. Van zelfrealisatie is, bij deze stand van zaken, geen sprake.</p> <p>In hoofdstuk 3 van de toelichting van het ontwerp-exploitatieplan is het volgende gesteld: “De gemeente is bloot eigenaar van het exploitatiegebied en heeft het gebied (het perceel) in erfpacht uitgegeven. De gemeente wenst de volledige eigendom van het exploitatiegebied te verwerven om zich er zodoende van te verzekeren dat de bestemming binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd en wel voor gebruik door de doelgroepen die de gemeente daarvoor nodig acht (artikel 3.3 van het bestemmingsplan). De kaart van het exploitatiegebied vormt daarom tevens de kaart van het te verwerven eigendom. Wat in dit verband onder afzienbare tijd wordt verstaan is toegelicht in par. 5.1 (toelichting op de faseringsregel).”</p> <p>In de tweede alinea van par. 5.1 is het volgende gesteld: “Voor het voldoen aan de woningbehoefte is realisatie van de bestemming nodig. Daarvoor is een termijn van 5 jaar opgenomen in de faseringsregel. Om tot deze realisatie te komen is rekening gehouden met de tijd die nodig is om tot onteigening te komen en een tenderprocedure te volgen om te komen tot verkoop van het perceel met de voorwaarde van verbouwing conform de bestemming. Na deze verkoop gaat er tijd gemoeid met het opstellen van een verbouwplan en het opstellen van de vergunningaanvraag. De termijn van 5 jaar geldt vanaf 1 januari 2023.”</p>
	<p>6. misbruik van inzet overheidsmiddelen</p> <p>Appellant eindigt met de conclusie: “Cliënte meent dat het exploitatieplan berust op foutieve aannames en op misbruik van het inzet van overheidsmiddelen jegens cliënte en kan niet met</p>	<p>De vaststelling van een exploitatieplan is geen misbruik van de inzet van overheidsmiddelen. Het berust niet op foutieve aannames. De zienswijzen ten aanzien van de toepassing van de plankostenscan en van de waardering van de inbrengwaarden zijn ongegrond. Daardoor kan niet terecht worden gesteld dat het exploitatieplan op foutieve aannames berust.</p>

	recht op deze wijze worden vastgesteld.”	
--	---	--

3.4 Voorstel

De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen:

Toelichting

Paragraaf 4.2 wordt aangevuld met betrekking tot parkeren op eigen terrein.

'Het bestemmingsplan staat toe dat parkeerplaatsen worden aangelegd ten behoeve van wonen. Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is, is afhankelijk van het aantal woningen dat wordt gerealiseerd.'

In paragraaf 4.3 wordt het volgende gewijzigd. Er wordt toegevoegd: 'Het bestemmingsplan staat louter wonen in zelfstandige woningen toe.'

De zinsnede 'Bij ontwikkelingen gaat de voorkeur dan ook uit naar woningen, in plaats van zorgwoningen.' wordt geschrapt.

Regels

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 (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 (na 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 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 en onder b.

Artikel 11.6 wordt op de volgende manier gewijzigd

Artikel 11.6 (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 (na 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 zoals bedoeld onder lid 11.1 onder a en onder b.*
- a. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.*

De zienswijzen geven geen aanleiding om het exploitatieplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlage A bij deze zienswijzennota: reactie taxateur