

INGEKOMEN 26 NOV. 2021

Burgemeester van Roijensingel 6
8011 CS ZWOLLE
KvK 000038508729
BTW 8581.95.471.B01
www.constructadvocaten.nl

AANGETEKEND
Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM



Datum: 25 november 2021
Onze referentie: D101096 Zorgwonen Bronbeek / Advies
Telefoon: 06-41683246
E-mail: t.rijs@constructadvocaten.nl

Geachte gemeenteraad,

Namens mijn cliënte Stichting Zorgwonen Bronbeek, ter zake domicilie/kantoor kiezende aan mijn kantoor aan de Burg. van Roijensingel 6 te Zwolle, verzoek ik u hierbij formeel om het bestemmingsplan voor de locatie Bronbeeklaan 66 te Arnhem te wijzigen door daar ter plaatse een woonfunctie toe te staan.

1. Inleiding

Aanleiding voor dit formele verzoek is - kort gezegd - het gegeven dat op initiatief van het college cliënte al geruime tijd geleden de transformatie naar wonen voor het object heeft opgepakt, vervolgens in januari 2021 uw raad ter zake ook een voorbereidingsbesluit heeft genomen waarbij het gebruik van het pand in afwachting van de transformatie naar wonen is verboden en ondertussen nu halverwege november nog geen bestemmingsplan voor de transformatie in procedure is gebracht. Ook zijn er zijdens het college geen aanstellen gemaakt om tot een dergelijke wijziging te komen doordat een bestemmingswijziging wordt voorbereid.

Het gebruik conform de huidige bestemming is volgens het college en uw raad – blijkt ook onder meer het voorbereidingsbesluit – vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Het gebruik voor wonen is in beginsel wel als aanvaardbaar aangeduid door het college, uw raad en de gemeente. Dit is ook als gewenst gebruik in het voorbereidingsbesluit aangegeven. Ook de omgeving heeft eerder laten blijken een ontwikkeling naar wonen wenselijk te vinden.

2. Verzoek

Het verzoek van cliënte ziet op het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' voor de locatie Bronbeeklaan 66 te Arnhem naar een bestemming 'Wonen' waarbij wonen in maximaal 59 zelfstandige en 5 onzelfstandige wooneenheden wordt toegestaan.

3. Onderbouwing met conceptplan

Ter nadere onderbouwing van het verzoek is ook een concept plantoelichting bijgevoegd, alsmede een set conceptregels en een verbeelding (**bijlage 1**). Met deze toelichting, de regels en verbeelding, kan naar mening van cliënte eenvoudig het plan in procedure worden gebracht en vastgesteld. Daarbij zij echter nadrukkelijk opgemerkt, dat het verzoek tot wijziging niet is beperkt tot het wijzigen conform dit concept, doch dat dit slechts dient ter ondersteuning van het door uw raad wijzigen van het bestemmingsplan. Voor zover uw raad derhalve meent dat de onderbouwing op een onderdeel aanvulling behoeft, dan wel de regels of verbeelding aanpassing behoeven, bijvoorbeeld doordat bepaalde voorwaarden worden gesteld, heeft cliënte daartegen niet bij voorbaat bezwaren. Het gaat cliënte erom dat voor het pand een gebruiksmogelijkheid wordt gerealiseerd voor een woonfunctie waarbij wonen in maximaal 59 zelfstandige en 5 onzelfstandige wooneenheden kan plaatsvinden.

4. Uitvoerbaarheid

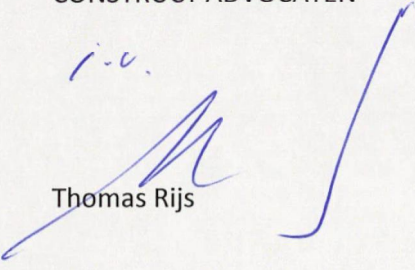
Gelet op de bijgevoegde toelichting, alsmede gelet op de aard en omvang van het plan en de omgeving, meent cliënte dat het plan goed uitvoerbaar is. Niettemin wil cliënte u voor de volledigheid erop wijzen dat het college namens de gemeente als rechtspersoon, bij voorbaat heeft gesteld dat het plan niet uitvoerbaar zijn, doordat niet voorafgaand aan een bestemmingswijziging de erfpachtovereenkomst is aangepast. Hoewel het uiteraard niet aan de gemeente of het college is om over de uitvoerbaarheid te oordelen, daarover gaat uw raad, wil ik u vast meegeven dat de zienswijze van het college onjuist is.

De gemeente Arnhem heeft meerdere malen aangegeven dat een woonfunctie ook vanuit de eigenaarspositie niet onwenselijk is en dat onder voorwaarden ook wijziging van de erfpacht kan plaatsvinden. Dat het plan zal kunnen worden gerealiseerd is dan ook aannemelijk. Het verschil van inzicht bestaat enkel daaruit dat het college namens de gemeente nu bij voorbaat al de precieze privaatrechtelijke wijziging zou willen uitonderhandelen (met uitgebreide toetsing en bepalen van toekomstige canon), terwijl de publiekrechtelijke kaders van uw raad – te weten de precieze door uw raad vast te stellen wijziging van het bestemmingsplan – nog niet door uw raad zijn bepaald en daarmee de precieze aard en omvang van de aanpassing van de erfpacht ook nog niet duidelijk is. In algemene zin heeft cliënte reeds uitgesproken dat geen beletsel wordt gezien om aan de door het

college namens de gemeente als eigenaar aangegeven globale voorwaarden te voldoen. Cliënte is best bereid om gezamenlijk een aangepaste canon vast te stellen op het moment dat het precieze publiekrechtelijke toegestane nieuwe gebruik duidelijk is, alsmede om dan bij een eventueel benodigde formele wijziging van de erfpachtaakte een Bibob-onderzoek te doorlopen e.d.. Cliënte wil echter eerst zien of de door haar gewenste publiekrechtelijke wijziging nu überhaupt wel tot stand komt en welke eventuele voorwaarden daarbij zullen gelden. Het is immers eerst aan uw raad om te bepalen of ter plaatse de woonfunctie voor 59 zelfstandige en 5 onzelfstandige wooneenheden vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn.

Mochten er verder vragen zijn naar aanleiding van deze aanvraag, dan wel mocht bepaalde informatie wenselijk zijn, dan hoor ik dat graag van u.

Met vriendelijke groet,
CONSTRUCT ADVOCATEN


Thomas Rijs

R AANGETEKENDE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

281 gr.

D

PostNL

163127

25-11-2021 16:09

NL



3SRPKS883568514

6800HA 9200



CONSTRUCT ADVOCATEN

Gefascineerd door de bouw

Burg. van Roijensingel 6
8011 CS ZWOLLE