Memo

Datum : woensdag 6 maart 2024

Aan : Marlies Neutkens

Betreft : ambtelijke reactie op amendement inrichting stationsgebied

---

Op 1 maart is het concept amendement inrichting stationsgebied aangeboden voor ambtelijke ondersteuning. Hierin wordt voorgesteld om het raadsbesluit over de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. te wijzigen met de volgende punten:

a) Schaapsdrift 109 en 111 vooralsnog niet te verwerven en te onderzoeken op welke wijze een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk is. De gemeente kan de panden wel verwerven wanneer de eigenaren dit verzoeken, om zodoende toch te komen tot uitwerking van de voorgestelde gebiedsvisie in dit gebied.
b) Voor Schaapsdrift 96 te onderzoeken welke bouwhoogte haalbaar is zonder de kwaliteit van wonen van de achterliggende woningen significant te verminderen. Dit betekent voor achterliggende woningen dat de hoeveelheid schaduw in de tuinen niet significant toeneemt en de privacy niet significant afneemt.
c) Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punt a en b minder woningen te kunnen worden gerealiseerd, dan dienen deze elders in het plangebied te worden gecompenseerd, zodat het aantal geplande woningen in het plangebied gelijk blijft.
d) Te onderzoeken of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen. Hierdoor krijgt een voor de Schaapsdrift karakteristiek pand een buurtfunctie.

Ambtelijke reactie

Kaart wat betekent dit:



Kaartbeeld verwervingen: Groen niet verwerven, oranje wel verwerven

a) Het niet verwerven van Schaapsdrift 109 en 111 maakt de gebiedsvisie nog steeds mogelijk. Immers blijft er voldoende ruimte over voor een stationsplein en ontsluiting naar de parkeerhub en andere woningen. Wel ontstaat er een onwenselijke situatie waarbij de bestaande twee kapper (Schaapsdrift 109 en 111) gaan grenzen aan het stationsplein. Hierdoor zal er in de stedenbouwkundige planvorming onderzoek moeten worden uitgevoerd een goede stedenbouwkundige oplossing te vinden voor de afronding van het plein. Dit gaat ook ten kosten van een aantal woningen waar we bij c) verder op ingaan.

Voor de genoemde woningen die alleen verworven kunnen worden op basis van wederzijdse overeenstemming geldt dat er gekozen moet worden in de gebiedsvisie. Er kan geen stedenbouwkundig plan worden gemaakt als niet bekend is welke uitgangspunten er gelden. Als er later wordt gewijzigd moet het planproces (deels) over. Daarnaast geldt hier ten aanzien van aankopen de nota grondbeleid:
1. De eigenaar biedt de woning te koop aan de gemeente Arnhem. Op basis van de Nota Grondbeleid wordt het afwegingskader gevolgd en zal bij een positief besluit op vrijwillige basis met eigenaar in onderhandeling gaan over aankoop op basis van de marktwaarde. Hierbij zal bijvoorbeeld specifiek moeten getoetst worden of de woningen nog steeds nodig zijn om de gebiedsvisie uit te voeren.
2. De gemeenteraad neemt alsnog een besluit tot aankoop van de genoemde woningen en stelt tevens budget beschikbaar. De verwerving kent geen wettelijk kader, heeft dus een vrijwillig karakter, een koopsom is gebaseerd op de marktwaarde.

In beide gevallen is er geen mogelijkheid tot vergoeding van aanvullende schades zoals deze wel worden vergoed in de verwerving op basis van de Wvg en onteigening. Dit omdat schadevergoeding alleen mogelijk is indien hier een wettelijke grondslag voor is (bijvoorbeeld het feit dat de woning noodzakelijk is voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Zonder deze wettelijke grondslag leidt dit namelijk tot ongeoorloofde staatssteun.

b) Als bedoeld wordt de ontwikkeling van Schaapsdrift 96 inclusief de ontwikkeling van de Wichard van Pontlaan 2- 14 dan is het mogelijk om eisen te stellen aan de maximale schaduwwerking van de geplande ontwikkeling. De significante toename dient omgezet te worden naar een meetbare eis. Bijvoorbeeld een eis als: niet meer dan 20% toename schaduwwerking op gevel. Dit moet dus worden uitgezocht.

c) De twee voorgestelde wijzigingen hebben tot gevolg dat er minder nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Door Schaapsdrift 109 en 111 te behouden zullen er circa. 15 woningen* en circa 500 m² minder werkprogramma gerealiseerd kunnen worden. De nieuwbouw ter plaatse van Schaapsdrift 96 en Wichard van Pontlaan 2 – 14 geeft een verlies ca. 40 woningen*. Dat zal een totaal verlies zijn van ca. 55 woningen*.

Kan het verlies gecompenseerd worden elders in het plan? Dit is niet eenvoudig anders was deze ruimte wel gezocht in de voorgestelde visie en proefverkaveling. De pijn kan wel verdeeld worden. Indien we waar mogelijk één laag extra toevoegen leidt dit tot circa 40 tot 60 woningen. Deze toevoeging zal op zo'n wijze moeten plaats vinden dat er nog steeds een ruimtelijke opbouw in hoogte ontstaat in het gebied die recht doet aan de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift, zoals dat ook in de gebiedsvisie is aangegeven. Dit kunnen we compenseren doormiddel van 1 tot 2 lagen hoger van de twee schijven aan het park geeft ca. 20-30 woningen meer. Het ophogen van één laag aan de Groene lopers van de twee oostelijke blokken + de twee schijven aan het Sacré Coeur geven samen ca. 55 woningen meer. Dat betekent dat het onderzoek waardig is het verlies aan woningen in het plan te compenseren, mits je ruimte geeft in de visie tot 12 lagen i.p.v. de 10 lagen die staan beschreven.

*in het verlies is reeds behoud van bestaande woningen reeds afgetrokken.

d) De gebiedsvisie maakt het mogelijk dat Schaapsdrift 83 (voormalig stoomwasserij), exclusief de kantooraanbouw (Schaapsdrift 81), getransformeerd kan worden tot een maatschappelijke bestemming. In de vervolgfase zal dit verder onderzocht worden waarbij ook bekeken wordt wat de mogelijke financiële gevolgen zijn.