

Van: Kirsten van Rijen
Verzonden: woensdag 1 juni 2022
Onderwerp: RE: Vraag amendement Schaapsdrift

Beste Mark,

In antwoord op jouw vraag, heb ik met onze jurist naar het antwoord gekeken. Het college heeft in het raadsvoorstel vanwege grotere aantallen mogelijk te realiseren woningen en goede inpasbaarheid in de omgeving gekozen voor het gebied zoals opgenomen in het oorspronkelijke raadsvoorstel. Het voorliggende amendement heeft gevolgen voor de omvang van het gebied waarop de Wvg van toepassing is en daarmee op het mogelijke plangebied. Indien beoogd is het plangebied flink te verkleinen, heeft het ook gevolgen voor de aantallen te realiseren woningen. Niet alleen vanwege de kleinere omvang van het gebied, maar ook vanwege het feit dat de nieuw toe te voegen woningen dan moeten worden ingepast in een bestaande omgeving en dit iets zegt over dichtheid en hoogte die ruimtelijk aanvaardbaar is

Amendement niet uitvoerbaar

Het amendement is strikt genomen niet uitvoerbaar, hieronder volgt daarover een korte juridisch-ruimtelijke uitleg.

Een plan maken voor het totale gebied, maar Wvg alleen van toepassing verklaren op percelen waar enkel bedrijven zijn gevestigd (ter verduidelijking is een illustratie bijgevoegd van deze situatie (illustratie 1), dit is niet gecheckt op eigendom en functie).

Indien alleen de begrenzing van de Wvg wordt gewijzigd en het plangebied gelijk blijft (zoals nu in het amendement verwoord), is dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (beide algemene beginselen van behoorlijk bestuur). Dan wordt er namelijk een onderscheid gemaakt tussen wonen en andere functies binnen de grenzen van dat plan. De gemeente moet gelijke gevallen gelijk behandelen, waarbij het in dit geval gaat om gelijkheid van dezelfde toekomstige functies. Ruimtelijk is geen onderscheid te maken tussen eigenaren van woningen en eigenaren van bedrijfspanden. Voor beiden is de belemmering gelijk, namelijk het eerst aan de gemeente aanbieden. Voor beiden geeft de planvorming onzekerheid. Daarnaast stuit het op praktische bezwaren omdat er in sommige gevallen sprake is van bedrijven met (boven)woningen op hetzelfde perceel. Voor de motivering is het een probleem omdat je de basis van de Wvg loslaat, namelijk een gebied beschermen waar je een plan wilt voorbereiden, die ziet op een andere invulling dan de huidige (beter en intensievere invulling). De Wvg staat ten dienste van een optimalere realisering van een plan. Dat doel wordt niet bereikt als er slechts op een aantal plekken in het gebied een voorkeursrecht geldt.

Indien dit beoogd wordt, is het amendement niet uitvoerbaar en ook niet uitvoerbaar te maken. Met het aannemen van het amendement in deze vorm, zonder verdere aanpassing, voldoet het besluit bovendien niet aan de eisen van de wet voorkeursrecht gemeenten (grondplantekening en lijst rechthebbenden) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. En vervalt daarmee de relevantie van voorliggend raadsvoorstel. Wij verwachten problemen bij de juridische houdbaarheid van het resterende voorkeursrecht.

Interpretatie bedoeling amendement

Indien met het amendement beoogd wordt zoveel mogelijk woningen te behouden en een plan te maken voor vooral de bedrijfsgebouwen in het gebied, dan is het amendement technisch juridisch mogelijk maar alleen na aanpassing van alle onderliggende stukken en besluiten. Hieronder een korte juridische-ruimtelijke uitleg.

Een ruimtelijk samenhangend plan voor een beperkt aaneengesloten gebied, percelen binnen dit gebied betrekken in de Wvg, en zoveel mogelijk woningen uitsluiten van Wvg

(Bijgevoegd een illustratie ter verduidelijking van de tekst (illustratie 2), dit is niet gecheckt is op eigendom en functie).

Indien dit beoogd is met dit amendement is sprake van een wijziging van de ruimtelijke keuze van de gemeente. Om dit amendement uitvoerbaar te maken, moet een ruimtelijke motivatie geschreven worden voor het plangebied waarin vooral de bedrijfspanden worden betrokken. Deze ruimtelijke motivatie moet dan het besluit om het voorkeursrecht te vestigen kunnen dragen. Woningen vallen zoveel mogelijk buiten de grenzen van het plangebied. Indien de woning en het bedrijfspand op 1 kadastraal perceel staan, wordt de Wvg slechts op een gedeeltelijk perceel gevestigd. Dit moet op de grondplanktekening en op de lijst rechthebbenden inzichtelijk gemaakt (bijvoorbeeld door op de lijst aan te geven hoeveel vierkante meter van het totale perceel betrokken is in de Wvg). Ook moet dan per perceel worden geïnventariseerd of sprake is van een woning of een bedrijf en welke grond er dan kan worden toegewezen aan de woning bij een perceel met een bedrijf en een woning. Woningen voor zover het bovenwoningen boven bedrijven betreft, zullen wel in de planvorming moeten worden betrokken. Daarmee zijn niet alle woningen uitgesloten van de Wvg.

Indien dit beoogd is, lijkt het amendement uitvoerbaar te maken. Echter met dit amendement ligt er eigenlijk een volledig nieuw besluit voor. Daarbij moet het amendement dan ook duidelijkheid geven over de ruimtelijke keuzes die de raad maakt (niet alleen geografisch, maar ook inhoudelijk). En dat vraagt om nieuwe onderbouwingen, een nieuwe grondplanktekening, nieuwe lijsten van rechthebbenden waarop tevens aangeduid welke delen van percelen betrokken zijn, een nieuwe motivatie voor het intrekken van de structuurvisie, een nieuw raadsvoorstel en een nieuw besluit.

Ik hoop hiermee je vraag te hebben beantwoord.
Groet, Kirsten van Rijen

Van: Mark Coenders

Verzonden: maandag 30 mei 2022

Onderwerp: Vraag amendement Schaapsdrift

Goedemiddag,

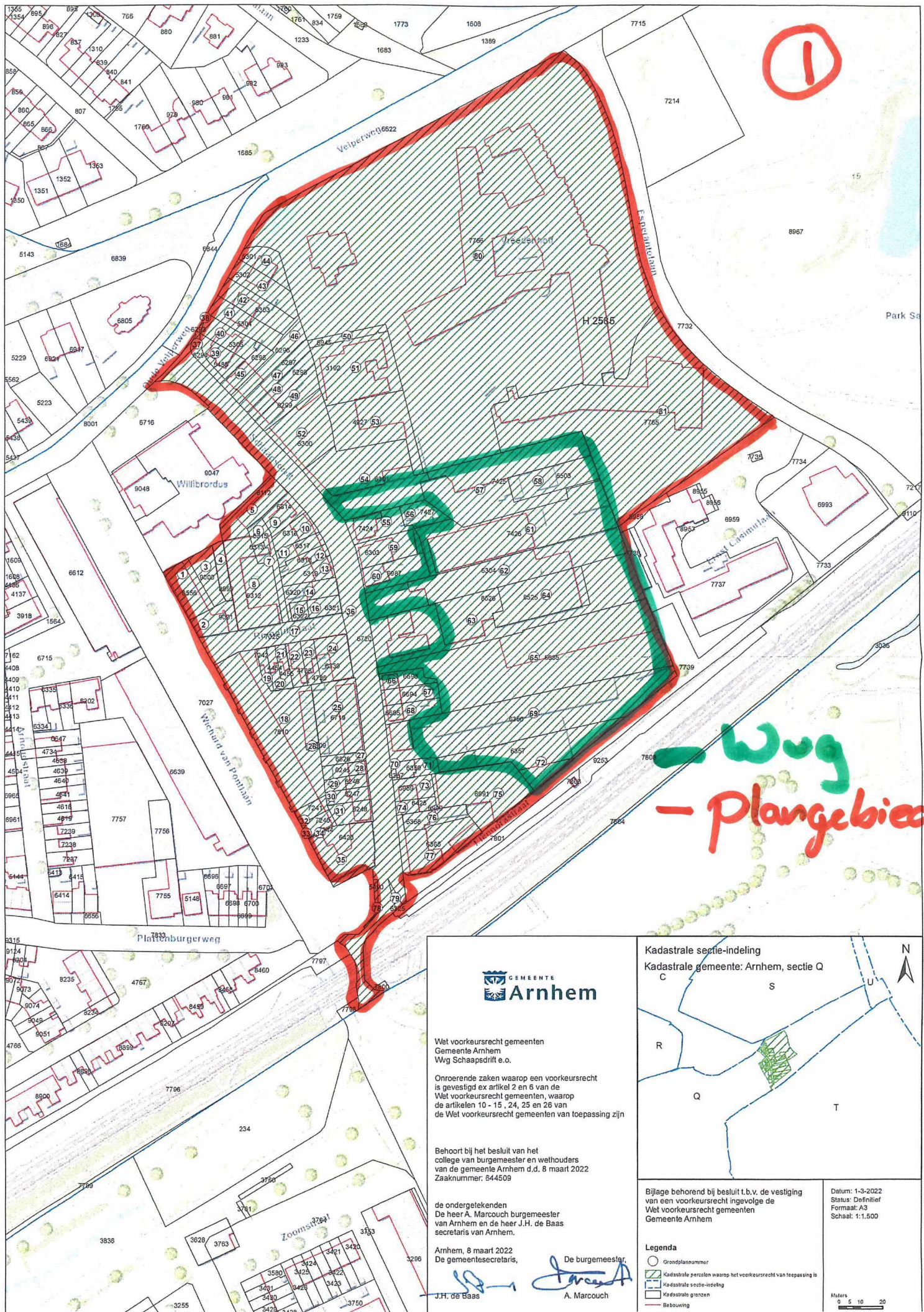
Door de SP en anderen is een amendement (22A31) ingediend bij het voorstel over de Wvg Schaapsdrift. We hebben daar een paar vragen over:

- Klopt dit amendement technisch?
- En als dit niet zo is, hoe zou dit er dan wel uit moeten zien om het kloppend te maken met hun intentie (niet woningen, wel bedrijven)?

Hoor het graag! Alvast bedankt.

Groeten,

Mark Coenders



Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wvg Schaapsdrift e.o.

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht
is gevestigd ex artikel 2 en 5 van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop
de artikelen 10 - 15, 24, 25 en 26 van
de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn

Behoort bij het besluit van het
college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Arnhem d.d. 8 maart 2022
Zaaknummer: 844509

de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester
van Arnhem en de heer J.H. de Baas
secretaris van Arnhem.

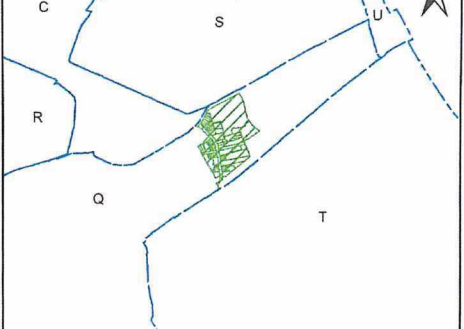
Arnhem, 8 maart 2022
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie Q



Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging
van een voorkeursrecht ingevolge de
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem

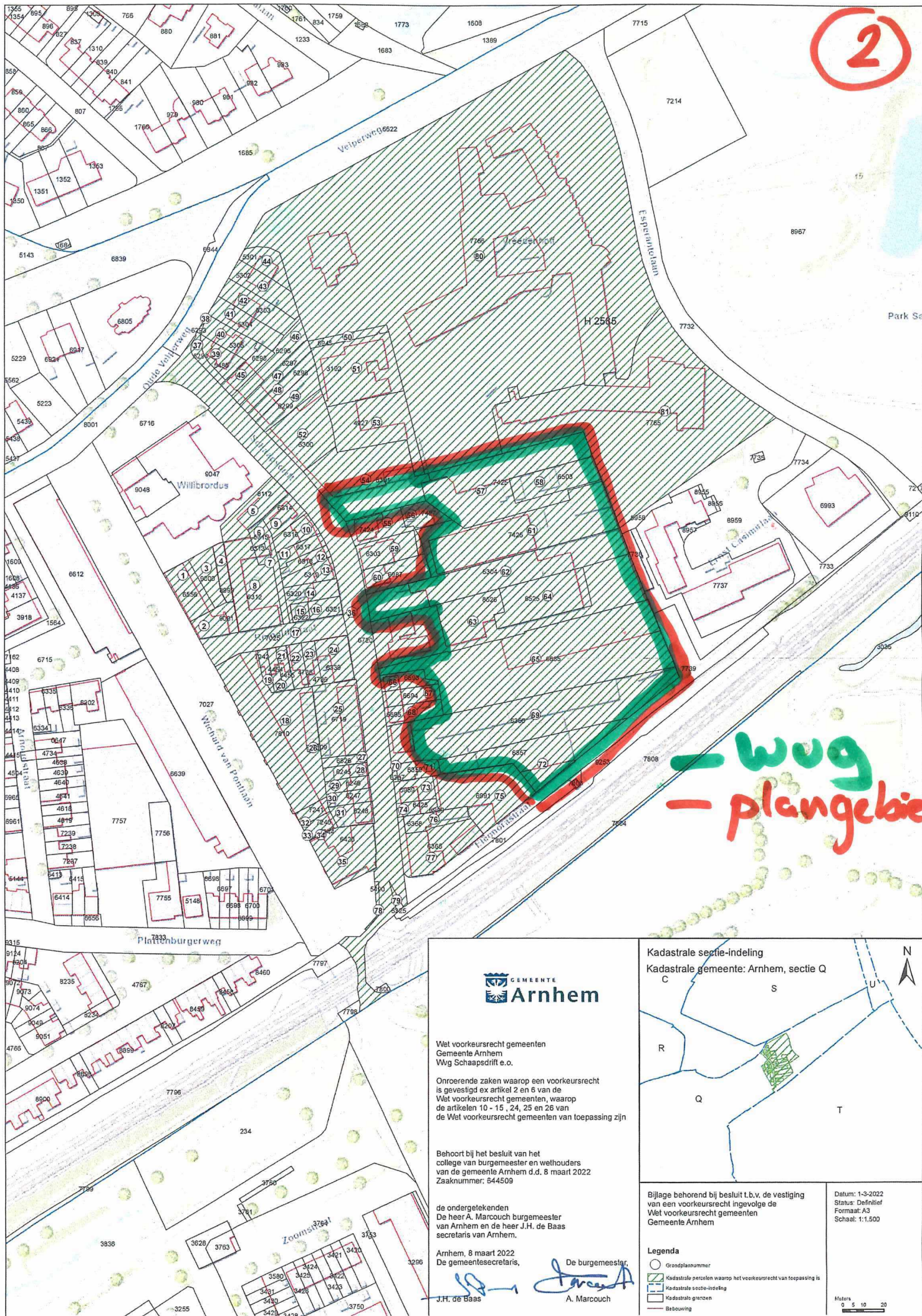
Datum: 1-3-2022
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500

Legenda

- Grondplannummer
- ▨ Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- ▨ Kadastrale sectie-indeling
- ▨ Kadastrale grenzen
- ▨ Bebouwing

Meters
0 5 10 20

2



— wwg
— plangebied



Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wwg Schaapsdrift e.o.

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht
is gevestigd ex artikel 2 en 5 van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop
de artikelen 10 - 15, 24, 25 en 26 van
de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn

Behoort bij het besluit van het
college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Arnhem d.d. 8 maart 2022
Zaaknummer: 844509

de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester
van Arnhem en de heer J.H. de Baas
secretaris van Arnhem.

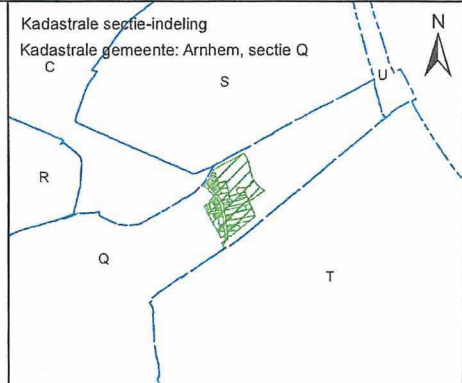
Arnhem, 8 maart 2022
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

J.H. de Baas

A. Marcouch

Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie Q



Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging
van een voorkeursrecht ingevolge de
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem

Datum: 1-3-2022
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500

Legenda

- Grondplannummer
- ▨ Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- ▨ Kadastrale sectie-indeling
- ▨ Kadastrale grenzen
- ▨ Bebouwing

Meters
0 5 10 20