

Memo

Datum : 7 juli 2023

Aan : Gemeenteraad Arnhem

Van : Wethouder Cathelijne Bouwkamp

Betreft : Beantwoording vragen raadskamer Schaapsdrift

Bijlagen : Presentatie 5 juli jl.

Tijdens de raadskamer op 5 juli jl. hebben verschillende fracties vragen gesteld over de raadsbrief Stand van zaken gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. en afweging Wet voorkeursrecht gemeenten. Wethouder Bouwkamp heeft toegezegd de openstaande vragen schriftelijk te zullen beantwoorden. In dit memo worden de vragen per fractiewoordvoerder beantwoord.

Raadslid Groot (Arnhem Centraal)

1. Zien we de input van de visie van de bewoners terug in de planvorming? Zien we dat nu terug in de schetsen die de stedenbouwkundige heeft gemaakt?

De bewoners hebben hun verhaal van Schaapsdrift e.o. aangeboden aan de gemeente. Wij zijn onder indruk van het vele en goede werk dat is verricht. Zij geven verschillende punten mee aan de gemeente om op te nemen in de gebiedsvisie:

- Oud en nieuw als een buurt; Als belangrijkste uitgangspunt geven de bewoners in hun verhaal mee dat alle woningen behouden moeten blijven en wij doen hier zorgvuldig onderzoek naar. Zoals tijdens de presentatie van Ziegler Branderhorst bleek zijn wij het hiermee eens en onderzoeken wij de mogelijkheden om tot 1 buurt te komen en niet een plan waarbij het nieuwe en het oude met de rug naar elkaar toestaan.
- Groen en Water als verbindende elementen: In de gebiedsvisie zullen wij een voorstel doen om park Sacré Coeur zoveel als mogelijk naar Plattenburg door te trekken. Niet alleen de nieuwe buurt moet groen worden maar ook de bestaande straten willen we vergroenen. Daarnaast willen wij even als de bewoners de beek weer zichtbaar/ervaarbaar maken in de buurt.
- Diversiteit als kracht; Dit gaat onder meer over het behoud van karakteristieke gebouwen en kenmerken maar ook over de toevoeging van diverse doelgroepen. Ook de gemeente streeft verschillende doelgroepen na en onderzoekt welke karakteristieken precies behouden kunnen blijven.
- Schaapsdrift als hart van de buurt; Schaapsdrift zal een centrale rol vervullen in de gebiedsvisie waarbij de aansluiting vanuit het nieuwe op het oude bij elkaar moeten komen. Dit maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundige onderzoek.

Het verhaal van de bewoners laat zien wat de sterke punten zijn van deze buurt. En het laat zien waar de bewoners kansen zien voor verbetering. Het is ons streven om zoveel mogelijk van de inbreng van de bewoners mee te nemen in de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie zullen wij expliciet aangeven welke punten wij hebben meegenomen uit het verhaal van de bewoners en hun inbreng in de bewonersbijeenkomsten.

2. Wat is de status van de gesprekken met Innoforte en Vivare?

We hebben regelmatig overleg met Innoforte en Vivare.

Innoforte doet op dit moment onderzoek naar de mogelijkheden van de transformatie van hun vastgoed. Uit dit onderzoek moet blijken wat de haalbaarheid is van de verschillende mogelijkheden. Innoforte heeft de voorkeur voor sloop/nieuwbouw maar heeft aangegeven dat daarbij nog geen zicht is op een financieel sluitend beeld. Zij zijn voornemens om in het najaar een besluit te nemen. Innoforte neemt de planvorming van de gebiedsvisie mee in haar onderzoek en overlegt ook met ons over de stand van zaken.

3. Wat is de status van de aangekochte woningen van de gemeente in Schaapsdrift. Zijn die verhuurd/bewoond etc.

Alle woningen zijn verhuurd.

Raadslid Eliëns (Partij voor de Dieren)

4. Zou graag in de presentatie in september iets meer feedback hebben over hoe het plan van de bewoners wordt ingeschoven in het plan dat er nu gemaakt gaat worden.

Het is uiteraard mogelijk om in september/begin oktober een vervolg te organiseren. Daarbij kan worden ingegaan op de stand van zaken van het stedenbouwkundig onderzoek in voorbereiding voor een gebiedsvisie, de wijze waarop het verhaal van de bewoners wordt meegenomen en de stand van zaken inzake Innoforte. Zie verder het antwoord op vraag 1.

5. Ik zou graag wat reflectie willen op de bewonersbrief van maandag 4 juli?

De bewonersbrief vermeldt verschillende punten en gaat voor een belangrijk deel over het ruimtelijk onderzoek voor het deel van de buurt waarop de Wvg van toepassing blijft. De bewoners vragen zich af of het uitgangspunt van behoud van woningen nog wel van toepassing is. Voor het college is behoud van woningen nog steeds van toepassing. Daar verandert het verkleinen van het Wvg gebied niets aan. Wij hebben Ziegler Branderhorst gevraagd om voor ons de ruimtelijke keuzes in kaart te brengen om zo tot een gebiedsvisie te komen. Deze gebiedsvisie moet duidelijkheid geven voor alle bewoners van Schaapsdrift e.o.. Wij zien het besluit om nu voor een deel van de wijk de Wvg te laten te vervallen dan ook als een tussenstap. Wij begrijpen de zorgen van de bewonersvereniging goed. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk om duidelijkheid te geven waar dat mogelijk is. Daartoe heeft de gemeenteraad ons ook opdracht gegeven deze afweging te maken voor het zomerreces.

Raadslid Luursen (Forum voor Democratie)

6. Kan de wethouder de opdracht die zij de stedenbouwkundige heeft gegeven de raad doen toekomen, en zo nee, waarom niet?

De wethouder heeft de toezegging gedaan om naar aanleiding van het aangenomen amendement contact op te nemen met de stedenbouwkundige. De kaders die door de raad in het amendement zijn meegegeven zijn de uitgangspunten voor de verdere uitwerking. Dit is per mail door de wethouder geëxpliciteerd aan de stedenbouwkundige:

“Beste Ivar, Hans en Ronald,

Op 31 mei heeft de gemeenteraad het amendement “toekomstbesteding Schaapsdrift en omstreken” aangenomen. Deze is bijgevoegd bij deze email. Binnen deze kaders moet de planvorming plaatsvinden.

Het amendement zegt letterlijk: “We nemen bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden.”

In de raadsvergadering is gesproken over het grote belang en de onderbouwing zoals genoemd in het amendement. Dit ook naar aanleiding van de eerdere mail aan jullie. De raad heeft aangegeven dat een argument als het toevoegen van veel woningen onvoldoende onderbouwing is. Hierop is toegezegd om deze mail als aanvullende opdracht aan jullie te sturen.

Uitgangspunt is het behoud van woningen. Alleen een onderbouwing op meerdere argumenten zoals stedenbouwkundige inpassing en kwaliteit, en de toevoeging van woningen, en een onderzoek waarom dit niet zonder sloop zou kunnen, kan eventueel leiden tot een besluit om niet alle woningen te behouden. Het behoud van de woningen moet dan ook als uitgangspunt worden gehanteerd in de te ontwikkelen modellen en scenario's. “

7. Is de wethouder het mee eens dat een goed geïnformeerde raad, goede besluiten kan maken?

Daar zijn wij het zeker mee eens.

8. Wilt u alsnog de schets, die de stedenbouwkundige heeft gemaakt met de bewoners, inclusief legenda doen toekomen?

Bij deze beantwoording van de openstaande vragen, sturen wij de presentatie zoals die is gegeven op 5 juli jl. mee. De schets die is gemaakt door Ziegler Brandenhorst is een weerslag van de bewonersavond en stedenbouwkundige onderzoekslijnen. Deze zijn zeer grof van opzet. Het toevoegen van een legenda maakt van deze schets meer dan het is. Het is een schets die op de avond van 26 juni jl. is ontstaan. En daarom mondelinge toelichting nodig heeft. Ziegler Brandenhorst zal in de vervolgstappen preciezer gaan tekenen waarbij zij ook een legenda zal toevoegen.

9. Wanneer kan er daadwerkelijk uitsluitel gegeven worden over welke woningen de Wvg af kan, en wanneer niet?

Op basis van het ruimtelijk advies van de stedenbouwkundige en het amendement van de raad waarin het college wordt gevraagd nog voor de zomer tot een afweging te komen, is het college voornemens voor het reces een afweging te maken over een gedeelte van de Wvg. Bij de gebiedsvisie willen wij op het niveau van elke woning (die op dat moment nog onder de Wvg valt) duidelijkheid bieden over de Wvg.

Raadslid Van den Broek (CDA)

10. Wanneer komt de overweging om zoveel woningen er al af te halen?

Zie het antwoord op vraag 9.

11. Welke redenen heeft het college om onderzoeken te gaan doen om te vergroenen en dergelijken samen met huidige en toekomstige bewoners?

In zowel het verhaal van Schaapdsdrift e.o., dat is opgesteld door de bewoners, als verschillende beleidsdocumenten van de gemeente is vergroening een belangrijk onderwerp. Bij nieuwe wijken nemen we groen als uitgangspunt mee en wij hebben de ambitie om ook de bestaande wijk zoveel als mogelijk te laten profiteren van de kansen die een ontwikkeling biedt. Iedereen moet in een prettige en groene wijk kunnen wonen.

12. We hebben ook vragen over de ontsluitingsweg. We doen de oproep geen nieuwe mogelijkheden voor een weg te onderzoeken. Daarvan heeft de wethouder gezegd: “Ik voel de ruimte niet om over te gaan op brede sloop”, hoe rijmt dat met de onderzoeken die nu nog plaats moeten gaan vinden?

De uitspraak “Ik voel de ruimte niet om over te gaan op brede sloop” sluit aan op het amendement zoals de gemeenteraad deze heeft aangenomen. Zoals al vaker aangegeven sluit dit ook goed aan bij de insteek van het college. De bestaande woningen nemen wij als uitgangspunt. Ziegler Branderhorst doet breder en zorgvuldig onderzoek zodat wij straks alle argumenten en afwegingen hebben om te komen tot een gebiedsvisie. De afweging rondom een mogelijke ontsluitingsweg is daar onderdeel van. Hierover neemt de gemeenteraad uiteindelijk een besluit.

Raadslid Visser (Partij van der Arbeid)

13. Wat vindt het college van het advies van de stedenbouwkundige?
14. Deelt het college de mening om gedeeltelijk af te zien van het voorkeursrecht?

Naar aanleiding van de onderzoekslijnen van Ziegler Branderhorst en het gesprek daarover, begrijpen we dat voor een deel van de buurt verder ruimtelijk/stedenbouwkundig onderzoek nodig is. We zien ook dat een ander deel van de buurt geen onderdeel uitmaakt van het gebied waar onderzoek plaatsvindt. Voor het eerste deel van de buurt is dus meer onderzoek nodig om zorgvuldig en secuur in kaart te brengen, welke keuzes en daarbij behorende consequenties er zijn. Gezien het grote belang zo snel mogelijk duidelijkheid te geven waar het kan -en in lijn met het amendement- wil het college voor de zomer komen tot een afweging over het voorkeursrecht. De bewoners ervaren het voorkeursrecht op hun woning als een grote onzekerheid.

Duidelijkheid op een zo kort mogelijke termijn is daarom gewenst. Wij overwegen daarom het advies van de stedenbouwkundige over te nemen en voor delen van de wijk het voorkeursrecht te laten vervallen.

Zie verder ook het antwoord op vraag 19.

15. Wanneer gaat het college dat dan voorstellen?

Zie het antwoord op vraag 9.

16. Hoe kijkt het college aan tegen de schets? Bewoners zijn er geschrokken door.

Wij snappen de emoties van bewoners in Schaapsdrift. Zij hebben zorgen over of het behoud van woningen nog wel van toepassing is. Voor ons is het punt van behoud van woningen nog steeds van toepassing. Daar verandert het verkleinen van het Wvg gebied niets aan.

De schetsen van Ziegler Branderhorst laten verschillende onderzoeksrichtingen zien en hebben geresulteerd in een grof ruimtelijk schema voor de buurt. Dit vormt de basis voor vervolgonderzoeken om te komen tot een ruimtelijk advies aan de gemeente Arnhem. In dat advies zal Ziegler Branderhorst de afwegingen, keuzes en meerwaarde daarvan laten zien. Het is aan de gemeente om deze af te wegen. Daarbij is en blijft het behoud van woningen een belangrijk uitgangspunt.

17. Hoe ziet het vervolgproces er nu uit?

Zie het antwoord op vraag 9.

Raadslid Heemskerk (D66)

18. Is het nog steeds de interpretatie van de wethouder dat de woningbouw van tussen de 500-1000 woningen -waarbij het uiteindelijke getal dichterbij de 500 dan de 1000 zal liggen-, nog steeds haalbaar is?

Het uiteindelijke aantal toe te voegen woningen hangt af van de keuzes die het college en de raad maken over de gebiedsontwikkeling in Schaapsdrift. Hoeveel woningen exact kunnen worden toegevoegd en wat de ruimtelijke consequenties daarvan zijn, wordt helder in de gebiedsvisie. Theoretisch is het nog altijd mogelijk om 500 woningen toe te voegen. Echter, gezien de aanscherping die is meegegeven door het amendement ligt het meer in de lijn der verwachting dat de aantallen lager zullen uitvallen. Dat heeft het college tijdens de behandeling aangegeven. De aanscherping past wat het college betreft bij het uitgangspunt 'een goede wijk voor huidige en toekomstige bewoners' uit de startnotitie.

Raadslid Maref (VVD)

19. Waarom kan de Wvg er nu wel af van een stuk van Schaapsdrift?
20. Waarom daar wel, en het stuk in Schaapsdrift-Oost niet? Op basis van welke variabelen?

Het voorkeursrecht is gevestigd om twee redenen. Wij willen speculatie van de gronden voorkomen en wij willen ruimte hebben om stedenbouwkundig onderzoek te laten doen om zo te komen tot een gebiedsvisie. De beleidskaders hiervoor zijn nader uitgewerkt in de startnotitie en aangescherpt met het amendement. Het onderzoek wordt nu uitgevoerd. De Wvg kan alleen van delen van de wijk worden afgehaald als het de verwachting is dat er geen ruimtelijke verandering zal plaatsvinden. Met andere woorden er moet een ruimtelijke onderbouwing of plan zijn opgesteld om hierover een besluit te nemen. In de onderzoeken en grove schetsen die Ziegler Branderhorst heeft opgesteld blijkt dat bepaalde delen van de wijk in ieder geval niet in de plannen voorkomen. Wij verwachten voor deze delen dat er geen ruimtelijke verandering zal optreden. Wij kunnen op basis van deze conclusie nu de afweging maken om voor deze delen de Wvg te laten vervallen.

Het college vindt het belangrijk dat er zo snel mogelijk duidelijkheid komt voor de bewoners van Schaapsdrift e.o.. Wij hadden uiteraard nu liever duidelijkheid willen geven aan meer bewoners. Van Ziegler Branderhorst begrijpen wij dat als we van een nog groter gebied de Wvg afhalen dit mogelijk consequenties kan hebben voor de nader te onderzoeken mogelijkheden. Wat deze consequenties dan zijn, is nu nog niet aan te geven aangezien het ruimtelijk onderzoek nog niet is afgerond en naar aanleiding daarvan een gebiedsvisie dient te worden gemaakt. Wij begrijpen dat Ziegler Branderhorst in de korte tijd tussen besluitvorming over de startnotitie en nu, niet meer inzicht kan geven in de ruimtelijke afwegingen en consequenties. Dat betekent dat wij voornemens zijn om dit advies van de stedenbouwkundige over de afkadering van het Wvg gebied over te nemen in onze afweging.

Het ruimtelijke onderzoek heeft zich toegespitst op het gebied ten oosten van Schaapsdrift en rondom het station. Duidelijk is dat Innoforte daarbij een zeer belangrijk onderdeel is gezien de locatie. Hetzelfde geldt voor het bedrijventerrein en Vivare. Ziegler Branderhorst onderzoekt hierbij de mogelijkheden om nieuwe woningen en de bestaande woningen als één buurt te laten functioneren. Wij willen niet dat er gescheiden werelden ontstaan. De bewoners hebben dit ook opgenomen in hun verhaal. Er bestaan nu nog verschillende denkrichtingen waarop van de nieuwe en bestaande woningen een wijk gemaakt kan worden. Belangrijke variabelen hierbij zijn:

- De ontsluiting; Is er een nieuwe weg nodig? En een weg werkt vaak als een barrière, dus de keuze waar de weg komt is zeer belangrijk. Ook werken we via het STOMP principe waarbij er meer ruimte komt voor de wandelaar en fietser.
- Welk programma en welke doelgroepen komen in de nieuwe woningen te wonen,
- De keuze van eigenaren zoals Innoforte voor de transitie van hun vastgoed,

- De vergroening van de bestaande en nieuwe straten, groene verbindingen maken vanuit de wijk met het park Sacré Coeur.

Deze onderzoeken zich richten op een bepaald gebied van de Schaapsdrift, maar exacte opties zijn daarbij nog niet in beeld. Daarvoor is het belangrijk dat in de verschillende onderzoeksrichtingen duidelijk moet worden hoe en in hoeverre de verschillende variabelen passen. Zolang dit nog wordt onderzocht, ontbreekt een ruimtelijke onderbouwing voor het eventueel laten vervallen van de gehele Wvg.

21. We horen de stedenbouwkundige zeggen 'Gun mij die tijd om het verder te onderzoeken'? Is het college het met mij eens dat de tijd wel heel erg dringt? Dat die tijd er eigenlijk niet is?

Wij zijn het eens dat er zo snel mogelijk duidelijkheid moet komen. Maar wij willen ook zorgvuldig zijn. En we willen ook het verhaal van de bewoners zoveel als mogelijk verwerken. Wij denken dat wij eind november de gebiedsvisie aan de raad te kunnen voorleggen. Zie ook het antwoord op vraag 21.

22. Het blijkt dat mondeling is toegelicht door de stedenbouwkundige aan de bewoners dat de wasserij en de jaren 30-woningen buiten het Wvg-gebied zullen vallen. En nu valt het wél binnen het Wvg-gebied. Klopt dat?

Tijdens de bewonersavond op 26 juni heeft de stedenbouwkundige ter plekke schetsen gemaakt. Daarbij heeft hij verschillende onderzoeksrichtingen laten zien. Hierbij heeft hij ook verschillende suggesties gegeven. Hij heeft daarbij onder andere aangegeven dat hij zich kan voorstellen dat de jaren 30 woningen en de wasserij eventueel kunnen blijven staan. Dit zal duidelijk worden in de gebiedsvisie.

23. Wat vindt het college van het voorstel om een gedeelte er af te halen maar er ook op te laten?

Zie het antwoord op vraag 13 en vraag 19.

24. Heeft het college ook gekeken om het gebied verder te verkleinen? En wat zijn die afwegingen geweest?

Ziegler Branderhorst is bezig met haar onderzoek waarbij het amendement geldt: het behoud van woningen is het uitgangspunt. Hun advies is op dit moment de laatste stand van zaken. Door vervolgonderzoek zal meer duidelijkheid gegeven kunnen worden. Wij zijn voornemens dit te doen bij de gebiedsvisie. Zie verder ook het antwoord op vraag 19.

25. Kan het college de raad meenemen hoe het proces er verder uit ziet? Wat kunnen we hierna verwachten met elkaar?

Het verdere proces ziet er, globaal en onder voorbehoud, als volgt uit:

- Voor het reces: afweging gedeeltelijke opheffing Wvg door college
- Voor het reces: verzenden van brieven aan bewoners over de afweging van het college en de gevolgen hiervan
- September: Individuele gesprekken met bewoners en grondeigenaren binnen het Wvg-gebied
- Eind september: behandeling stand van zaken onderzoek Schaapsdrift op verzoek van raadsleden
- Begin oktober: Bewonersavond over stand van zaken onderzoek
- Eind oktober: Bespreking concept-gebiedsvisie met bewoners

- Eind november: behandeling gebiedsvisie Schaapsdrift. Op basis van de gebiedsvisie kan het college besluiten voor welke woningen (voor zover nog niet opgeheven) de Wvg alsnog wordt opgeheven

Raadslid Elfrink (SP)

26. Waarom vertelt niet de wethouder maar de stedenbouwkundige dat op een groot gedeelte de Wvg blijft zitten? Dat er nog geen afweging is?

Het besluit om voor een deel van de wijk de Wvg te laten vervallen moet een ruimtelijke onderbouwing hebben. Ziegler Branderhorst heeft op basis van de eerste onderzoeksrichtingen geconcludeerd dat het gebied ten westen, met een aantal uitzonderingen niet meer betrokken hoeft te worden bij de Gebiedsvisie, dan wel geen andere bestemming/functie krijgt. Op basis hiervan kan het college een keuze maken over de intrekking van het voorkeusrecht. Het ruimtelijke advies wegen wij mee in ons besluit over het eventueel laten vervallen van de Wvg voor delen van de wijk.

27. Wanneer wordt die afweging wordt gemaakt.

Zie het antwoord op vraag 9.