GEMEENTE Arnhem

Datum : 13 juli 2023
Zaaknummer : 3861581
Contactpersoon : Ronald Gubbens
Telefoonnummer : 026 3773211

Aan de gemeenteraad

Onderwerp: Schaapsdrift en omgeving: intrekking voorkeursrecht voor een gedeelte van het voorkeursrechtgebied

Geachte voorzitter en leden,

Het afgelopen jaar is veel gesproken over de toekomst voor Schaapsdrift en omgeving. Op 1 juni 2022 besloot u tot de vestiging van een voorkeursrecht voor het gebied Schaapsdrift en omgeving. Op 31 mei jl. heeft u de startnotitie Schaapsdrift en omgeving voor kennisgeving aangenomen en heeft u het amendement 23A13 “Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken” aangenomen waarin u ons college opdraagt om nog voor de zomer af te wegen of voor delen van Schaapsdrift e.o. het voorkeursrecht kan komen te vervallen. Het college deelt de mening van de raad dat het belangrijk is om zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan bewoners waar dat kan. Daarom is de afgelopen weken hard gewerkt aan mogelijkheden om deze duidelijkheid te geven. Het resultaat hiervan, het intrekken van het voorkeursrecht op een gedeelte van het gebied, willen we in deze brief met u delen.

De gebiedsvisie
Na uw besluit van 31 mei jl. zijn de werkzaamheden gestart voor het opstellen van een gebiedsvisie. Deze verwachten we eind november aan u voor te kunnen leggen. In verband met het amendement 23A13 en specifiek met uw opdracht om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden zijn de afgelopen periode hiervoor grove schetsen gemaakt, onderzocht en besproken met bewoners. In de raadsvergadering van 5 juli jl. heeft de stedenbouwkundige een presentatie gegeven over de ruimtelijke denkrichtingen voor de gebiedsvisie. De denkrichtingen voor de gebiedsvisie focussen zich niet op het gehele voorkeursrechtgebied.

Intrekking van het voorkeursrecht voor een gedeelte van het plangebied
In de meeste gevallen vindt een heroverweging van de begrenzing van het voorkeursrecht plaats bij een volgende stap in het ruimtelijke proces, zijnde de gebiedsvisie. Nu de raad heeft gevraagd om een eerdere afweging, wordt dit nu gedaan. Omdat de denkrichtingen voor de verdere uitwerking van de gebiedsvisie zich niet focussen op het gehele voorkeursrechtgebied hebben wij op 13 juli jl. besloten om inderdaad voor een deel van het gebied Schaapsdrift en omgeving het voorkeursrecht in te trekken. Concreet gaat het hierbij om 151 wooneenheden waarop de Wvg niet meer van kracht zal zijn. Intrekking is op grond van artikel 8 lid 1 Wet voorkeursrecht gemeenten een bevoegdheid van ons college. Wij hebben bij onze beslissing de beraadslagingen van de raad van 5 juli jl. en 12 juli jl. betrokken.

Voor die percelen waarvoor het voorkeursrecht is ingetrokken mag er binnen 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht op dezelfde grondslag worden gevestigd. Daarom gaan wij zeer zorgvuldig om met dit besluit en zullen wij een volgend besluit pas nemen na het vaststellen van de gebiedsvisie. Zo hebben wij ook nog een keer kritisch gekeken naar de Wvg voor Schaapsdrift 1 t/m 9 (oneven). Hiervoor heeft de stedenbouwkundige aangegeven dat hij de ruimtelijke consequenties nog niet kan overzien voor de gehele gebiedsvisie als voor deze woningen de Wvg komt te vervallen. Juridisch gezien betekent dat er dan geen reden is om voor deze woningen de Wvg te laten vervallen. Dit betekent dus dat we deze woningen meenemen in het onderzoek dat leidt tot de gebiedsvisie, en hier de Wvg op dit moment van toepassing blijft.

Het intrekken van het voorkeursrecht voor een deel van het gebied betekent voor die bewoners dat de grote onzekerheid over de behoud van hun woning voorbij is. Voor de bewoners waar het voorkeursrecht nog steeds van toepassing is, betekent dit juist dat de onzekerheid blijft bestaan en dat er wellicht een grotere onzekerheid wordt ervaren omdat het plan steeds concreter wordt en hun woning nog steeds bij het plan betrokken is. Wij willen met hen op de volgende punten aan de slag:

a) We willen door het ruimtelijke onderzoek zo snel als het kan duidelijkheid creëren of en hoe de bestaande woningen kunnen worden behouden. Dat doen we in de gebiedsvisie.
b) Individuele gesprekken met de bewoners en eigenaren. Ondanks dat we nu niet kunnen zeggen of alle woningen behouden kunnen blijven, bieden wij een gesprek aan met alle bewoners en eigenaren. Wij willen met hen praten over het ruimtelijk plan en de eventuele gevolgen van dat ruimtelijk plan voor hun woning. Tegelijk willen wij ook werken aan maatwerkoplossingen voor als er uiteindelijk blijkt dat niet alle woningen behouden kunnen blijven. Wij werken nu al aan dit plan op hoofdlijnen zodat deze onderdeel kan uitmaken van de gebiedsvisie.



Schets van gebieden voor intrekking en behoud voorkeursrecht op basis van de ruimtelijke denkrichtingen

In de kaart die als bijlage aan deze brief is gehecht ziet u voor welk gedeelte van het gebied Schaapsdrift wij hebben besloten tot intrekking van het voorkeursrecht. In de lijst die als bijlage aan deze brief is gehecht ziet u, weliswaar geanonimiseerd in verband met privacyoverwegingen, voor welke percelen wij besloten hebben tot intrekking van het voorkeursrecht.

Eigenaren zijn geïnformeerd
De eigenaren in het plangebied worden allen geïnformeerd. De eigenaren van wie het voorkeursrecht op hun percelen is ingetrokken worden hiervan bij aangetekende brief op de hoogte gebracht. Zij krijgen ook de kaart van het gebied waarvoor het voorkeursrecht is ingetrokken. De eigenaren van wie het voorkeursrecht op hun percelen niet is ingetrokken, ontvangen ook een brief. Zij krijgen een kaart van het gebied waarvoor het voorkeursrecht nog steeds geldt.

Als eigenaren vragen hebben over de besluiten of het proces, dan kunnen zij ook in het komende weekend contact opnemen met de projectmedewerkers. Een persoonlijk gesprek met projectleider Ronald Gubbens of projectmedewerkers is ook mogelijk tijdens de inloopspreekuren op woensdag- en vrijdagochtend. Deze lopen door in de eerste drie weken van de zomervakantie. Er is daarnaast een apart emailadres beschikbaar.

Wat nu als er al gesprekken over aankoop lopen?
Er zijn eigenaren die al in gesprek zijn met de gemeente over een mogelijke aankoop. Zij kunnen er voor kiezen om deze gesprekken door te laten gaan en alsnog aan de gemeente te verkopen. Zij kunnen ook kiezen om de gesprekken met de gemeente te beëindigen. De keuze ligt bij de eigenaar. Een medewerker van de gemeente zal hierover binnenkort met hen contact opnemen.

Hoe nu verder?
We gaan in de komende periode aan de slag met de gebiedsvisie, waarbij we de denkrichtingen verder gaan uitwerken. Dat doen we samen met de bewoners en omwonenden. In de raadsvergadering van 12 juli jl. heeft het college toegezegd de raad eind september te informeren. Wij zullen dit doen middels een raadsbrief.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlagen:
- Presentatie stedenbouwkundig bureau
- Lijst met percelen waarvoor het voorkeursrecht wordt ingetrokken (geanonimiseerd);
- Tekening behorende bij het intrekkingsbesluit met daarop de percelen waarvoor het voorkeursrecht wordt ingetrokken.