Beantwoording toezeggingen wethouder Bouwkamp m.b.t. Gaardenhage

Toezeggingen

1. Wethouder Bouwkamp zegt toe de gevraagde technische informatie over verkoop van de kavels naar de raad te sturen.
2. Wethouder Bouwkamp zegt toe schriftelijk te reageren op de vraag over het indienen van een motie om tegemoet te komen aan het alternatieve plan van de bewoners.

Ad 1. Technische informatie tijdlijn verkoop van de kavels Gaardenhage door gemeente

2000	Opstart project Gaardenhage (aankoop van gronden, plantontwikkeling, voorbereiding in samenwerking met mede-eigenaar ontwikkelaar Kalliste).
	|
2003	Kalliste start verkoop via makelaarskantoor Engelsing. Eind 2003 start de gemeente verkoop eveneens via makelaarskantoor Engelsing. Engelsing verzorgt promotie, incl. plaatsing kavels op Funda.
	|
2004	Samenwerking met Engelsing wordt beëindigd DeDe erkoop van gemeentelijke kavels wordt overgedragen aan makelaarskantoor Bieze die vanaf dan de promotie verzorgt.
	|
2007	In het licht van zeer stagnerende verkoop start gemeente overleg met ontwikkelaar Hegeman over verkoop kavels Gaarden I. Deze kavels worden daarom uit de verkoop bij de makelaar genomen.
	|
2008	Start woningbouwcrisis. Hegeman en gemeente starten gezamenlijke promotiecampagne op.
	|
2009	Kalliste draagt haar niet verkochte kavels over aan Hegeman.
	|
2010	Hegeman ziet af van aankoop kavels Gaarden I (woningbouwcrisis). De betreffende kavels blijven uit de verkoop in afwachting van nadere ontwikkelingen.
	|
2011	Makelaarskantoor Willemse neemt activiteiten over van het uit Arnhem vertrekkende kantoor Bieze. Willemse verzorgt de promotionele activiteiten, inclusief plaatsing op Funda.
	|
2013	Einde woningbouwcrisis. Herinrichting kavels Gaarden I wordt onderzocht – onder meer sociale woningbouw. Plannen vinden overigens geen doorgang. In 2013 start de gemeentelijke website Vastgoedplein t.b.v. verkoop en verhuur gemeentelijk vastgoed. Gaardenhage lift mee met de promotie zelfbouw door Vastgoedplein, onder meer door benoeming in elke promotionele uiting en in artikelen en advertorials in onder meer Nieuwbouwtotaal, Gelderlander, Arnhemse Koerier en Arenacum.
	|
2014	Overleg vertegenwoordiging bewoners over herpositionering van niet verkochte kavels. Start Twitteraccount Vastgoedplein t.b.v. algemene en projectspecifieke promotie. Voor een groter bereik wordt ook via het twitteraccount van de gemeente Arnhem geretweet..
	|
2015	Beeldkwaliteitsplan Gaardenhage wordt licht versoepeld. Lancering nieuw verkoopmateriaal in nieuwe huisstijl (kavelboek, sfeerbrochure, website, billboard nabij Arnhem centrum, site Vastgoedplein). Brochure wordt in Arnhem fysiek verspreid. Opstart korte twittercampagne. Landelijke promotie: Gaardenhage wordt in het zonnetje gezet in het tv programma LifestyleXperience (RTL4). Verhuur deel Gaarden I aan De Tuinmaat; de kavels Gaarden I blijven uit de verkoop.
	|
2016	Plaatsing nieuwe kavelbordjes op de kavels. Verkooppromotie nog steeds door Willemse Makelaars, ondersteund door gemeente.

	9 april 2016: Gemeente organiseert een Zelfbouwmarkt in het Stadhuis (zelfbouwbeurs voor kavelkopers met aandacht voor de kavels in gemeentelijke projecten waaronder specifiek Gaardenhage, i.s.m. architecten, aannemers c.a.).
	|
2018	Contract met makelaarskantoor Willemse opgezegd. De kavelverkoop en -promotie voor Gaardenhage gebeurt door gemeente zelf, net zoals bij de overige kavels in en van de gemeente Arnhem. Voor kavelverkoop worden de volgende kanalen ingezet: digitaal biedt het Vastgoedplein alle informatie, per locatie is er voor belangstellenden een vaste gemeentelijke kavelcoördinator, billboard voor promotie buiten de locatie, advertenties in kranten (landelijk en/of lokaal, afhankelijk van de boodschap). Promotie is soms ook algemeen gericht op kavelverkoop, soms ook project-specifiek.
	|
2019	Opstart project herinrichting nog niet verkochte kavels. Enkele kavels worden uit de verkoop genomen omdat door verkoop een versnippering zou ontstaan die herinrichting onmogelijk maakt. Door het bekend worden van mogelijke wijzigingen in Gaardenhage neemt de belangstelling voor (kleinere) kavels toe. Zonder gerichte promotie voor deze kavels (want nog niets bekend) kunnen geïnteresseerden hun naam op een Interesselijst laten plaatsen. Regelmatig worden deze mensen geïnformeerd over de stand van zaken door gerichte informatiemails De Gaardenhagepagina op het Vastgoedplein dient als informatiebron voor belangstellenden voor alle kavels in Gaardenhage.
	|
2020	Verkoop van de niet in de herinrichting betrokken kavels vindt gefaseerd plaats, op verzoek van omwonenden plaatsing van kavels in de eerste fase op Funda.
	|
2021	Voor de verkoop van de laatste kavels die niet in de herinrichting betrokken zijn (“grote kavels”) vindt de informatievoorziening en promotie via het Vastgoedplein plaats. In 2021 schrijven zich 148 mensen via het Vastgoedplein in als belangstellende voor de heringerichte kavels. Hiervoor vindt geen specifieke promotie plaats.
	|
2022	Geen gerichte promotionele activiteiten zolang bestemmingsplan niet definitief is. Zodra dat gereed is wordt een gerichte marketingcampagne opgestart. Inmiddels (2022) ca. 400 belangstellenden.

Ad 2. Indienen motie om het alternatieve plan van bewoners mogelijk te maken

Alternatieve plan kan niet via een amendement mogelijk worden gemaakt.
De wijzigingen op het bestemmingsplan zijn dermate groot dat dit niet met een amendement kan worden opgelost. De plankaart, de bestemmingsplanregels, de ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteitsplan en de grondexploitatie moeten aangepast worden op het nieuwe voorstel. Ook moet gecheckt worden of dit nog actualisatie van onderzoeken vergt.

Indien de Tuinmaat deels op de huidige locatie blijft (variant B) en voor een deel verplaatst wordt naar het weiland daarnaast, is dit een grote wijziging die de aard van het plan wijzigen, Bij dergelijke grote wijzigingen moet gelet op de zorgvuldigheid het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd worden. Ook moeten er eventueel nieuwe onderzoeken plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld flora en fauna onderzoek, bodemonderzoek en onderzoek naar niet gesprongen explosieven.

Twee besluiten omtrent vaststelling hetzelfde bestemmingsplan kan niet.
Er kan maar één procedure worden gevolgd per bestemmingsplan. In deze procedure moet de raad een besluit nemen omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. Ook het verwerpen van het bestemmingsplan is een besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit besluit moet gemotiveerd worden en er staat beroep open.

Het is dan niet mogelijk om parallel met deze procedure hetzelfde bestemmingsplan, al dan niet gewijzigd, nog een keer vast te stellen met een nieuw raadsvoorstel naar aanleiding van een motie. Er zou dan een nieuwe procedure moeten worden gevolgd waarbij het bestemmingsplan opnieuw ter inzage wordt gelegd.

Oplossingsrichting: intrekken raadsvoorstel door middel van een motie.
Indien de raad geen besluit neem omtrent vaststelling van het bestemmingsplan blijft de bestemmingsplanprocedure 'open'. Het college moet dan het raadsvoorstel intrekken. Vervolgens kan het college met een nieuw raadsvoorstel komen dat tegemoet komt aan het alternatieve plan van bewoners.

Wat is daarvoor nodig?
Tijdens de besluitvormende raad moet eerst worden gestemd over de motie. Indien deze motie wordt aangenomen, wordt het raadsvoorstel niet meer in stemming gebracht. Het college trekt het eerdere raadsvoorstel in en komt met een nieuw raadsvoorstel. De raad kan hier vervolgens weer over vergaderen en een besluit over nemen.

Waar moet de motie aan voldoen?
- Opdracht aan het college om het eerdere raadsvoorstel in te trekken.
- Het college op te dragen om te komen met een nieuw raadsvoorstel met gewijzigd bestemmingsplan (inclusief toelichting en onderzoeken), beeldkwaliteitsplan, Grex en zienswijzennota, waarbij invulling wordt gegeven aan 'het alternatieve plan van bewoners'.
- Beschrijving van het alternatieve plan waarin de kaders voldoende duidelijk zijn (hoeveel woningen, welke woonvormen, wel of niet woningen in het bereikbare segment, wel of niet behoud van bomen, wel of geen tuinmaat en bij behoud tuinmaat op welke locatie).

Aandachtspunt
Nadat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet de raad formeel een besluit nemen binnen 12 weken. Deze termijn wordt overschreden o.a. vanwege de behandeling van zienswijzen, de verkiezingen en mogelijke aanpassingen van het plan. Dit heeft geen verdere consequenties omdat het een termijn van orde is.