

Aan de leden van de raad

Datum : 2 november 2021
Zaaknummer : 610761
Contactpersoon : Carla Frederix
Telefoonnummer : 06-50740226

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over 'Gaardenhage, de vraag is enorm groot'

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Maref van de fractie VVD heeft ons bij brief, ingekomen 6 oktober 2021, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over Gaardenhage. De vragen zijn als bijlage toegevoegd aan deze brief.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Zijn er kavels die nog niet te koop zijn aangeboden? Zo ja, waarom zijn niet alle kavels te koop gezet, zodat het geldende bestemmingsplan gewoon uitgevoerd kan worden?*

Ja, er zijn kavels die nu niet te koop worden aangeboden. Dit zijn de kavels waarvoor een plan voor herverkaveling is gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan dat deze herverkaveling mogelijk moet maken, ligt sinds 14 oktober jl. ter inzage. De kavels die niet worden herverkaveld worden wel te koop aangeboden omdat dit geen invloed heeft op de mogelijkheid de nieuwe plannen uit te voeren.

2. *Wat zijn de stappen die het college had kunnen nemen om op basis van de huidige bestemmingsplan de kavels actiever aan te bieden voor de verkoop?*

In 2015 is een nieuwe verkoopcampagne gestart met een aangepast beeldkwaliteitsplan en een vernieuwde huisstijl en website, maar dit heeft niet geleid tot extra verkopen. Daarom is vanaf eind 2018 een traject gestart om te komen tot een nieuwe verkaveling en een gewijzigd beeldkwaliteitsplan waarin de bouwmogelijkheden worden verruimd. Door de huidige krapte op de woningmarkt is de verkoop sinds 2020 aangetrokken. Dat komt waarschijnlijk ook doordat de kavel prijzen in tegenstelling tot de huizenprijzen niet hoger zijn geworden.



Datum : 2 november 2021
Zaaknummer : 610761
Pagina : 2

3. *Welke conclusie trekt het college uit de enorme toename van geïnteresseerden voor de kavels die wel op de markt zijn gezet? En klopt het dat er is gestopt met het aannemen van aanmeldingen vanwege een te grote belangstelling?*

De belangstelling voor de grote kavels is sinds anderhalf jaar veel groter geworden. Van de 8 kavels die nu ruim 1,5 jaar te koop staan, zijn er nu (peildatum medio oktober 2021) 3 verkocht, 4 verkocht onder voorbehoud en 1 gereserveerd. Sinds kort worden op verzoek van bewoners drie nieuwe kavels te koop aangeboden. Er staan nu 25 personen op de wachtlijst voor de grote kavels. We verwachten dat dit aantal voldoende is om de resterende grote kavels te verkopen, waardoor nieuwe gegadigden weinig kans maken. Daarom zijn we terughoudend met nieuwe geïnteresseerden op de wachtlijst plaatsen. De belangstelling voor de toekomstige kavels is nog vele malen groter dan voor de huidige kavels. Hiervoor staan nu 277 mensen op de wachtlijst. We verwachten de nieuwe kavels daarom gemakkelijk te kunnen verkopen.

4. *Hebben geïnteresseerden die daar willen wonen nu de mogelijkheid om alle kavels op het huidige bestemmingsplan te kunnen kopen?*

Geïnteresseerden kunnen alleen de kavels op het huidige bestemmingsplan kopen die volgens het ontwerpbestemmingsplan Gaardenhage niet worden herverkaveld. Als we de andere kavels ook te koop aan zouden bieden, doorkruist dat de mogelijkheden voor herverkaveling en de bestemmingsplan-procedure.

5. *Waarom is er niet voor gekozen om alle kavels ook actief op websites als Funda aan te bieden?*

Het is gebruikelijk dat alle kavels die de gemeente Arnhem verkoopt via het vastgoedplein worden aangeboden, omdat de kavels worden verkocht zonder tussenkomst van een makelaar. Sinds maart 2020 zijn de grote kavels in Gaardenhage ook te koop aangeboden op Funda in samenwerking met een plaatselijke makelaar.

6. *De reden voor het willen wijzigen van het bestemmingsplan was een gebrek aan belangstelling voor de kavels, hoe gaat het college met de nieuwe situatie om waarbij de kavels enorm in populariteit zijn toegenomen?*

De gemeente wil een deel van de velden in Gaardenhage nog steeds herverkavelen omdat het nieuwe plan twee doelen dient, namelijk:

1. het stimuleren van de verkoop en het afbouwen van de wijk Gaardenhage;
2. voorzien in meer diversiteit aan woningen en bijzondere woonvormen.

Door de veranderende marktsituatie is de noodzaak van het eerste doel nu minder prangend.



De nieuwe herverkaveling voorziet in een grotere diversiteit aan woningen in verschillende prijsklassen waardoor het mogelijk is om 30 huishoudens extra in woonruimte te voorzien. Hierbij is specifiek ingezet op het realiseren van bijzondere woonvormen die vanuit de markt niet of nauwelijks worden gebouwd. Omdat de gemeente weinig grondpositie heeft en er wel mogelijkheden zijn in Gaardenhage wil het college deze kans niet onbenut laten. Denk daarbij aan collectief particulier opdrachtgeverschap voor bijvoorbeeld senioren en aan samenbouw waarmee generatiewonen mogelijk wordt gemaakt. Speciaal voor 1- en 2-persoonshuishoudens bestaat de mogelijkheid zelf een kleine woning te realiseren. Daarnaast biedt het nieuwe plan ruimte aan 12 meer betaalbare reguliere kavels.

7. Wat vinden de bewoners van Gaardenhage van het resultaat uit het participeren m.b.t. de voorgestelde wijzigingen?

Bij het opstellen van het nieuwe plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met zorgen en bezwaren van wijkbewoners. Dat neemt niet weg dat bewoners moeite blijven hebben met (een deel van) het plan, vooral als dit van invloed is op de directe woonomgeving.

In een notendop kan gezegd worden dat bewoners het waarderen dat een deel van de kavels ongewijzigd blijft qua grootte. Sommige bewoners maken zich zorgen om de toename van het aantal woningen, vooral in het veld met de kleine woningen en collectief particulier opdrachtgeverschap. Om te voorkomen dat dit tot meer verkeersoverlast leidt bij de bewoners van de Mooieweg en de Nel Klaassenstraat, wordt op hun verzoek de Nel Klaassenstraat aan de kant van de Mooieweg voor autoverkeer afgesloten. Ook willen we nieuwe bomen planten tussen de Mooieweg en het veld met de kleine woningen, zodat deze woningen minder zichtbaar zijn.

Bewoners van het deelgebied Hagen maken zich vooral zorgen over de toename van woningen die komen in veld 3. Waar eerst slechts 1 woning gebouwd kon worden, kunnen er nu 2 à 3 woningen komen. De bouwhoogte van de woningen en grootte van het bouwvlak is daarom niet gewijzigd.

Daarnaast maken bewoners van de John Grosmanstraat en woongemeenschap Arneco zich vooral zorgen om de verplaatsing van De Tuinmaat. Om deels aan de bezwaren tegemoet te komen, worden er extra bomen geplant, zodat er een grotere groene buffer komt tussen de woningen aan de John Grosmanstraat en De Tuinmaat. Ook zijn er op hun verzoek beeldkwaliteitseisen gesteld aan De Tuinmaat.

Enkele bewoners hebben het initiatief genomen om een moodboard op te stellen. Dit is naar tevredenheid gebruikt in het beeldkwaliteitsplan als referentiebeeld voor de grote kavels in deelgebied Hagen.



Datum : 2 november 2021
Zaaknummer : 610761
Pagina : 4

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlage

- Ingekomen vragen VVD over 'Gaardenhage, de vraag is enorm groot'