Bundel - Politieke Avond van 1 februari 2023

Agenda bijlagen

Agenda PA 1 februari 2023

1 18.45 uur - 19.30 uur: Rondvraag en mededelingen

2 19.30 uur - 19.45 uur: Pauze

3.RZ 19.45 uur - 21.30 uur: (1) Startnotitie Schaapsdrift & (2) Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

(1) Startnotitie Schaapsdrift - Fase: informatief & meningsvormend (1)
(2) Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. - Fase: meningsvormend (1)
Locatie: Raadzaal

Behandeladvies 1 februari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Raadsvoorstel "Startnotitie Schaapsdrift"

Bijlage 1 - Startnotitie Schaapsdrift

Bijlage 2 - Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift

Lijst van deelnemers rondetafelgesprek

Raadsvoorstel "Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."

Bijlage 1 - Bezwaarschriften - geanonimiseerd

Bijlage 2 - Adviezen van de bezwaarschriftencommissie - geanonimiseerd

Bijlage 3 - Lijst met bezwaarmakers - geanonimiseerd

Open brief van de heer Van Collem d.d. 25 januari 2023

Handen af van Park Presikhaaf van de Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1, d.d. 29-1-2023

Schriftelijke bijdrage vereniging Schaapsdrift e.o. d.d. 31 januari 2023

Schriftelijke bijdrage van Peter Broens d.d. 31 januari 2023

Schriftelijke bijdrage van mevrouw Kho d.d. 2 februari 2023

Behandelresultaat 1 februari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

4.LF 19.45 uur - 21.30 uur: Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg

Fase: meningsvormend (1) vervolg
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Raadsvoorstel "Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg"

Bijlage 1 - Toekomstvisie Nijmeegseweg: "De weg naar de Toekomst" stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg Malburgen

Bijlage 2 - Startnotitie Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2

Schriftelijke inbreng van de Klankbordgroep Nijmeegseweg, d.d. 24-01-2023

Lijst van insprekers

Behandelresultaat 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Schriftelijke bijdrage Klankbordgroep Nijmeegseweg d.d. 31 januari 2023

Behandelresultaat 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

5.WG 19.45 uur - 21.30 uur: Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Fase: meningsvormend (1) vervolg
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie" van de fracties D66, GroenLinks en Partij voor de Dieren

Schriftelijke reactie van Transvisie initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Schriftelijke inbreng van Transgender Netwerk Nederland, d.d. 23-01-2023

Schriftelijke inbreng van S. van Loon, d.d. 23-01-2023

Schriftelijke inbreng van de Stichting NNID, Nederlandse organisatie voor seksediversiteit over initiatiefvoorstel, d.d. 24-01-2023

Deelnemers rondetafelgesprek (versie 24 januari)

Raadsbrief "Reactie op initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie’", d.d. 24-01-2023

Schriftelijke inspraakbijdrage van S. Barents

Schriftelijke inspraakbijdrage van R. Berends

Schriftelijke inspraakbijdrage van R. Brouwer

Behandelresultaat 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 15-02-2023

6 21.30 uur - 21.45 uur: Pauze

7.RZ 21.45 uur - 23.15 uur: Subsidieregeling groenblauwe initiatieven

Fase: meningsvormend (1) vervolg
Locatie: Raadzaal

Behandeladvies 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Raadsvoorstel "Subsidieregeling groenblauwe initiatieven"

Bijlage 1 - Collegebesluit subsidieregeling 'Groenblauwe Initiatieven Gemeente Arnhem'

Bijlage 2 - Begrotingswijziging 23-002

Fotoreportage inspraak mw. T. Chabot

Schriftelijke inspraakbijdrage van mw. T. Chabot

Beantwoording technische vragen fractie D66

Schriftelijke bijdrage van Bewonersgroep Arnhems Hart, d.d. 01-02-2023

Behandelresultaat 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Behandelresultaat 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

8.LF 21.45 uur - 23.15 uur: Flexwonen Merwedeterrein

Fase: meningsvormend (1) vervolg
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Raadsvoorstel "Flexwonen Merwedeterrein"

Bijlage 1 - Toelichting verschillen reguliere en uitgebreide procedure

Bijlage 2 - Intentieovereenkomst gemeente-woningcorporaties Vivare en Volkshuisvesting

Bijlage 3 - Verslag bewonersbijeenkomst 14 april 2022

Sfeerverslag inloopbijeenkomst flexwoningen Merwedeterrein 15 december 2022

Schriftelijke bijdrage van Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1, d.d. 23-01-2023

Schriftelijke inspraakbijdrage van Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf

Beantwoording technische vraag PvdA: Concept stedenbouwkundige schets

Schriftelijke bijdrage van de heer Veld namens KW37, d.d. 25-01-2023

Brief aan leden van de raad van de Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1, d.d. 30-1-2023

Flexwonen referenties – Op verzoek van Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1 toegevoegd aan de stukken d.d. 30 januari 2023

Schriftelijke bijdrage van mevrouw Kho d.d. 2 februari 2023

Behandelresultaat 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Behandelresultaat 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

9.WG 21.45 uur - 23.15 uur: Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid

Fase: meningsvormend (1) vervolg
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Raadsvoorstel "Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid"

Bijlage: Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid

Bijlage 1 bij startnotitie: Plan van Aanpak Duurzaam Mobiliteitsplan

Bijlage 2 bij startnotitie: Plan van Aanpak parkeerbeleid

Schriftelijke inbreng van Arnhems Hart

Schriftelijke inbreng van APCG

Schriftelijke inbreng van Platform Arnhemse Centrumring

Behandelresultaat 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

Verslag Expertsessie Parkeren - Thema Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Verslag Expertsessie Parkeren - Thema Groene en leefbare wijken voor iedereen

Verslag Expertsessie Parkeren - Thema Gastvrije, bereikbare en bruisende binnenstad

Behandelresultaat 1 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Agenda Politieke Avond
1 februari 2023

Raadzaal		
18.45 uur – 19.30 uur (45) Rondvraag en mededelingen		
Pauze: 19.30 uur – 19.45 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
19.45 uur – 21.30 uur (105) (1) Startnotitie Schaapsdrift (i/m1) (2) Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. (m1)	19.45 uur – 21.30 uur (105) Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg (m1)	19.45 uur – 21.30 uur (105) Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie" (m1)
Pauze: 21.30 uur - 21.45 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
21.45 uur - 23.15 uur (90) Subsidieregeling groenblauwe initiatieven (m1)	21.45 uur - 23.15 uur (90) Flexwonen Merwedeterrein (m1)	21.45 uur - 23.15 uur (90) Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid (m1)

Titel/onderwerp: 1. Startnotitie Schaapsdrift
2. Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Kirsten van Rijen
Portefeuillehouder:	Cathelijne Bouwkamp	Telefoonnr:	06-52513572
		E-mailadres:	Kirsten.van.Rijen@arnhem.nl
Doel activiteit	Informerend (I) & Meningsvormend (M1)		
Toelichting			

Dit behandeladvies betreft twee raadsvoorstellen:
1. Startnotitie Schaapsdrift
2. Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Vanwege de samenhang worden beiden voorstellen gelijktijdig behandeld in de raadskamers.

Kernboodschap 'Startnotitie Schaapsdrift'
Met de startnotitie Schaapsdrift worden de kaders voor de planvorming in Schaapsdrift vastgesteld. De herontwikkeling van Schaapsdrift draagt bij aan onze ambities voor het realiseren van 16.000 nieuwe woningen in Arnhem in 2040 en het realiseren van werkgelegenheid in de stad. De startnotitie gaat uit van een gezonde, groene en vitale wijk voor huidige en toekomstige bewoners.

Context
- Op 1 juni 2022 heeft de raad het opleggen van de Wet voorkeursrecht gemeenten op Schaapsdrift en omgeving bevestigd.
- Bij de behandeling van het besluit Wvg Schaapsdrift e.o. is motie 22M63 (Begrijpelijke en menselijke communicatie voor participatie) aangenomen, die het college met dit raadsvoorstel als afgedaan ziet.
- De raad heeft per motie 22M93 (Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen) opgedragen dat het college met een startnotitie moet komen bij ruimtelijke ontwikkelingen van een bepaalde omvang (zoals in Schaapsdrift).

Kernboodschap 'Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.'
Op het eerdere raadsbesluit van 1 juni 2022 zijn bezwaarschriften ingediend die door de gemeenteraad afgehandeld moeten worden. De bezwaarschriftencommissie heeft de bezwaarmakers gehoord en een advies uitgebracht. Op basis van dat advies komt het college met dit voorstel voor een beslissing op het bezwaar.

Samenhang behandeling raadsvoorstel 'Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.'
- Het raadsvoorstel 'Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.' betreft de voorbereiding op de beslissing op bezwaar van de gemeenteraad op de ingediende bezwaarschriften tegen het besluit van het vestigen van de Wvg.
- De algemene bezwaarschriftencommissie adviseert een aantal bezwaarschriften "in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren".
- Het college neemt dat advies over en verwijst voor de nadere motivatie naar de startnotitie.
- Dat betekent dat de raad eerst het raadsvoorstel over de startnotitie vast dient te stellen, zodat de nadere motivatie vaststaat, alvorens het raadsvoorstel over het afhandelen van het bezwaar vast te stellen.

	Wel mogelijkheid tot inspreken op startnotitie, niet op raadsvoorstel over beslissing op bezwaar Vanwege de inhoudelijke samenhang worden beide raadsvoorstellen tegelijk behandeld in de raadskamers. Er is echter één uitzondering: namelijk de informatieve fase. Voor het raadsvoorstel over de startnotitie geldt een normale informatieve fase inclusief mogelijkheid tot inspreken. Over het raadsvoorstel over de beslissing op bezwaar kan niet worden ingesproken. Het horen van belanghebbende in de bezwaarschriftenprocedure is door de raad in de handen van de bezwaarschriftencommissie gesteld en heeft reeds plaatsgevonden. Mogelijke insprekers worden hierop gewezen en tijdens de behandeling wordt een duidelijke knip gemaakt tussen de informatieve en de meningsvormende fase. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Start en afronding van de informatieve voor het raadsvoorstel 'Startnotitie Schaapsdrift' en start van de meningsvormende (M1) fase voor de raadsvoorstellen 'Startnotitie Schaapsdrift' en 'Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.'
Spreekrecht publiek	Ja
Behandeladvies	<u>Informatieve fase raadsvoorstel 'Startnotitie Schaapsdrift'</u> Ten tijde van het publiceren van de agenda zijn er geen aanmeldingen binnen om in te komen spreken. De verwachting is dat die insprekers wel zullen komen. Op basis van het aantal insprekers zal een inschatting worden gemaakt of traditioneel inspreken van vijf minuten per inspreker passend is, of dat een rondetafelgesprek meer voor de hand ligt. <u>Vergaderorde M1 - raadsvoorstellen 'Startnotitie Schaapsdrift' en 'Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.'</u> Er wordt in twee termijnen vergaderd. • Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld. • De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij hij of zij antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de portefeuillehouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen. • Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.
Bijlagen	
Raadsvoorstel "Startnotitie Schaapsdrift" **63 KB**	
Bijlage 1 - Startnotitie Schaapsdrift **53 MB**	
Bijlage 2 - Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift **406 KB**	
Raadsvoorstel "Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o." **378 KB**	
Bijlage 1 - Bezwaarschriften - geanonimiseerd **11 MB**	
Bijlage 2 - Adviezen van de bezwaarschriftencommissie - geanonimiseerd **33 MB**	
Bijlage 3 - Lijst met bezwaarmakers - geanonimiseerd	

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 715441

Onderwerp: Startnotitie Schaapsdrift

Kernboodschap

Met de startnotitie Schaapsdrift worden de kaders voor de planvorming in Schaapsdrift vastgesteld. De herontwikkeling van Schaapsdrift draagt bij aan onze ambities voor het realiseren van 16.000 nieuwe woningen in Arnhem in 2040 en het realiseren van werkgelegenheid in de stad. De startnotitie gaat uit van een gezonde, groene en vitale wijk voor huidige en toekomstige bewoners.

Voorstel

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

Inleiding

Onze stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit en de urgentie is groot om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze huidige en toekomstige bewoners. Deze groei willen we benutten om de stad gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen meer mensen huisvesten in de stad en het groen in de stad versterken. Vele functies strijden om een plek in de schaarse ruimte. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Om de woningbouwopgave aan te pakken in balans met de stad kiest de gemeente ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt gekozen voor het verdichten rondom OVknooppunten.

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt de groeiopgave vertaald naar een aantal samenhangende ambities en opgaven voor de Spoorzone. Schaapsdrift en omgeving is daar onderdeel van. De buurt kent een mix van woontypes en bouwstijlen, kent veel (perifere) bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het ligt direct aan station Presikhaaf; een van de slechtst gewaardeerde stations van Nederland. Dit station vormt een belangrijk OV-knooppunt voor de HAN en de Kenniscampus regio Arnhem. ProRail onderkent de problemen van het station en wil investeren in station Arnhem Presikhaaf, in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de directe omgeving. Ook heeft Arnhem de ambitie om meer werkgelegenheid voor de stad realiseren. We streven naar het realiseren van 1 baan per toegevoegde woning (zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley).

Bovenstaande punten geven aan dat er een stevige ambitie en opgave ligt voor de Spoorzone . Een opgave die wordt herkend en erkend door het Rijk met de aanwijzing van de Spoorzone Arnhem-Oost tot Grootschalige Woningbouwlocatie en de toekenning van de eerste versnellingsgelden (in het BO-

MIRT van november 2022). Met de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift wordt een start gemaakt met het realiseren van deze ambities. Dit kan niet zonder een zorgvuldig proces zowel voor de planvorming als de participatie. Het gaat immers om een gebied waar sinds jaar en dag mensen wonen. De herontwikkeling van Schaapsdrift heeft dus direct impact op de leefomgeving en het woongeluk van bewoners. Een aantal bewoners ervaart veel onzekerheid sinds de gemeenteraad op 1 juni 2022 het voorkeursrecht op hun woning vestigde voor een periode van drie jaar. Dit betekent dat eigenaren die hun huis willen verkopen dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college wil bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de toekomst van hun wijk, maar ook voldoende tijd nemen om mensen in de gelegenheid te stellen mee te denken, zodat belangen van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee kunnen wegen in de plan- en besluitvorming. Daarom is bij deze startnotitie een communicatie- en participatieaanpak opgesteld.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk woon-werkgebied waar 500 tot 1000 woningen een plek vinden in een aangename, groene en gezonde leefomgeving in combinatie met passende vormen van werkgelegenheid.

Argumenten

1.1 Startnotitie Schaapsdrift als eerste stap in het proces van planvorming

De startnotitie Schaapsdrift is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor de Schaapsdrift en omgeving. Het ambitiedocument ‘Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost’ vormt de basis en is aangevuld met een ruimtelijke, programmatische en sociaal-maatschappelijke analyse en de ambities voor het gebied op diverse thema’s.

Bevolkingsprognoses (Primos) laten zien dat Arnhem tot 2030 groeit met ruim 10.000 inwoners terwijl de huidige woningnood al groot is. In het licht hiervan hebben wij in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen de afspraak gemaakt om voor 2030 10.000 woningen te realiseren. Naast de kwantitatieve opgave, willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens. Over deze opgaven en het belang van Spoorzone Arnhem-Oost ontving u onlangs een raadsbrief. Gezien de potentie van het gebied Schaapsdrift én de omvang van de huidige planvoorraad, is het noodzakelijk in dit gebied in te zetten op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500-1000 woningen willen toevoegen. Dit om onze opgave zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen invullen.

1.2 In de startnotitie is de motie 22M64 Zorgvuldig Vervolgproces Schaapsdrift meegenomen

De raad heeft zich uitgesproken over het zwaarwegend belang van behoud van bestaande woningen en de balans tussen sloop en toevoegen van woningen. Ook is meegegeven dat bestaand groen, de loop van de beek en de ontstaansgeschiedenis van het gebied als onderliggende lagen in de planvorming betrokken moeten worden. Deze onderwerpen hebben een plek gekregen in de startnotitie en zullen in de uitwerking naar een gebiedsvisie een plek krijgen.

Het college acht de motie daarom nog niet afgedaan, maar heeft deze wel een plek gegeven in het proces.

1.3 Werkgelegenheid toevoegen in ontwikkeling is een van de stadsopgaven

In de stad streven we het principe van het toevoegen van 1 extra baan per toegevoegde woning na. Dit is ook onderdeel van de afspraken in het verstedelijkingsakkoord. Het toevoegen van werkgelegenheid kent daarmee stadsbreed een opgave van 16.000 banen.
Nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid in Arnhem is nauwelijks voor handen. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling bekeken moet worden op welke wijze de afspraak een extra baan per toegevoegde woning verkend moet worden. Het toevoegen van deze afspraak qua banen is niet altijd direct door te voeren in elke gebiedsontwikkeling. Wanneer er op meerdere locaties niet kan worden voldaan aan de afspraak voor toevoegen van een evenredig aantal banen als toe te voegen woningen, zal de doelstelling rond werkgelegenheid stadsbreed niet behaald worden.
In de verstedelijkingsstrategie is op het uitgangspunt opgenomen dat verdichting rondom OV-locaties gewenst is. In het te onderzoeken gebied Schaapsdrift en omgeving bevindt zich station Presikhaaf. Om die reden is verkennen van verdichten van werkgelegenheid in de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving opgenomen in deze startnotitie.

1.4 Startnotitie Schaapsdrift als startpunt voor het participatietraject

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor de Schaapsdrift en omgeving. De raad heeft met de aangenomen motie 22M93 ‘Startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen’ aangegeven dat zij eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en beoogde vorm van participatie) voordat er gestart kan worden met participatie over de inhoud van de planvorming. Het vaststellen van de startnotitie is daarmee tevens het startpunt van het participatietraject om tot een gebiedsvisie en vervolgens tot een stedenbouwkundig plan te komen. Daarvoor is bijgevoegde communicatie- en participatieaanpak bedoeld. Deze aanpak sluit aan bij de motie. De formele afdoening van deze motie volgt op een ander moment.

Gelet op de impact die de Wvg heeft op bewoners van Schaapsdrift e.o., blijkt participatie geen eenvoudige opgave. De inzet van het college is er dan ook op gericht bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te kunnen geven over de toekomst van hun wijk en de betekenis voor de bewoners. In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift e.o. wordt weergegeven hoe wij voornemens zijn de communicatie en participatie rond de planvorming voor Schaapsdrift vorm te geven.

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de Schaapsdrift e.o. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Een aantal bewoners heeft aangegeven, vanwege het voorkeursrecht, niet te willen participeren. Voor dit standpunt hebben wij uiteraard begrip, maar dit ontslaat ons niet van de plicht de betrokkenen zorgvuldig en actief te informeren over de stappen in het proces en benaderbaar te zijn voor vragen. Daarbij zullen wij de bewoners blijven uitnodigen om op enig moment (alsnog) aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan.

1.5 Motie 22M63 Begrijpelijke en menselijke communicatie voor participatie is hiermee afgedaan.

In de motie 22M63 verzoekt de raad het college om bij grote ruimtelijke ontwikkelingen zorg te dragen voor communicatie die aansluit op de beleving van de doelgroep en bij ingewikkelde en/of juridische aankondigingen standaard een begeleidende brief toe te voegen met uitleg in begrijpelijke taal en indien van toepassing een uitnodiging voor de eerstvolgende gemeentelijke bijeenkomst. Het college heeft deze motie een plek gegeven in het communicatie- en participatieplan voor Schaapsdrift en borgt daarmee de uitvoering van deze motie.

1.6 Er worden externe onderzoeken voorzien

Volgens toezegging 1250 wordt bij startnotities aangegeven of een extern onderzoek gewenst is. Vooralsnog voorzien wij dat voor Schaapsdrift de volgende opgaven extern onderzocht zullen worden: mobiliteit, economie en stedenbouw. Daarnaast de milieukundige onderzoeken (waaronder in ieder geval geluid) die benodigd zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwaantallen en woonmilieus zijn onderdeel van verdere planuitwerking

We willen tussen de 500 en 1000 woningen toevoegen en werken aan hoger stedelijke woonmilieus (met gestapelde woningbouw) in de Schaapsdrift. De bandbreedte en typering is in deze fase van planvorming nog erg ruim en abstract en zal in de verdere planuitwerking worden geconcretiseerd.

1.2 Aanpassen gebied voorkeursrecht nu niet mogelijk

Het college heeft steeds aangegeven zo snel mogelijk duidelijkheid te willen geven aan bewoners over de toekomst van de wijk. Op basis van de uitgangspunten in de startnotitie is bekeken of het mogelijk is, de grenzen van het gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is aan te passen en het gebied daarmee te verkleinen. We constateren echter dat elke inperking van het gebied direct tot gevolg heeft, dat de mogelijkheden voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling dan worden ingeperkt, zonder dat dit goed onderzocht is. Op dit moment kunnen we nog niet zeggen hoe het in de startnotitie genoemde programma kan worden gerealiseerd en welk gebied binnen het voorkeursrecht hier voor nodig is, mede gelet op de wens voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling en een goede inpasbaarheid van de vele functies. Daarmee constateren we dat er nog onvoldoende zekerheid is of en hoe de begrenzing kan worden aangepast. Een nieuw weegmoment ontstaat bij de agendering van de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan in 2023.

Participatie

De ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. heeft een stevige impact op de omgeving, zowel voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied als de toekomstige. Dat pleit voor een participatieaanpak waarin kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners en andere betrokkenen bij elkaar worden gebracht. Het doel van participatie is om tot het best mogelijke plan te komen, samen met de betrokkenen. Door inzicht te krijgen in belangen en wensen van betrokkenen, de mogelijkheden om tegemoet te komen aan die wensen of belangen te verkennen en om (ervarings)deskundigheid te betrekken. In de communicatie- en participatieaanpak zijn, in lijn met het door uw raad vastgestelde Arnhems stappenplan voor participatie, uitgangspunten opgenomen voor de aanpak.

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes nodigen we niet alleen de direct betrokkenen uit, maar willen we in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit ophalen. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het treinstation en omwonenden in omliggende buurten. We werken van breed naar smal, waarbij elke participatieronde uitgaat van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de startnotitie tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan vraagt plankosten die gedekt worden uit de structurele verstedelijkingsmiddelen. Voorafgaand aan het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) zal een businesscase (grondexploitatie) worden opgesteld voor de realisatie van de ontwikkeling. Deze zal samen met de inhoudelijke visie worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Uitvoering

Als de raad heeft ingestemd met de startnotitie zal het vervolgproces om te komen tot een gebiedsvisie worden opgestart evenals de bijbehorende participatie en communicatie zoals beschreven in het bijgevoegde plan.

Communicatie

Wij informeren betrokkenen bij elke stap in over inhoud en proces, onder meer via de online nieuwsbrief Schaapsdrift e.o., de website www.arnhem.nl/schaapsdrift en de algemene communicatiekanalen van de gemeente Arnhem. Bewoners die geen toegang hebben tot de digitale middelen sturen wij desgewenst informatie per post toe. In al onze communicatie hebben wij aandacht voor begrijpelijke taal op B1 niveau. Over deze startnotitie organiseren wij – los van het op te starten participatietraject - een bewonersavond voor de groep bewoners die direct is betrokken bij het vestigen van de Wvg. Daarin lichten wij de startnotitie en de stand van zaken toe en is er ruim gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook zullen wij de Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o. uitnodigen voor een gesprek naar aanleiding van dit raadsvoorstel.

In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift is de aanpak concreet uitgewerkt in een communicatiekalender met activiteiten.

Bijlagen

- Startnotitie Schaapsdrift
- Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 715441

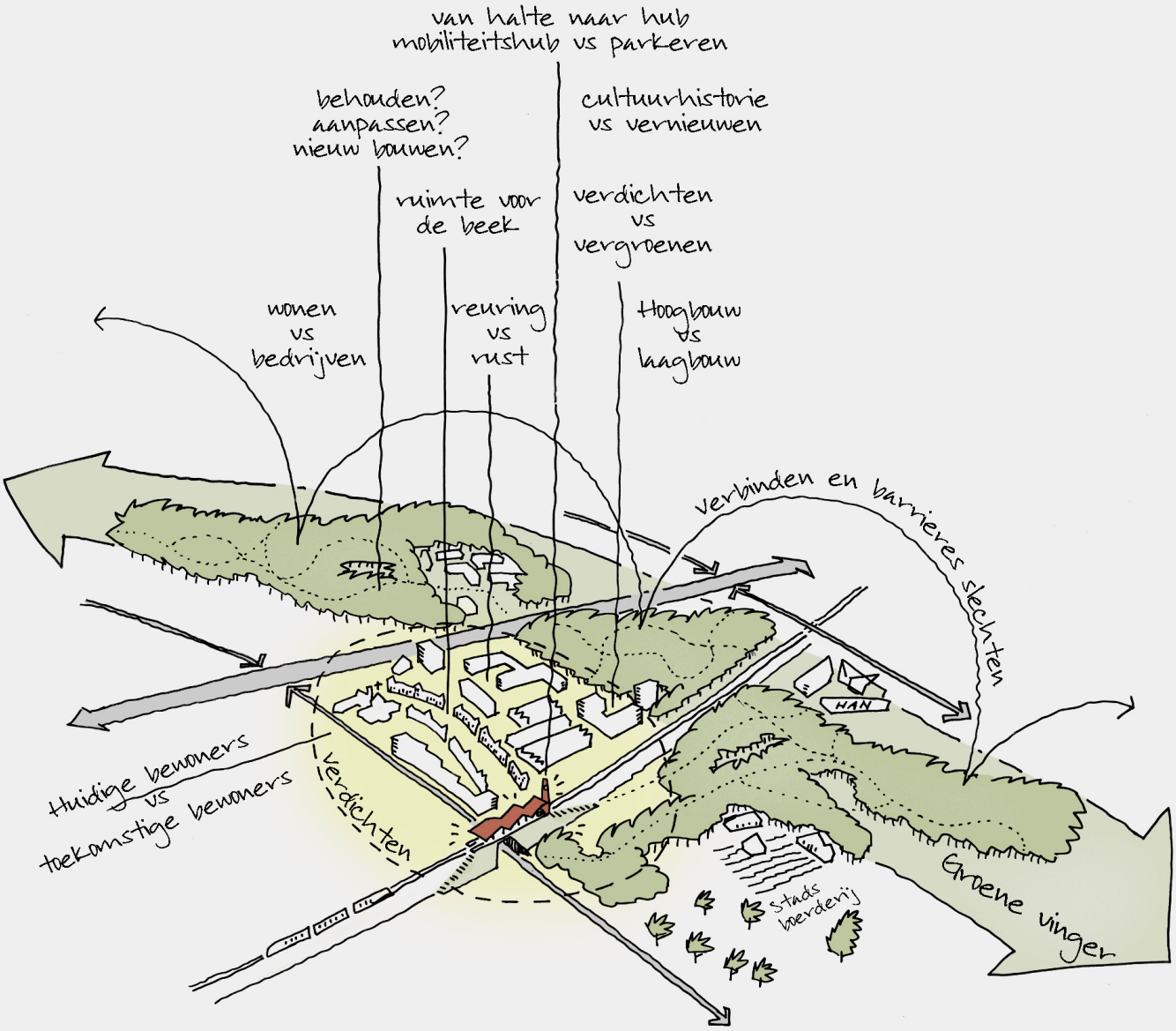
DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,715441;

gelet op artikel artikel 147, tweede lid, Gemeentewet besluit:

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

De griffier, De voorzitter,



Startnotitie Schaapsdrift, Arnhem

18-01-2023

Ziegler | Branderhorst

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding

1.2 Doel

1.3 Onderzoeksgebied & plangebied

1.4 Proces

2. Ruimtelijke beleidskaders 10

3. Analyse Schaapsdrift 14

3.1 Historische analyse

3.2 Kaart historie

3.3 Ruimtelijke analyse

3.4 Programmatische analyse

3.5 Sociaal maatschappelijke analyse

3.6 Conclusie: kwaliteiten en knelpunten

4. Ambities Schaapsdrift 40

4.1 Wonen & woonomgeving

4.2 Werken & voorzieningen

4.3 Mobiliteit

4.4 Stadsklimaat & groen

4.5 Energie & circulariteit

4.6 Milieu & bodem

4.7 Integrale ambitie- en opgavenkaart

5. Vervolg 62

5.1 Vervolgstap

5.2 Financiële haalbaarheid

5.3 Participatie

1. Inleiding

In deze startnotitie zijn de ruimtelijke ambities en bijbehorende onderzoeksvragen, de kaders en randvoorwaarden en de beoogde vorm van participatie beschreven om tot een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor Schaapsdrift en omgeving te komen.

1.1 Aanleiding

Onze stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit en de urgentie is groot om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze huidige en toekomstige bewoners. Deze groei willen we benutten om de stad gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen meer mensen huisvesten in de stad en het groen in de stad versterken. Vele functies strijden om een plek in de schaarse ruimte. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Om de woningbouwopgave aan te pakken in balans met de stad kiest de gemeente ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten..

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt de groeiopgave vertaald naar een aantal samenhangende ambities en opgaven voor de Spoorzone. Schaapsdrift en omgeving is daar onderdeel van. De buurt kent een mix van woontypes en bouwstijlen, kent veel (perifere) bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het ligt direct aan station Presikhaaf; een van de slechtst gewaardeerde stations van Nederland. Dit station vormt een belangrijk OV-knooppunt voor de HAN en de Kenniscampus regio Arnhem. ProRail onderkent de problemen van het station en wil investeren in station Arnhem Presikhaaf, in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de directe omgeving. Ook heeft Arnhem de ambitie om meer werkgelegenheid voor de stad realiseren. We streven naar het realiseren van 1 baan per toegevoegde woning (zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley).

Bovenstaande punten geven aan dat er een stevige ambitie en opgave ligt voor de Spoorzone . Een opgave die wordt herkend en erkend door het Rijk met de aanwijzing van de Spoorzone Arnhem-Oost tot Grootschalige Woningbouwlocatie en de toekenning van de eerste versnellingsgelden (in het BO-MIRT van november 2022). Met de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift wordt een start gemaakt met het realiseren van deze ambities. Dit kan niet zonder een zorgvuldig proces zowel voor de planvorming als de participatie. Het gaat immers om een gebied waar sinds jaar en dag mensen wonen.

De herontwikkeling van Schaapsdrift heeft dus direct impact op de leefomgeving en het woongeluk van bewoners. Een aantal bewoners ervaart veel onzekerheid sinds de gemeenteraad op 1 juni 2022 het voorkeursrecht op hun woning vestigde voor een periode van drie jaar. Dit betekent dat eigenaren die hun huis willen verkopen dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college wil bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de toekomst van hun wijk, maar ook voldoende tijd nemen om mensen in de gelegenheid te stellen mee te denken, zodat belangen van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee kunnen wegen in de plan- en besluitvorming. Daarom is bij deze startnotitie een communicatie- en participatieaanpak opgesteld.

1.2 Doel

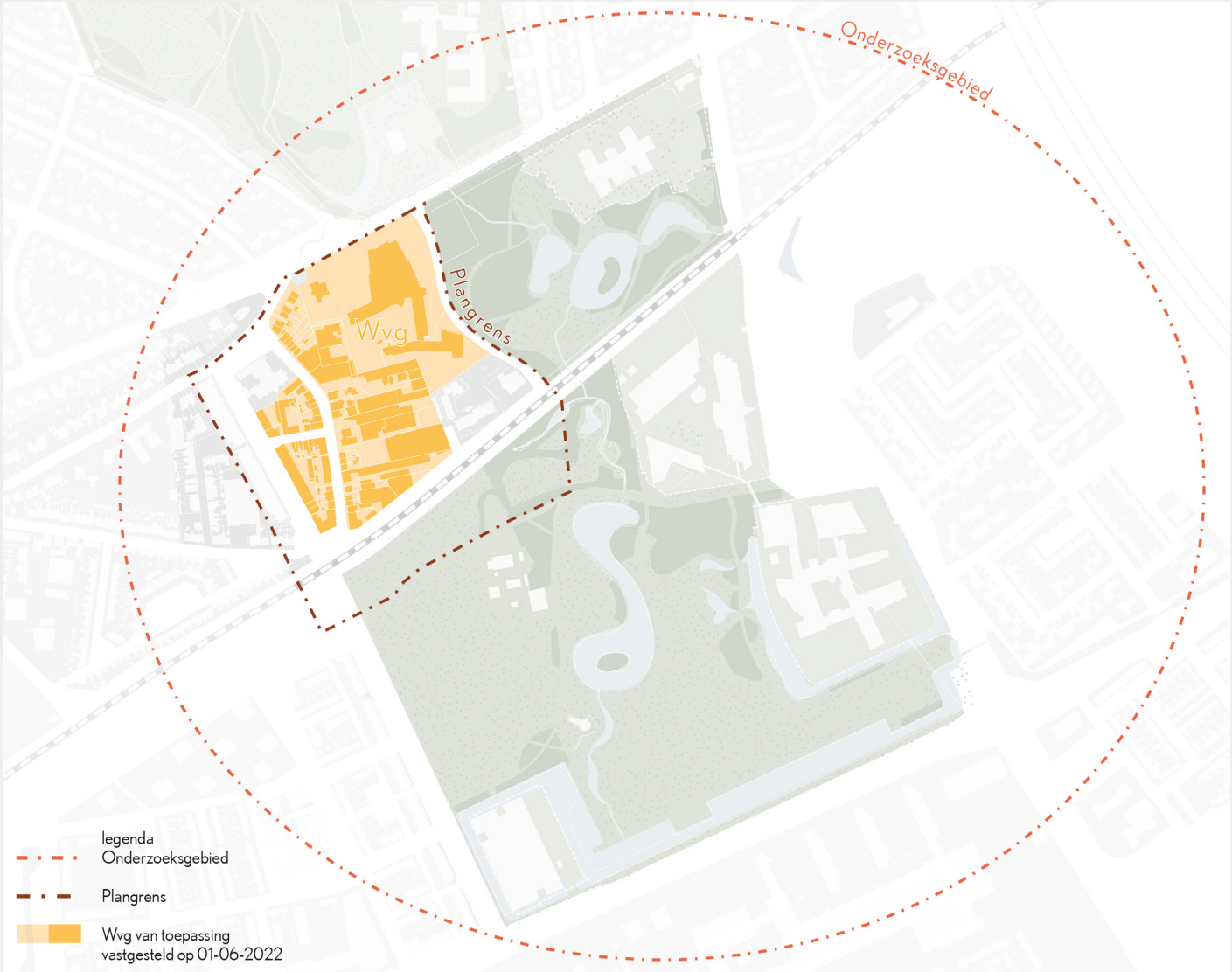
Waarom een startnotitie?

Om tot uitwerking van de gebiedsvisie Schaapsdrift te komen is instemming van de gemeenteraad nodig. In de aangenomen motie 22M93 'Startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen' is aangegeven dat de raad eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en de beoogde vorm van participatie) voordat er gestart kan worden met de verdere planvorming en participatie. Het vaststellen van deze startnotitie is hiervoor het startpunt en dient als leidraad voor de verdere planvorming en het participatietraject.

1.3 Onderzoeksgebied & plangebied

De plangrens is het gebied waarbinnen de gebiedsontwikkelingsopgaven landen, zoals het beoogde programma en ambities. Het onderzoeksgebied is een stuk groter dan de plangrens. Het onderzoeksgebied geeft de ruimte om de context zoals het landschap, de bereikbaarheid, de samenhang me de verschillende wijken en de KennisCampus goed te betrekken bij de ontwikkeling van de Schaapsdrift.

Binnen de plangrens is voor een deel de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van kracht. De Wvg is een instrument dat ingezet kan worden bij binnenstedelijke herstructureringsprojecten om te voorkomen dat versnippering van eigendom, grondspeculatie en tussentijdse verkoop van kavels planvorming en integrale ontwikkeling in de weg staat (of ernstig vertragen). Dit betekent dat de eigenaren de gronden, bij voorgenomen verkoop, eerst aan de gemeente Arnhem te koop moeten aanbieden.



Onderzoeksgebied, plangrens en Wvg voor de gebiedsvisie Schaapsdrift

1.4 Proces

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wvg zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor Schaapsdrift e.o. De inzet van het college is erop gericht bewoners de komende tijd zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de toekomst van hun wijk. De maanden na het besluit zijn benut om inzicht te krijgen in de wensen rondom participatie bij de bewoners en omwonenden van Schaapsdrift e.o. Uit de gesprekken met aanwezige bewoners blijkt dat zij mogelijkheden zien voor ontwikkeling op het bedrijventerrein. Ook zien zij de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen, maar zij geven ook aan dat zij dat niet willen zolang er een voorkeursrecht op hun woning is gevestigd. Wel is er een klankbordgroep met tot dusver acht belangstellenden gevormd.

In de afgelopen periode is gewerkt aan deze startnotitie. Er is een projectgroep opgestart en een extern stedenbouwkundig bureau geselecteerd, Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur, om de gebiedsvisie op te stellen. In een aantal werkbijeenkomsten zijn de kaders en onderzoeksvragen geformuleerd die in hoofdstuk 4 van deze startnotie terug zijn te vinden.

In hoofdstuk 1 wordt aanleiding en doel beschreven. In hoofdstuk 2 gaan we in op de ruimtelijke en planologische beleidskaders. In hoofdstuk 3 komt een historische, ruimtelijke, programmatische en sociale analyse aan bod. Deze wordt samengevat in een kwaliteiten- en knelpuntenkaart. In hoofdstuk 4 worden de ambities en onderzoekvragen samengevat in een ambitiekaart. Deze startnotitie dient als vertrekpunt voor een vervolgproces dat ruimte biedt om belangen en ervaringsdeskundigheid van bewoners, omwonenden en andere betrokkenen in te brengen en mee te wegen, op weg naar de gebiedsvisie. Het vervolg voor de verdere planvorming en participatie wordt beschreven in hoofdstuk 5 met bijbehorend een communicatie- en participatieplan Schaapsdrift (zie aparte bijlage).

2. Ruimtelijke beleidskaders

Omgevingsvisie Arnhem 2040 (voorontwerp)

De Omgevingsvisie Arnhem 2040 schetst het beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. De omgevingsvisie biedt uitgangspunten, criteria en randvoorwaarden waarbinnen en waarmee beleid en gebiedsvisies worden ontwikkeld. In dit geval de gebiedsvisie Schaapsdrift. De Omgevingsvisie ligt ter inzage t/m eind december 2022.

In de Gebiedsuitwerking Arnhem-Oost komen veel ambities en keuzes samen; niet alleen de verstedelijkingsopgave maar ook het beschermen en behoud van bestaande waarden. Voor Schaapsdrift worden enkele specifieke opgaven benoemd:

- Schaapsdrift: onderzoekslocatie ontwikkelen woon-werkmilieu, wonen en voorzieningen.
- Ontwikkelen van het station tot dynamisch knooppunt.
- Ontwikkeling van de Kenniscampus regio Arnhem met de focus op educatie en toegepaste wetenschappen, schone mobiliteit, circulaire economie en energie.
- Investeren in de buitenruimte tot een aaneengesloten, divers en hoogwaardig groenblauw raamwerk.

Inzoom van de Omgevingsvisie (voorontwerp)

Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

Het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost beschrijft de ambities en opgaven voor de Spoorzone Arnhem-Oost voor 2040. Het vormt het langetermijnperspectief voor dit deel van de stad. Inmiddels is de Spoorzone Arnhem-Oost door het Rijk aangemerkt als 'grootschalige woningbouwlocatie'; bij deze locaties draagt het Rijk bij aan de gebiedsontwikkeling. Hierbij is een sterke verbinding met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Arnhem-Oost. Schaapsdrift is een van de gebieden binnen de Spoorzone Arnhem-Oost.

Voor de Spoorzone Arnhem-Oost zijn voor de toekomst 4 doelen gesteld die voor de op Schaapsdrift van toepassing zijn:

1. Verbonden

De buurten zijn goed met elkaar verbonden en er zijn goede verbindingen met de stad en het landschap. Het gebied is goed bereikbaar met onder andere het openbaar vervoer en het is er aantrekkelijk om te lopen en te fietsen.

2. Nieuwe Arnhemse Mix

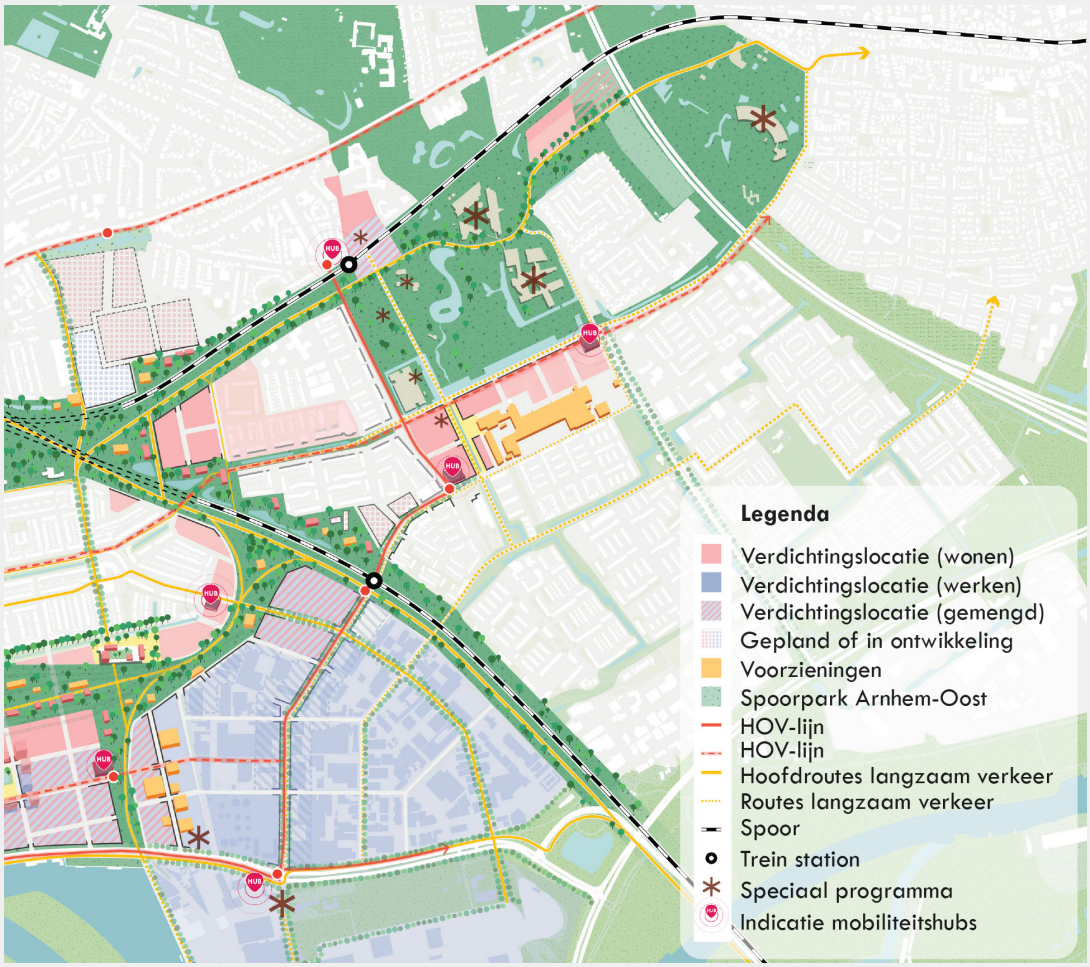
Spoorzone Arnhem-Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk pallet aan woon- en werkfuncties, die slim gebruikmaken van de ruimte, zorgen voor dynamiek, levendigheid en ontmoeting. De functies vullen elkaar goed aan.

3. Energiek

Spoorzone Arnhem-Oost is een energiek en duurzaam stadsdeel met ruimte voor alle vormen van ondernemerschap. Samenwerkingen en verbindingen zorgen voor een innovatieklimaat en waardecreatie. Voor station Arnhem Presikhaaf e.o. ligt een grote kans bij de onderwijsinstellingen. De ontwikkeling biedt o.a. ruimte voor start ups en samenwerkingen met nieuwe bedrijven.

4. Trots op Oost

Spoorzone Arnhem-Oost is een stadsdeel om trots op te zijn en waar mensen met verschillende achtergronden zich mee verbonden voelen. Er zijn diverse plekken waar men elkaar ontmoet. Het versterken van de verbinding met de befaamde stadsparken met hun fraaie beeklopen en de realisatie van kwalitatieve buitenruimte zorgen voor een waardering en trots bij nieuwe en huidige inwoners. Het versterken van deze kwaliteit en beter verbinden met de woon- en leefomgeving draagt bij aan de trots en kwaliteit in Arnhem-Oost.



Inzoom van de ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor Schaapsdrift is: Velperweg e.o.

Grote delen van het gebied hebben hoge archeologische (verwachtings)waarden. Daarnaast zijn de noordelijk gelegen gronden mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.

De zorgcomplexen van Innoforte hebben een gemengde bestemming van wonen met een maatschappelijke functie. De bedrijven bevinden zich aan de oostzijde van de Schaapsdrift en hebben een maximum waardering van categorie 2 bedrijvigheid. Aan de straat is wonen bovenop bedrijvigheid toegestaan. Overige gronden zijn toegewezen aan wonen. De Willibrordkerk heeft een maatschappelijke bestemming inclusief de 'dienstwoningen' aan de Oude Velperweg. Deze woningen hebben een gemeentelijke monumenten status.

Het spoor heeft de enkelbestemming railverkeer. Deze gronden zijn bestemd voor personen- en goederenvervoer per spoor met daarbij behorende technische voorzieningen en bouwwerken, stations, (on)gelijkvloerse kruisingen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water en onderdoorgangen.

Bouwregels:
Bijna elk bouwveld aan de Schaapsdrift (straat) heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter met een goothoogte van 6 of 7 meter. Aan de Wichard van Pontlaan mag opbouwend worden gebouwd tussen de 4 tot 18 meter hoog. Alle bouwvelden met de bestemming bedrijf hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter.

De zuidzijde van het spoor behoort tot een ander bestemmingsplan: Bestemmingsplan Winkelcentrum- en Park Presikhaaf.
Het gehele park Presikhaaf heeft de bestemming groen-park.

Bestemmingsplan Velperweg e.o.

3. Analyse Schaapsdrift

3.1 Historische analyse

Schaapsdrift kent een lange en bewogen historie. Grofweg zijn 7 tijdslagen te onderscheiden die hebben bijgedragen aan hoe Schaapsdrift en omgeving er nu uit ziet.

1300 -1700

Buitenplaatsen langs de overgang van de hoge en lage gronden

Langs de overgang van de hoge droge gronden naar de lagergelegen uiterwaarden lag een belangrijke route tussen Arnhem en Zutphen. Langs deze route lagen grote buitenplaatsen als Presikhaaf, Larenstein en Rennen Enk. Boerderijen als Plattenburg en het klooster Bethanië waren ook gevestigd aan deze route. Het land was grotendeels in gebruik als weiland en/of bouwland. Er werden onder andere schapen gehouden. De schapen werden vanaf de schaapskooi bij Bethanië richting de heide van Rennen Enk geleid. De route liep langs een van de 7 beken van Arnhem, Beek op de Paasberg, en werd bekend als de Schaapsdrift. Sinds 1643 is de ligging van deze weg vrijwel hetzelfde gebleven.

Detail van de 'Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem', uit 1749, door Gijsbert Verbeek. Bron: Gelders Archief, toegang 2003 ORA Arnhem, inventarisnummer 469-0004.

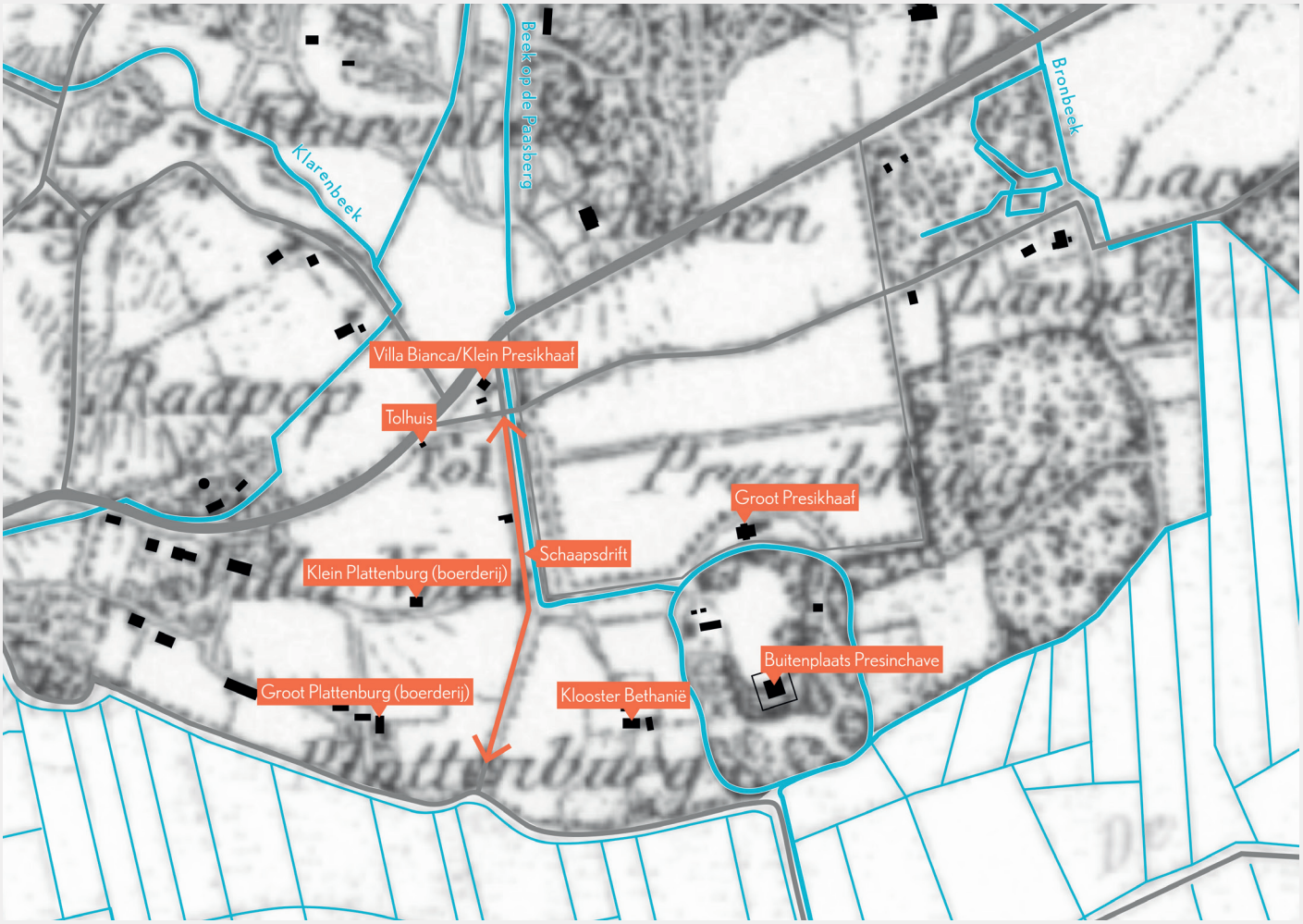
1300 -1700 - Buitenplaatsen langs de overgang van de hoge en lage gronden

1700 – 1850

Groei tot gehucht ‘Plattenburg’

De buitenplaatsen Presikhaaf, Rennen Enk en Bronbeek groeiden uit tot een landschap van tuinen, lanen, grachten en beken. Langs de (oude) Velperweg werd tol geheven voor de weg van Arnhem naar Zutphen. De Tolpost lag nabij Klein Presikhaaf (later Villa Blanco) op de kruising van de Velperweg en de Schaapsdrift. Beetje bij beetje groeide de bebouwing langs de Schaapsdrift richting boerderij Plattenburg uit tot een eigen gehucht. Plattenburg is daarmee een van de weinige wijken in Arnhem die uit een boeren nederzetting is ontstaan.

Klein Presikhaaf (Villa Brianca) aan de Velperweg, ca. 1850. Bron: Gelders Archief, toegang 1551 Topografisch-Historische Atlas Gelderland, inventarisnummer 3020.

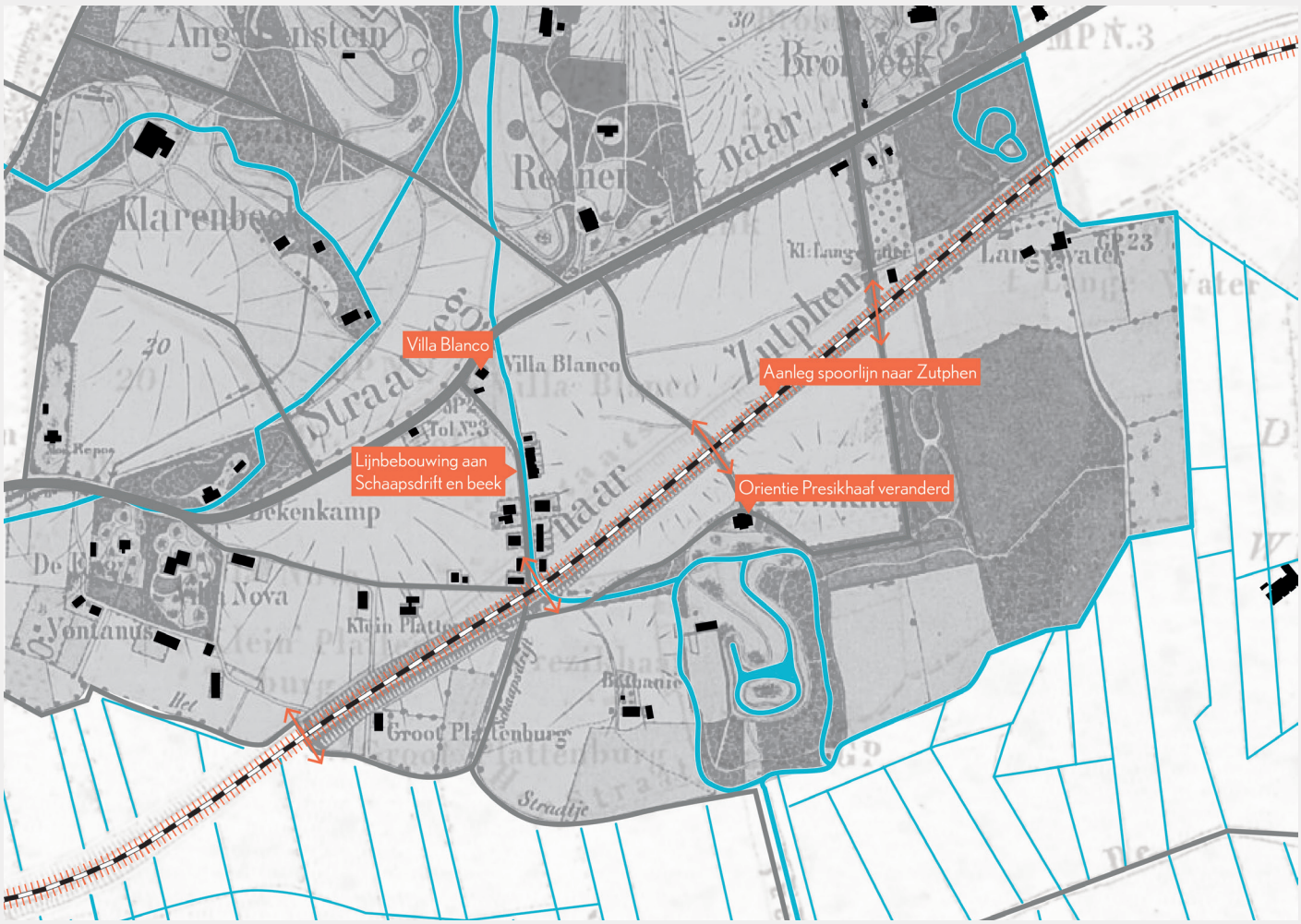


1700 - 1850 - Groei tot gehucht ‘Plattenburg’

1850 – 1870

Spoorlijn Arnhem - Zutphen

In 1865 werd het gebied, inclusief buitenplaats Presikhaaf, in tweeën gesplitst door de aanleg van de spoorlijn naar Zutphen. Het gehucht Plattenburg kreeg een eigen halte. Met de komst van het station ontstond meer bedrijvigheid, waarbij slim gebruik werd gemaakt van het schone stromende water van de beek. Meerdere (stoom)wasserijen vestigden zich aan de Schaapsdrift.



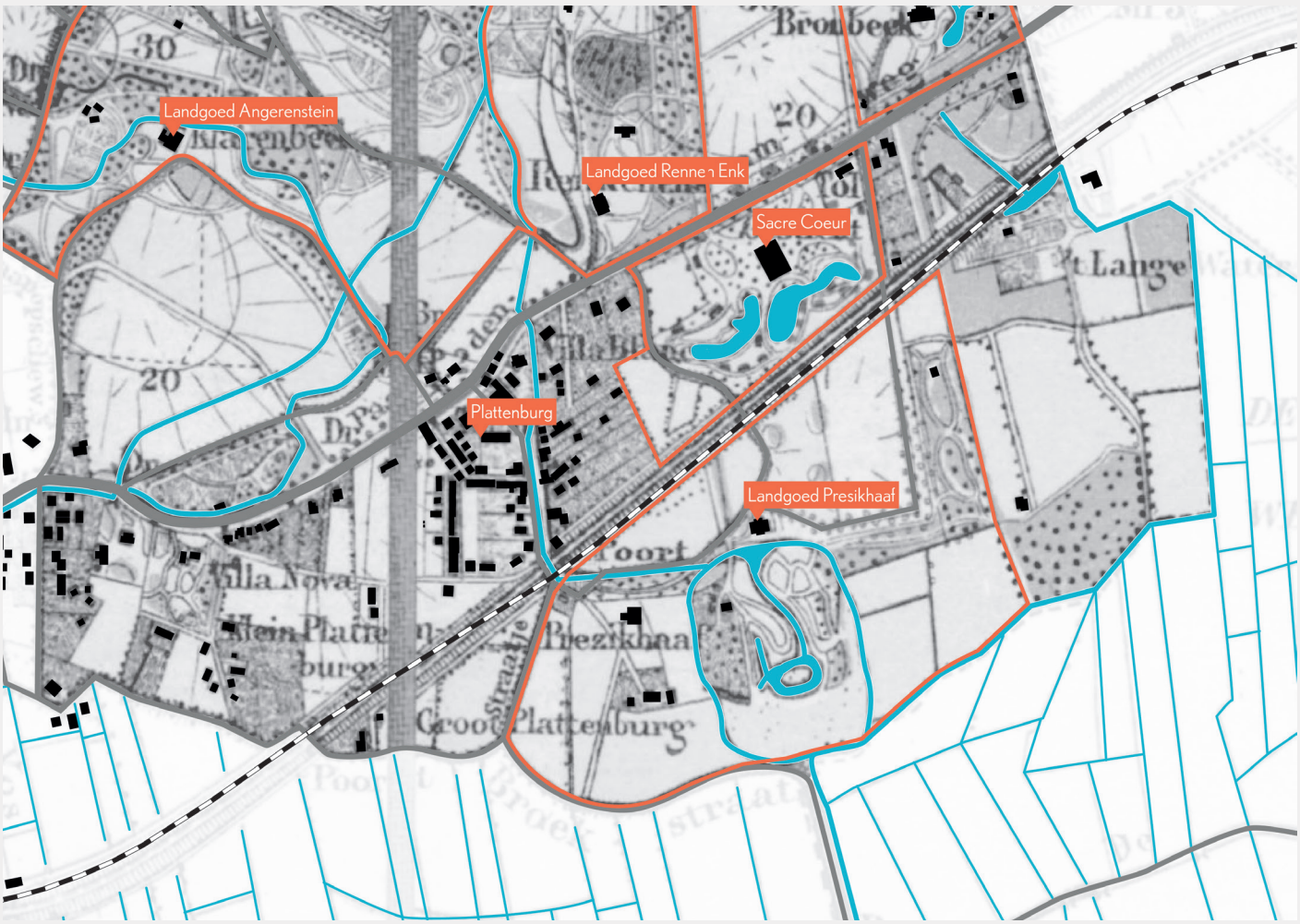
1820 - 1870 - Spoorlijn Arnhem - Zutphen

1870 - 1900

Versnipperde landgoederen en ontwikkelingen

De gronden van de buitenplaatsen en landgoederen werden gesplitst en verkocht. Aan de Schaapsdrift werden steeds meer woningen en wasserijen gebouwd. Op het hoogtepunt waren er 7 wasserijen gevestigd. Het industriële karakter van het gebied is waarschijnlijk grotendeels uit deze tijd afkomstig. Het noordelijke gedeelte van landgoed Presikhaaf onderging, zowel qua bebouwing als landschap, meerdere malen een transformatie. Uiteindelijk zaten er voornamelijk maatschappelijke functies, en kreeg het in het begin van de twintigste eeuw de naam Sacré Coeur. De naam is te danken aan de Zusters van Sacré Coeur die in het leegstaande hotel trokken in 1913.

Het sanatorium (later Sacre Coeur) aan de Velperweg, ca. 1900. Bron: Gelders Archief, toegang 1500 Prentbriefkaarten collectie Arnhem, inventarisnummer 4731.



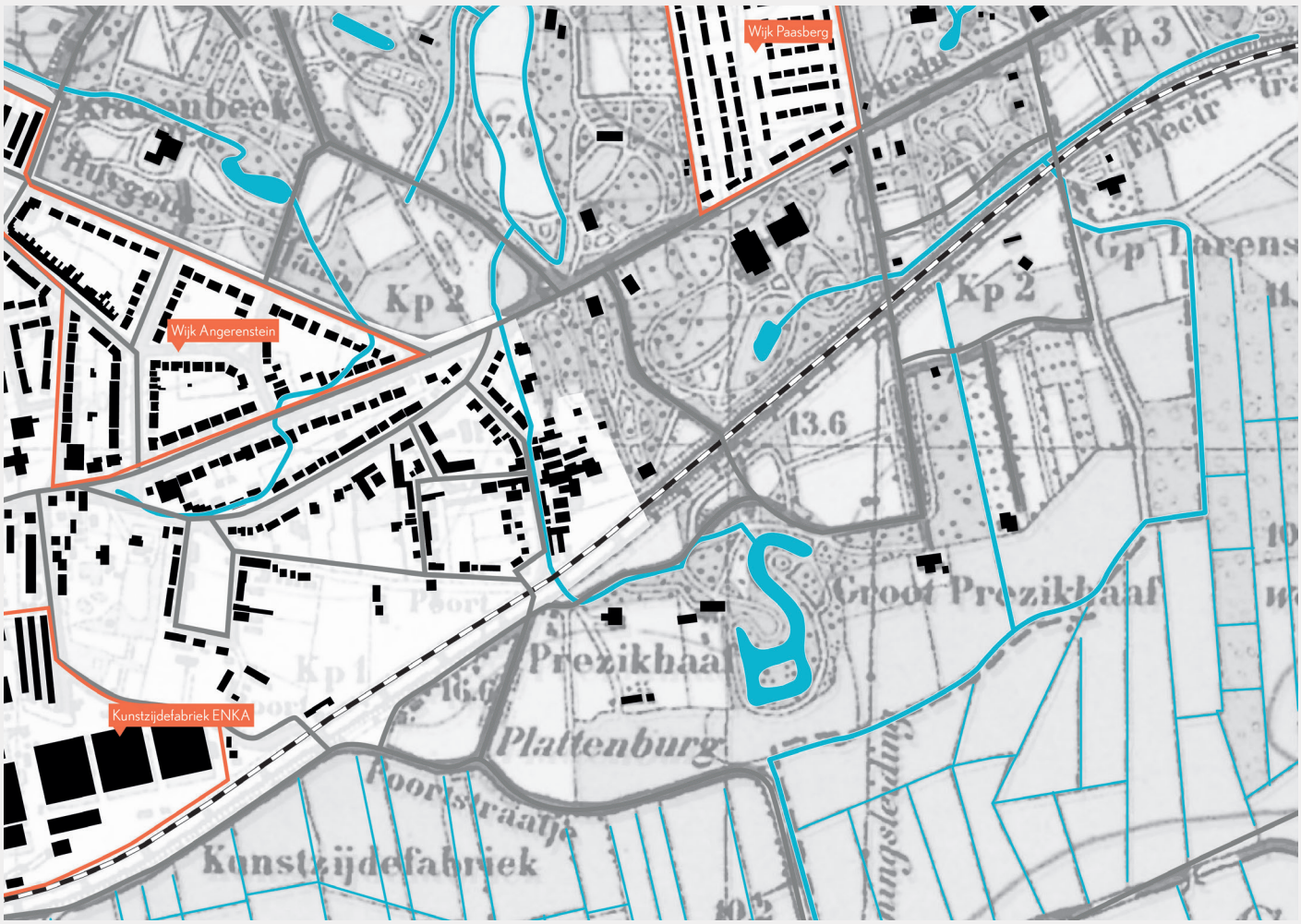
1870 - 1900 - Versnipperde landgoederen en ontwikkelingen

1900 – 1940

Industrialisatie

De industrialisatie was op stoom. Wijken en buurten werden gebouwd voor de arbeiders en fabrieksdirecties. De tuindorpen Plattenburg (Maria van Gelrestraat), Angerenstein en later villapark Klarenbeek werden gebouwd. Gelijktijdig maakten de landgoederen plaats voor meer publieke parken in de toen geliefde Engelse landschapstijl, zoals de parken Angerstein, Sacré Coeur en Presikhaaf.

Stoomwasserij Schultink aan de Schaapsdrift 97, ca. 1920-1930. Bron: Gelders Archief, toegang 1501 Fotocollectie Gelders Archief, inventarisnummer 11832.



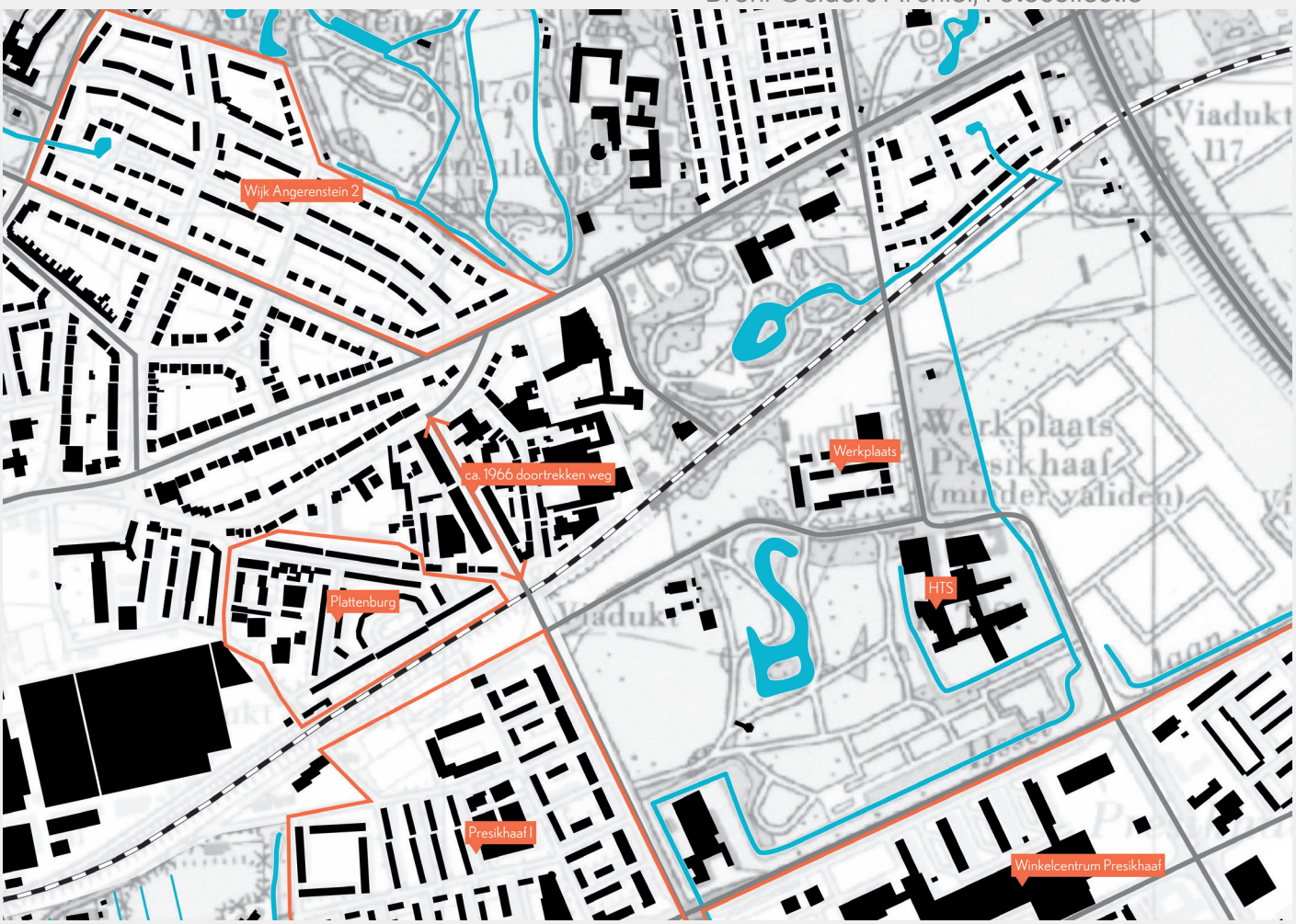
1900 - 1940 - Industrialisatie

1950 – 1965

Wederopbouw

De Tweede Wereldoorlog heeft grote schade aangericht in het gebied. De spoorweg was flink beschadigd, huizen werden verwoest, en de beek langs de voortuinen van de huizen aan de Schaapsdrift lag onder het puin. Met vernieuwde energie werd een positieve toekomst bedacht na de donkere jaren van de oorlog. Presikhaaf 1 was de voorloper op een grootschalig uitbreidingsplan van Arnhem. Licht, lucht en ruimte waren het credo. De auto stond centraal, en ontsluiting was daarom een must. Een doorbraak dwars door het fijne woonweefsel van Plattenburg was nodig om Presikhaaf aan de Velperweg te koppelen. De Wichard van Pontlaan was een feit, de Oude Velperweg kreeg een secundaire functie. Met fiere flats werd de route begeleid. De verbinding met de Velperweg is nooit voltooid.

Verwoeste woningen aan de Schaapsdrift.
Bron: Gelders Archief, Fotocollectie

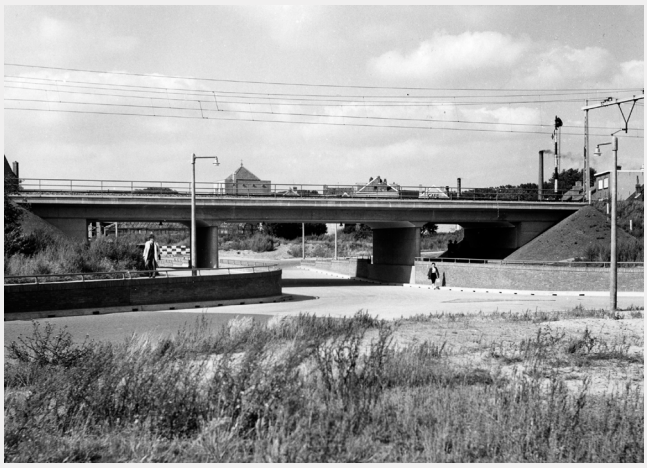


1950 - 1965 - Wederopbouw

1965 – 2022

Van stadsrand naar stedelijk gebied

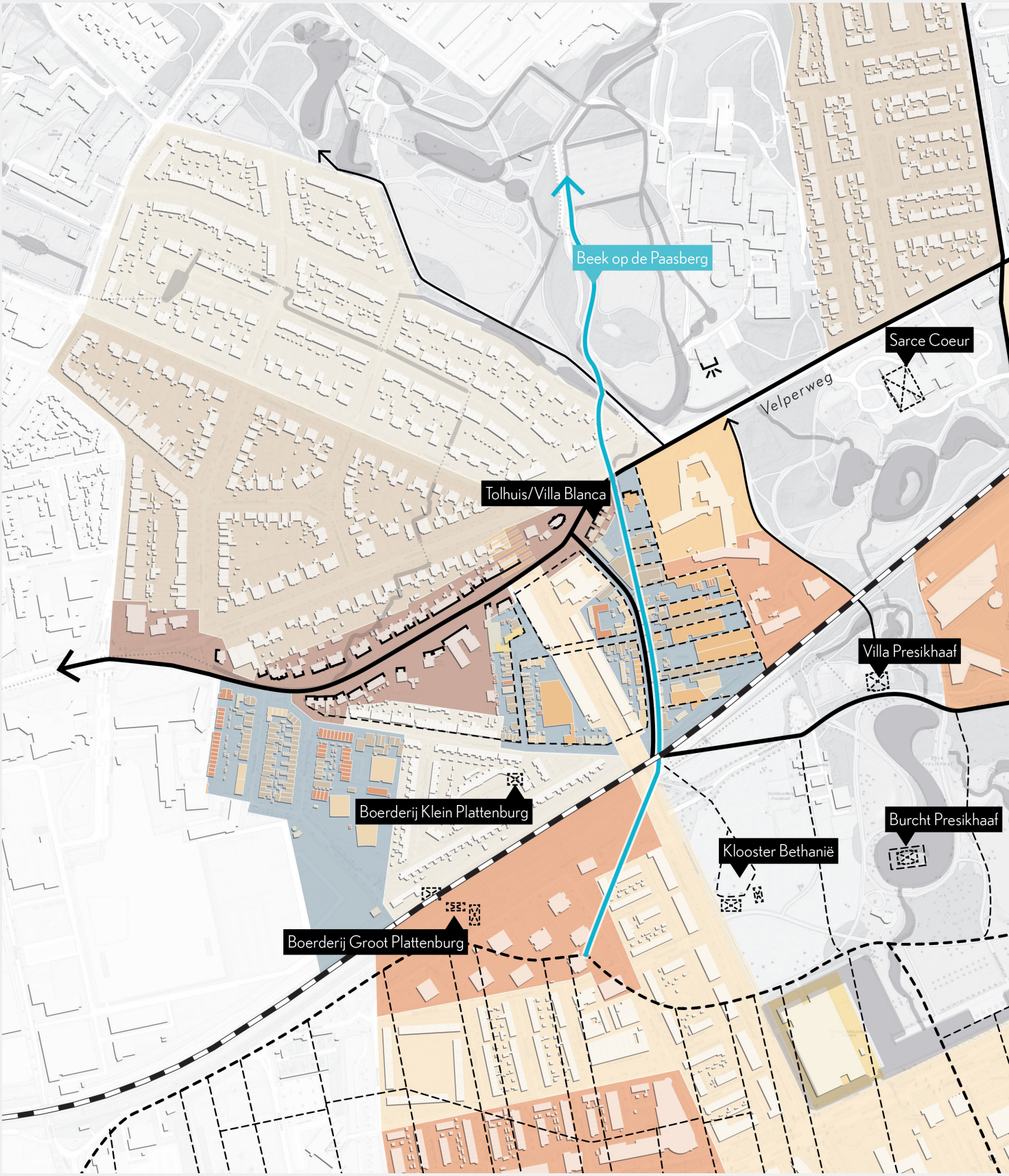
Er vond verdichting plaats binnen de wijken, onder andere op de diepe kavels van de Schaapsdrift. Presikhaaf werd vernieuwd en de herkenbare stempel verdween. Aan de randen van park Sacré Coeur werd het verzorgingstehuis flink uitgebreid; de Esperantolaan ontstond. In park Presikhaaf vestigde zich de HTS, later de HAN. De oude beekloop langs het Lange Water werd omgelegd en maakte plaats voor de buurt Elsweide. Landgoed Presikhaaf is meerdere malen getransformeerd, en werd een stadspark te midden tussen drie wijken en het spoor. Het eiland in de vijver is de plek van de oorspronkelijke burcht van de familie Van Presichaven die de buitenplaats stichtten.



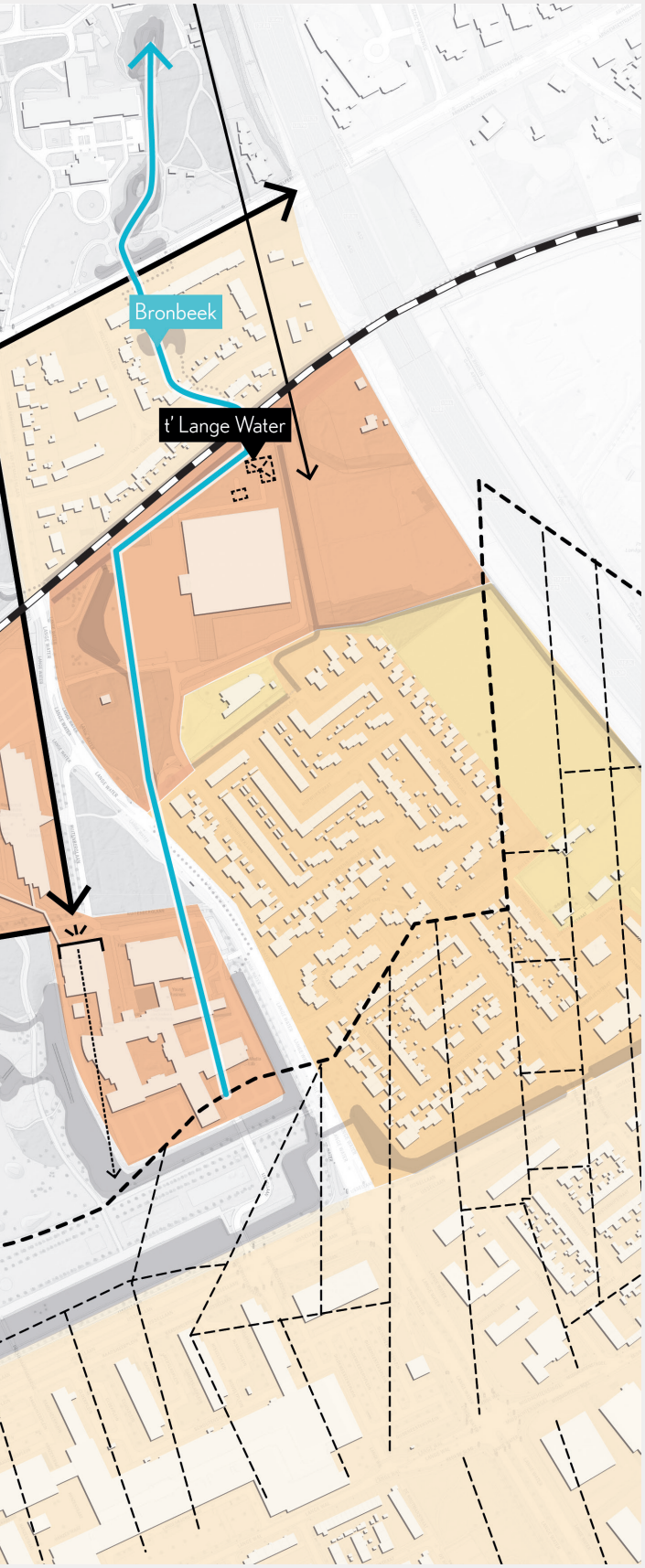
Nieuwe viaduct van de Schaapsdrift, ca. 1952
Bron: Gelders Archief, Fotocollectie

1965 - 2022 - Van stadsrand naar stedelijk gebied

3.2 Kaart historie



Verschillende tijdlagen over elkaar in één kaartbeeld



Door verschillende tijdlagen over elkaar te leggen worden relicten en richtingen in de wijk verklaard. Op de rand van hoge en droge gronden werd o.a. klooster Bethanië gesticht. Langs het klooster was een route (langs een beekloop) waar de schapen van de weilanden in de uiterwaarden van de Rijn naar de hoge droge heide werden geleid. Hieraan dankt de Schaapsdrift haar naam.

Legenda

- 1300 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1985
- 1985 - nu
- gemengd
- historische lijnen
- verloren historische lijnen
- historische relicten

0 50 100 200

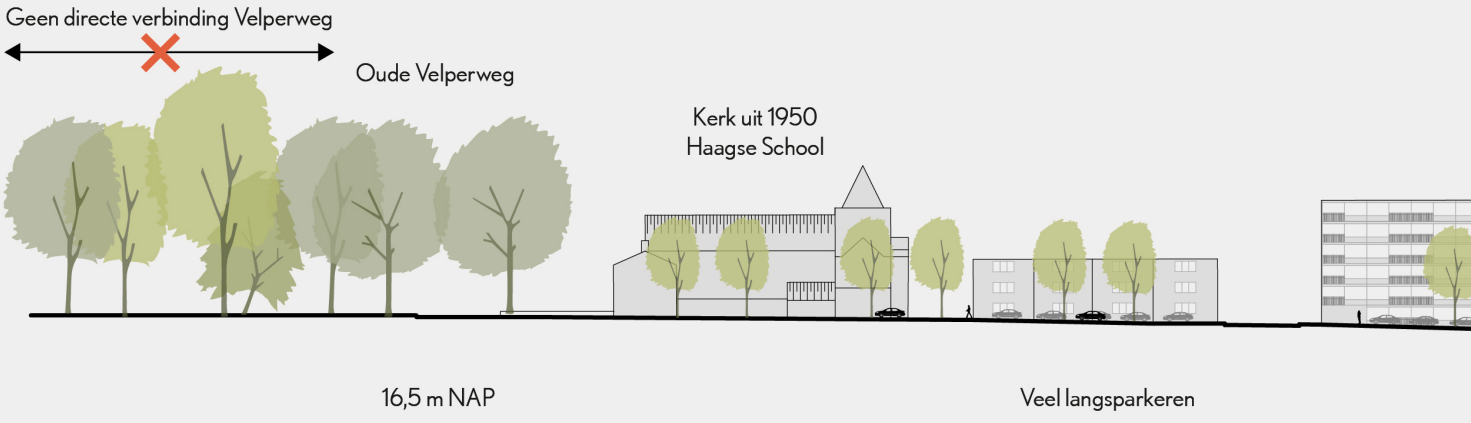
N

Het station is onherkenbaar en oogt meer als een halte dan een volwaardig station

8-THP-65

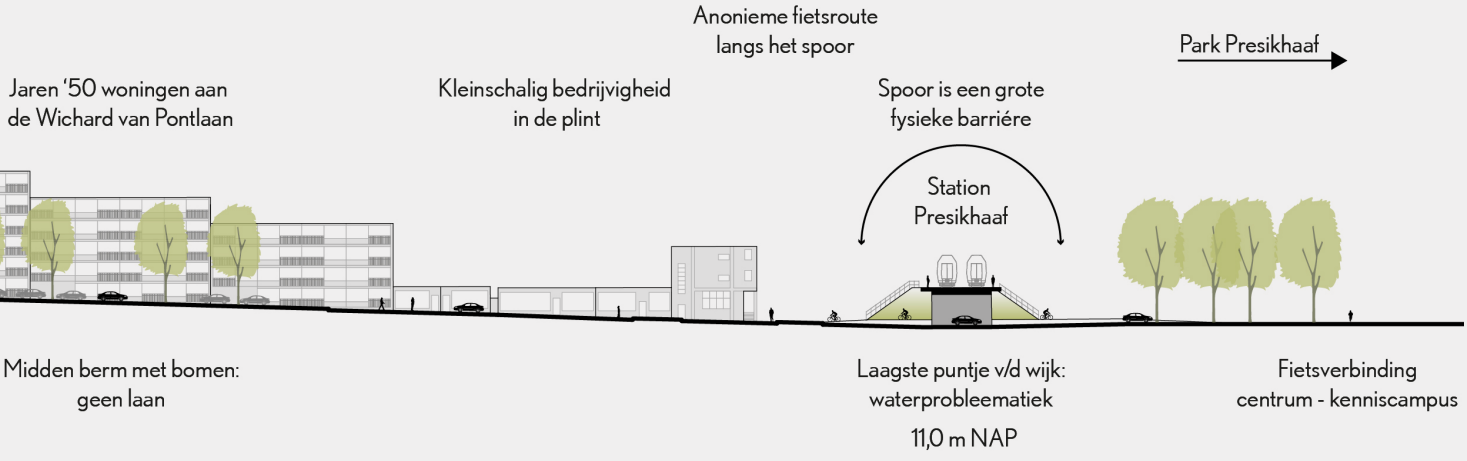
3.3 Ruimtelijke analyse

Schaapsdrift is een versneden wijk met vele tijdslagen. De wijk is geïsoleerd geraakt van de wijk Plattenburg en afgesneden van het Park Sacré Coeur door bedrijvigheid en grootschalige wooncomplexen. De spoorlijn snijdt Plattenburg in tweeën en scheidt Schaapsdrift van park Presikhaaf. De tunnel, als enige noord-zuid verbinding overgebleven, vormt een verzamelpunt voor oppervlaktewater. In de loop der jaren is groen opgeofferd voor woningbouw. De beeklopen zijn meermaals aangepast en zijn ondergronds verdwenen. De grote voortuinen (oude loop) en een oude gevel van een stoomwasserij zijn herinneringen hieraan. De drie 2 onder 1 kap woningen uit de jaren '30 van vorige eeuw kenmerken de Oude Velperweg en de cultuurhistorie van de tuindorpen en wijken die zo worden gewaardeerd. Na de verwoesting van Schaapsdrift in de oorlog zorgde de ontstane doorbraak (Wichard van Pontlaan) voor lucht in de wijk. Deze werd echter niet doorgetrokken waardoor deze wijk niet direct is verbonden met de Velperweg. De twee lege kavels met voetpad zijn hiervan het relict. De moderne flats van 4 tot 6 lagen hoog met plat dak staan in schril contrast met de voornamelijk 1 tot 2-laagse bebouwing met kap van Plattenburg en Schaapsdrift. Ze vormen een harde barrière in het oude weefsel van Plattenburg.
De buurt staat met zijn zijkant naar het spoor. Er loopt een smalle doodlopende route voor autovoertuigen langs de voet van de spoordijk die wordt begeleid door anonieme garageboxen. Dit resulteert in een praktische maar onaangename fietsroute. Het station zelf is onherkenbaar en oogt meer als een halte dan als een volwaardig station. De fietsenstalling staat tegen een stalen damwand, en wordt goed gebruikt. De ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm reflecteren niet altijd de kwaliteit die bewoners zelf ervaren. De Schaapsdrift is ook een plek waar mensen in relatieve rust te wonen, werken en leven.



Doorsnede over de Wichard van Pontlaan van noord naar zuid (links naar rechts)

Anonieme fietsroute tussen garageboxen en spoorweg talud



De auto domineerd het straatbeeld, het smalle profiel geeft geen ruimte voor bomen

Wonen boven bedrijvigheid

Perifeer programma aan de Schaapsdrift

Doodlopende stegen tussen de bedrijven. Bedrijven en (zorg)woningen staan rug aan rug

Grootschalige winkels en bedrijvigheid vormen een barrière tussen Park Sacré Coeur en Schaapsdrift

Brede Wichard van Pontlaan met groene middenberm begeleid door appartementengebouwen

Schaapsdrift is versneden buurt met vele tijdslagen

Smal profiel (ca. 13,5 meter) met ondergrondse beek

Damwand geplaatst om ruimte te winnen voor de fietsenstalling

Met name een kleine korrel van twee lagen en een kap aan de Schaapsdrift

Het plangebied is omringd door de prachtige stadsparken Angerenstein, Sacré Couer en Bronbeek (Engelse landschapsstijl) met haar romantische beeklopen en waterpartijen. De heemtuin, park Presikhaaf en de Stadsboerderij vormen aan de zuidzijde van het spoor een groot stadspark waarin het kennis- en opleidingsinstituut HAN gedijt.

Nabijgelegen fabrieksterreinen worden getransformeerd, zoals het voormalige AKZO-terrein waar de het Zijdekwartier wordt ontwikkeld met circa 600 woningen. Maar ook binnen Schaapsdrift maken bedrijven/ loodsen plaats voor woningen.

Aan de oostrand van Schaapsdrift staan een aantal grote wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. De Schaapsdrift en de wooncomplexen staan met de rug naar elkaar. Het grootste complex is Vreedenhoff, dat 2 tot 6 lagen hoog is. Ander complexen zijn 4 tot 6 lagen hoog en staan voornamelijk in het groen. Daardoor zijn de parkeerplaatsen op het maaiveld storend. De Esperantolaan functioneert als auto-ontsluiting maar loopt dood in het gebied. Voorheen was dit de oprijlaan voor landgoed Presikhaaf en was deze verbonden met de andere kant van het spoor.

Prachtige stadsparken Angerenstein, Sacré Couer en Bronbeek (Engelse landschapsstijl)

Grote (zorg)complexen in het groen

Grootschalige complexen met gezicht naar het park. Autostraat en parkeren zijn storend

Groene kwaliteit van het aangrenzende Park Sacré Coeur

Het gebied wordt omringd door prachtige stadsparken

3.4 Programmatische analyse

In Schaapsdrift en omgeving staan circa 235 woningen, binnen het Wvg-gebied. Er wonen ongeveer 525 inwoners. 20% van de woningen is in bezit van corporaties, 45% is vrije huur en 35% bestaat uit koopwoningen. Er staan circa 35 grondgebonden woningen en 200 appartementen in hoofdzakelijk portiekflats (100) en galerijflats (80). Het overige deel (20) bestaat uit andere vormen van appartementen, zoals boven-benedenwoningen.

Woon zorgcomplex Vreedenhof

Achter de Schaapsdrift concentreert zich bedrijvigheid en detailhandel. In totaal bijna 13.000m2. De Praxis en de kringloopwinkel zijn de twee grootste eenheden. Verder zit er een digitale drukkerij, een opslag voor een evenementen, een antieke meubelwinkel en een groen- en grondwerkbedrijf. Dit is typisch perifere bedrijvigheid (relatief goedkoop en goede autobereikbaarheid), die wordt ervaren als een rafelrand van de stad. Verder ligt het winkelcentrum Presikhaaf op loopafstand.

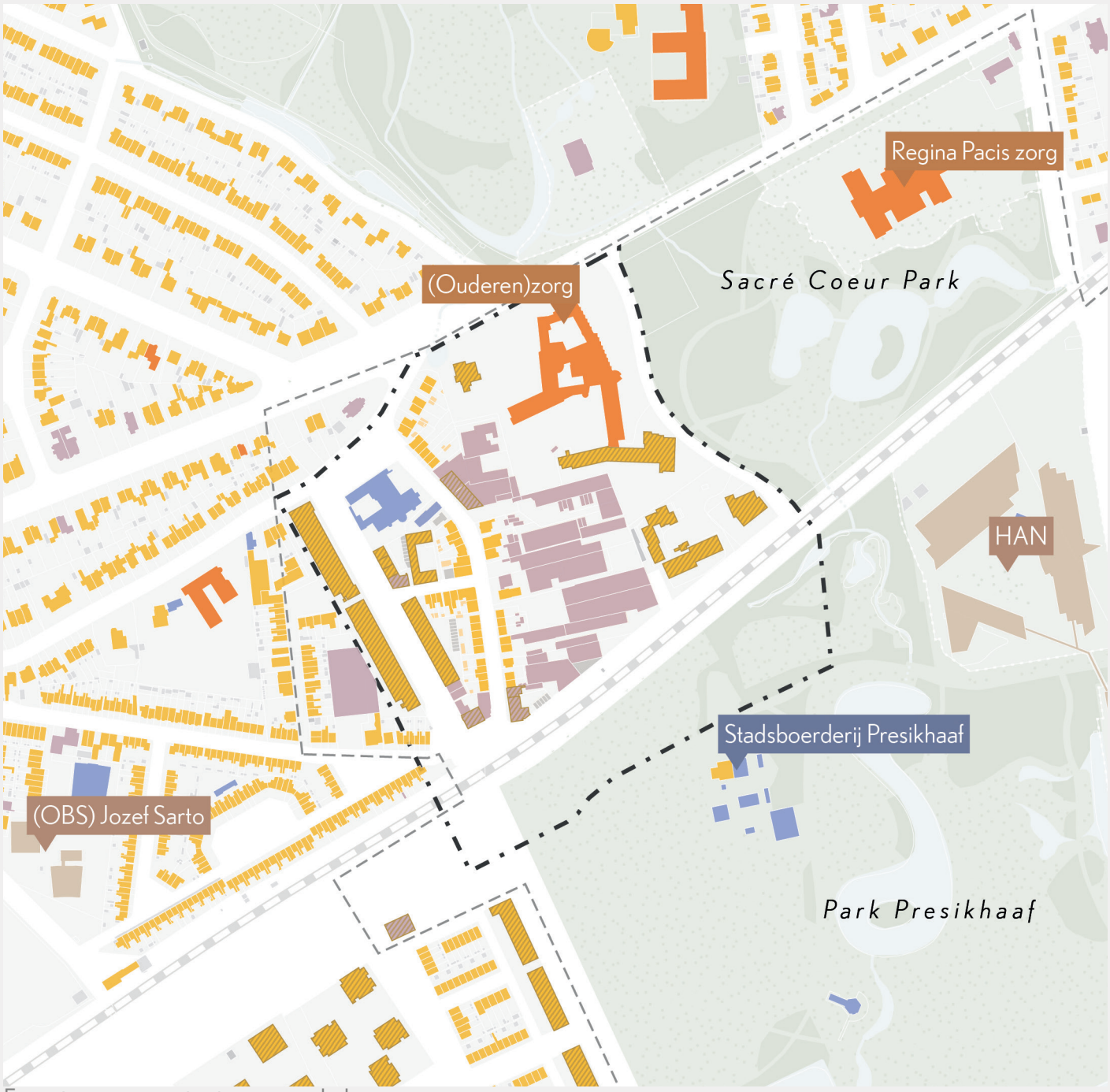
Nabij winkelcentrum Presikhaaf

De rand van Schaapsdrift heeft een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. In totaal zijn dit meer dan 400 appartementen. Vreedenhoff van Stichting Innoforte bestaat uit 242 zorgappartementen. Het bijbehorende complex Nijenstede bevat 20 appartementen. Het complex Tuinstede bevat 48 appartementen. Daarnaast staan in het zuiden nog Casimirstate met circa 80 woningen en het recente Sacré Coeur met circa 25 appartementen.

Perifere bedrijvigheid naast het station

Functies en voorzieningen
Schaapsdrift, Arnhem

legenda
Analyse
- bijeenkomst
- gezondheidszorg
- bedrijvigheid
- onderwijs
- sport
- winkel
- wonen grondgebonden
- wonen gestapeld
- overige gebruikfunctie



Functies en voorzieningen op de kaart.

3.5 Sociaal maatschappelijke analyse

Plattenburg/Schaapsdrift maakt als buurt onderdeel uit van Velperweg e.o. De Arnhemse wijkmonitor (https://arnhem.incijfers.nl/content/cijfers-per-wijk) toont een wijk (Velperweg e.o.) waar de sociale kwaliteit en de fysieke, sociale en financiële gezondheid relatief hoog zijn ten opzichte van het gemiddelde van Arnhem. Velperweg e.o. doet het op geen enkel aspect minder goed dan het Arnhems gemiddelde. In sociaal-maatschappelijk opzicht en onderscheidt Plattenburg/Schaapsdrift zich van de overige buurten (Velperweg-Noord, Angerenstein, Paasberg/Wellenstein, Molenbeke en het ENKA-terrein). Het aantal huurwoningen ligt er aanzienlijk hoger dan in de rest van de wijk. Ten opzichte van 2019 zijn er een paar indicatoren die een positieve dan wel een negatieve ontwikkeling hebben doorgemaakt. Zo zijn de sociale cohesie en de sociale buurtkracht verbeterd, ervaren minder inwoners overlast van vermogensdelicten, denken meer inwoners dat de buurt erop vooruit zal gaan en zijn meer inwoners (meestal) in staat tot een onverwachte uitgave van 1.000 euro. Inwoners die aangeven dat Plattenburg achteruit is gegaan, noemen met name parkeerproblemen, graffiti (verloedering) en de verkamering.
Bijna de helft van de woningen (45%, circa 100 woningen) zijn naoorlogse huurwoningen. Een groot deel van deze woningen oogt gedateerd en sleets. De lage huren trekken veel starters aan. De wijk kent daardoor een hoog verloop. Meer dan 85% van deze bewoners woont er korter dan 10 jaar.

De route van de HAN naar het station door het park wordt in de donkere dagen ook als onaangenaam ervaren

Route van station Presikhaaf naar de HAN door Park Presikhaaf

3.6 Conclusie: kwaliteiten en knelpunten

Op basis van de inventarisatie van het gebied zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht, Hierbij is gekeken naar zowel het gebied binnen de plangrens als ook naar het ruimere onderzoeksgebied. Deze zijn hieronder puntsgewijs opgesomd en verbeeld op de bijgaande kaarten. Hierbij is het van belang te benadrukken dat een ruimtelijke analyse de meer functionele kwaliteiten en knelpunten benoemd. De kwaliteiten en knelpunten die worden ervaren door de mensen die in de buurt wonen, werken en leven kunnen juist via het participatietraject ingebracht worden.

Kwaliteiten

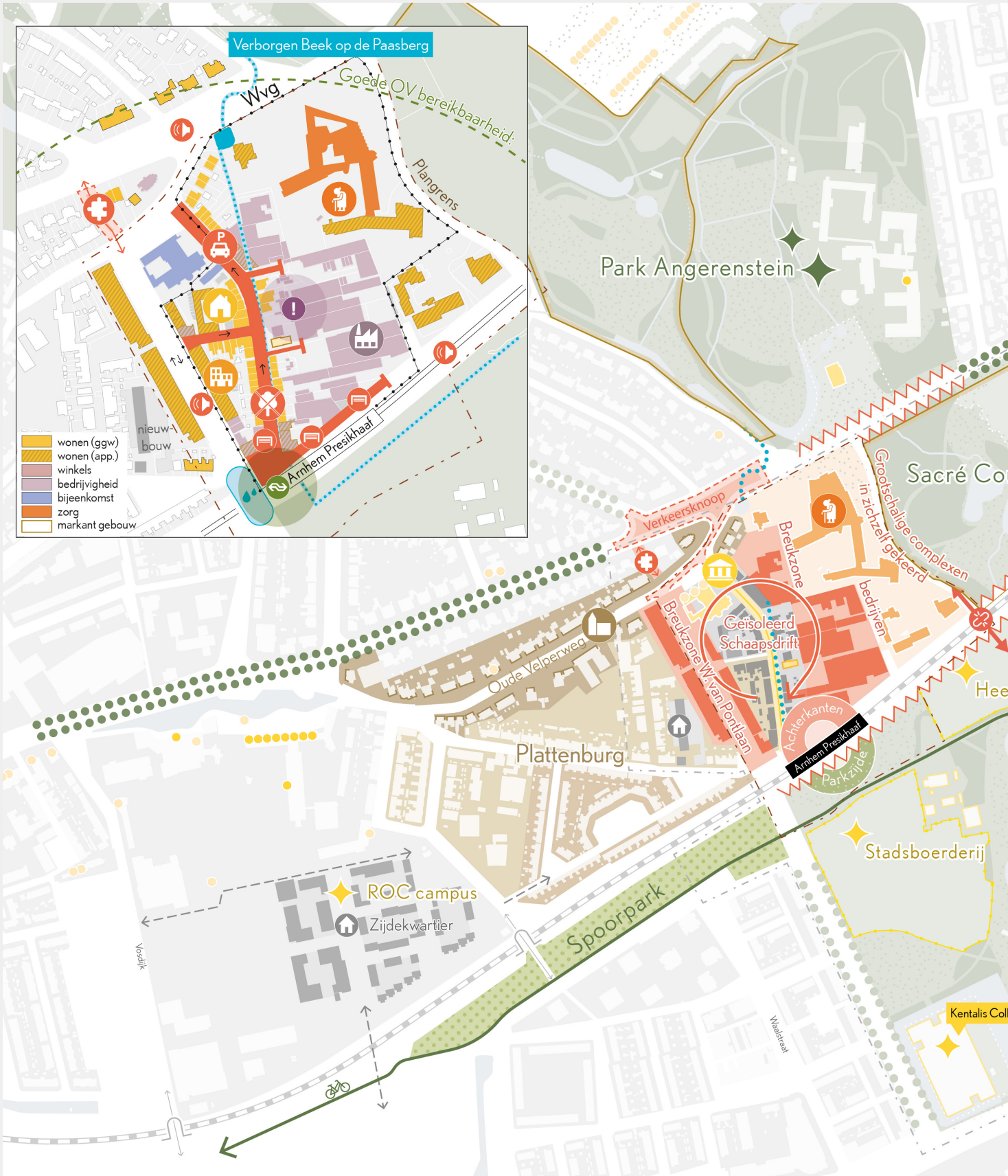
- De Schaapsdrift (straat) is een zeer oude historische lijn. Deze heeft duidelijke kenmerken van de ontstaansgeschiedenis, zoals de oude stoomwasserij. Helaas is de beekloop verloren gegaan.
- Aantrekkelijke stadsbeelden: de Oude Velperweg met statige herenhuizen, samenhangende baksteenarchitectuur van de jaren '30 buurten, de monumentale kerk en aanleunwoningen.
- Directe nabijheid van gewaardeerde stadsparken en voormalige landgoederen.
- Nabijheid van voorzieningen, zoals het winkelcentrum Presikhaaf, het stadscentrum maar ook de HAN-campus en ROC-campus op het Zijdekwartier.
- Goede OV-bereikbaarheid vanwege station Arnhem Presikhaaf, maar tegelijkertijd een onherkenbare stationsomgeving.
- Charme van de kleine korrel en de diversiteit aan programma. In vergelijking met de samenhangende jaren '30 architectuur van de omliggende buurten is dit echter een vrij magere kwaliteit.

Knelpunten

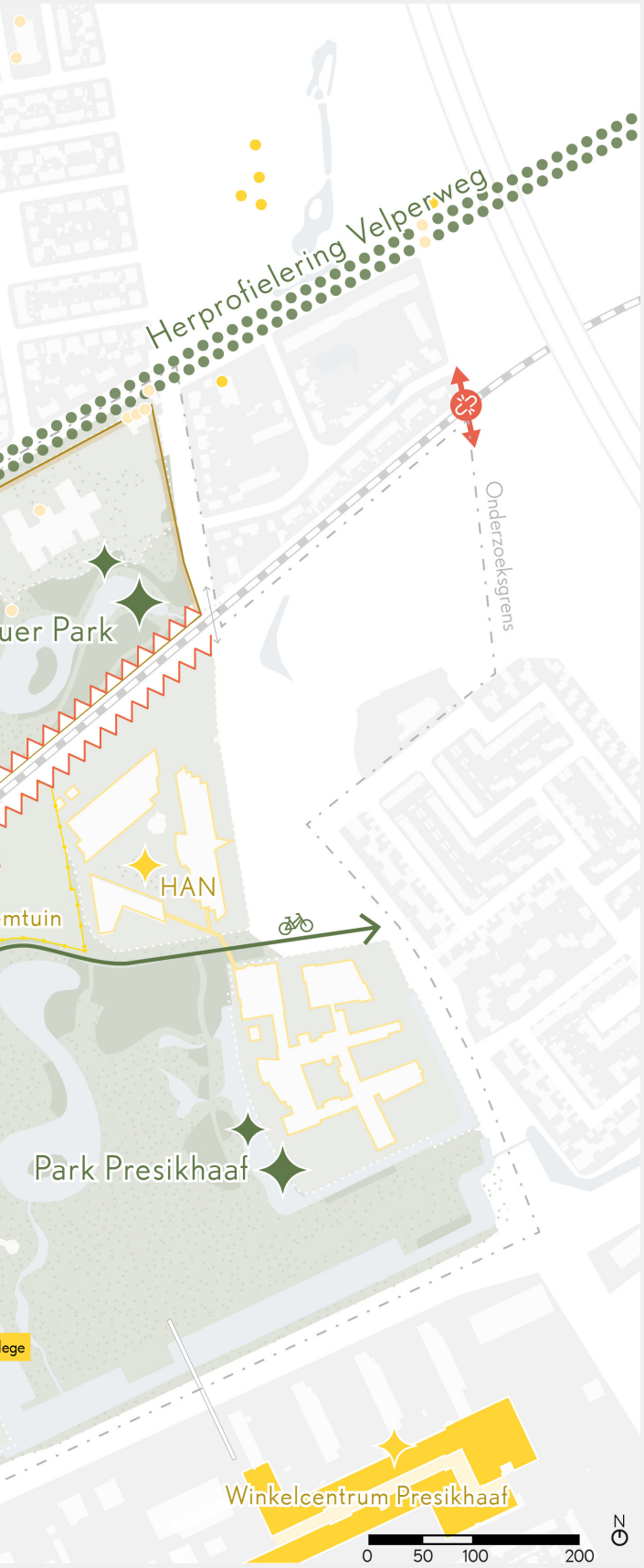
- Wederopbouw doorbraak (Wichard van Pontlaan) is onafgemaakt waardoor het zowel ruimtelijk als functioneel een knelpunt oplevert op de kruising Oude Velperweg/ Velperweg (oost).
- Schaapsdrift is geïsoleerd geraakt als gevolg van twee breukzones: de flats aan de Wichard van Pontlaan en de ondoordringbare bedrijvenzone. Hierdoor ontbreken er logische verbindingen en doorzichten naar zowel Plattenburg als Sacré Coeur.
- Grootschalige (senioren/zorg) complexen vormen een slechte parkrand met park Sacré Coeur. Ze liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn in zichzelf gekeerd. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park. Daarnaast is er gebrek aan groen in de buurt.
- Schaapsdrift kent een grote functiemenging, maar de vele aanwezige bedrijven kennen een sterk perifeer karakter. Daardoor ontbreekt zowel functioneel als ruimtelijk samenhang tussen wonen en werken.
- De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en de beperkte ruimte wordt door de auto gedomineerd.

Ingezoomde conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten

Conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten



Conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten



Kwaliteiten

Schaapsdrift is een zeer oude historische lijn. Duidelijk ' kenmerk van de ontstaansgeschiedenis. Zoals de oude stoomwasserij, helaas is de beekloop verloren gegaan.

- Schaapsdrift als historische lijn
- Oude stoomwasserij aan de Schaapsdrift

Aantrekkelijke stadsbeelden: oude Velperweg met statige herenhuizen, samenhangende baksteenarchitectuur van de jaren '30 buurten, de monumentale kerk en aanleunwoningen.

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Beschermd stadsgezicht (park)

Directe nabijheid van gewaardeerde stadsparken en voormalige landgoederen.

Nabijheid van voorzieningen, zoals de HAN en winkelcentrum Presikhaaf, stadscentrum en ROC-campus op Zijdekwartier.

Goede OV bereikbaarheid middels halte Presikhaaf tegelijkertijd een onherkenbare stationsomgeving

Charme van de kleine korrel en de diversiteit aan programma. In vergelijking met de samenhangende jaren '30 architectuur van de omliggende buurten is dit echter een vrij magere kwaliteit.

Knelpunten

Wederopbouw doorbraak, Wichard van Pontlaan, is onafgemaakt waardoor het ruimtelijk als functioneel botst op de kruising oude Velperweg/Velperweg (oost).

Schaapsdrift is geïsoleerd geraakt als gevolg van twee breukzones, flats aan de Wichard van Pontlaan en de ondoordringbare bedrijvenzone. Hierdoor ontbreken er logische verbindingen en doorzichten, zowel Plattenburg als Sacré Coeur.

Grootschalige (senioren/zorg) complexen vormen een slechte parkrand met park Sacré Coeur. Ze liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn in zichzelf gekeerd. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park. Daarnaast is er gebrek aan groen in de buurt.

Schaapsdrift kent een grote functiemenging, maar de vele aanwezige bedrijven kennen een sterk perifeer karakter. Daardoor ontbreekt zowel functioneel als ruimtelijk samenhang tussen wonen en werken.

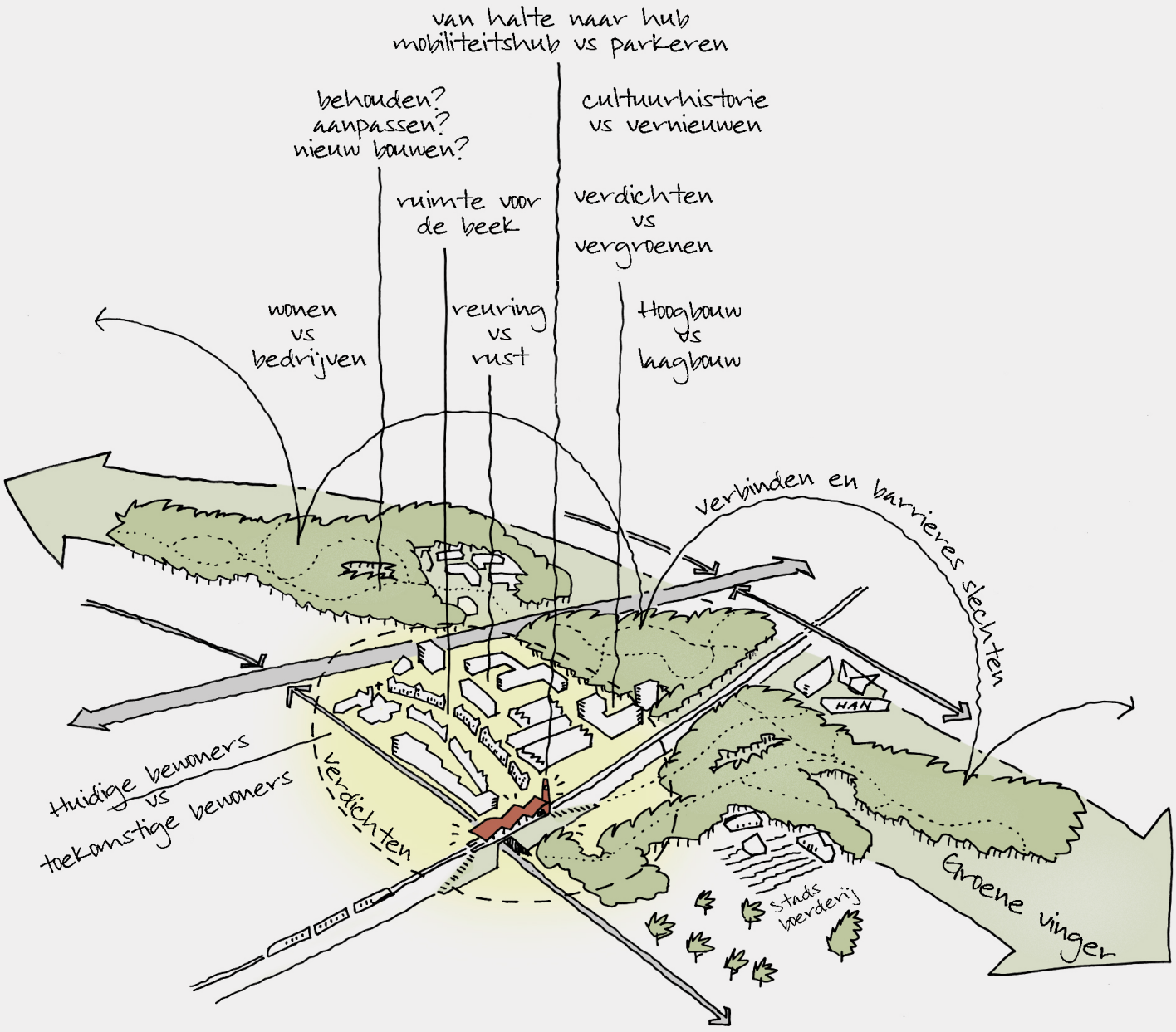
De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en de beperkte ruimte wordt door de auto gedomineerd.

Overige

- vervuilde grond en grondwater
- hittestress in de Schaapdrift (geen bomen aanwezig)
- garageboxen en achterkanten aan het station
- belangrijke en kwalitatieve fietsverbinding
- wateroverlast (laagste puntje van de buurt)
- barrière werking door infrastructuur
- geluidshinder spoor en wegen
- nieuwbouw project in de omgeving
- verdwenen verbinding

4. Ambities Schaapsdrift

In de op te stellen gebiedsvisie streven we naar een transformatie van het diffuse woon-werkgebied naar een levendige en groene stadwijk. In de volgende tekst worden de uitgangspunten en ambities in de fysieke leefomgeving benoemd waarmee we van start gaan. De notitie is een startpunt en geen eindbeeld. Het eindbeeld wordt weergeven in de op te stellen gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor Schaapsdrift en omgeving. Aangezien de belangen en wensen van de huidige en nieuwe bewoners en ondernemers belangrijk zijn is daarvoor een apart participatie plan opgesteld.



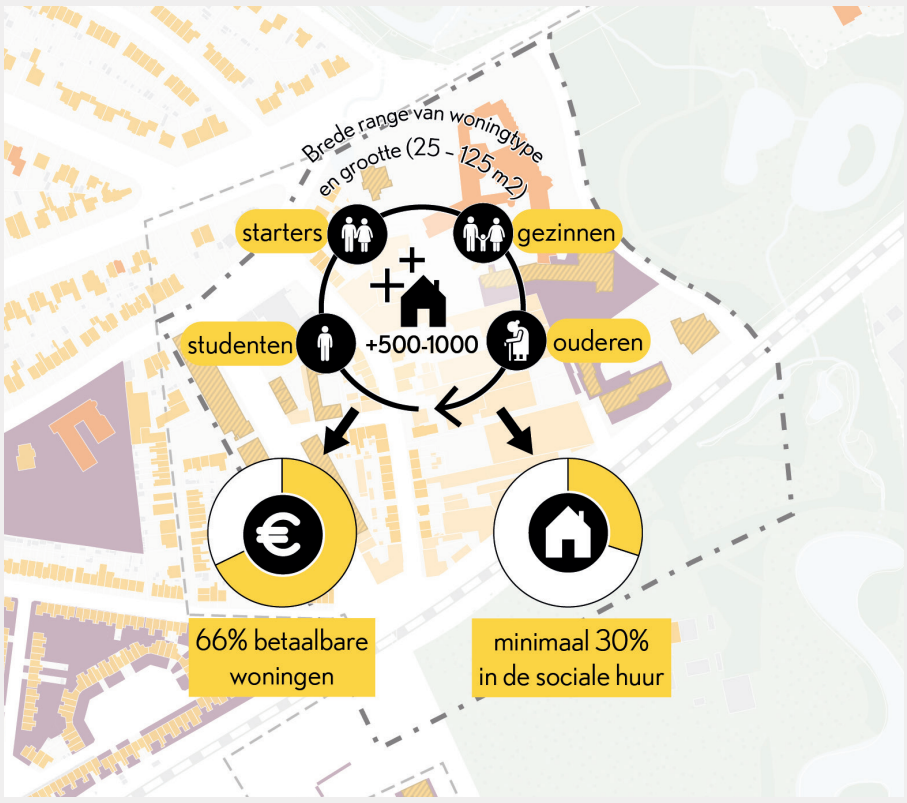
Verkennende schets ambities Schaapsdrift

4.1 Wonen & woonomgeving

Het potentieel van dit gebied (groene kwaliteiten van Arnhem, nabijheid van de onderwijsinstellingen en het station, bestaande ouderenzorgvoorziening, de mix van wonen en werken) biedt kansen voor de huisvesting van verschillende doelgroepen en de ontwikkeling van een levensloopbestendig en gemengd woonmilieu.

Beleidskaders

Op basis van de beleidskaders uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling, de (voorontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040, de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen en de Verstedelijkingsstrategie regio Arnhem-Nijmegen en Foodvalley, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor Schaapsdrift en omgeving.



De belangrijkste ambities en opgaven voor wonen en woonomgeving op de kaart geprojecteerd

Uitgangspunten

Zorg voor een aanzienlijke versterking en uitbreiding van een bestaande Arnhemse stadswijk met een gemengd woon-werk milieu. Bevolkingsprognoses (Primos) laten zien dat Arnhem tot 2030 groeit met ruim 10.000 inwoners. In het licht van dat aantal hebben wij in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen de afspraak gemaakt om voor 2030 10.000 woningen te realiseren. Gelet op het gebied Schaapsdrift én de huidige planvoorraad, is het noodzakelijk in dit gebied in te zetten op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen.. Dit om onze opgave zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen invullen en de beschikbare en betaalbare woningvoorraad voor de inwoners van de stad te vergroten.

Borg het aandeel betaalbare woningen in Schaapsdrift:

- Uitgangspunt is om in de nieuwbouw 66% betaalbare woningen te realiseren, waarvan:
- Minimaal 30% in de sociale huur (in premium partnership met de corporaties).
- Bereikbare koop tot 355.000 euro. Waarbij betaalbare koop tot 250.000 euro heel gewenst is, maar moeilijk haalbaar.

Bouw voor de verschillende doelgroepen:

- Bouw voor starters, studenten, ouderen en gezinnen, biedt een brede range aan van type en grootte woningen en/of appartementen.
- Kleine woningen (25-50 m²) voor studenten en/of zorgwoningen zijn alleen mogelijk bij zeer hoge kwaliteit gemeenschappelijke voorzieningen en omgeving/ buitenruimte (groen, autoluw, looproutes, ontmoetingsplekken etc).

Woonkwaliteit en leefomgeving:

Niet alleen het woningproduct maar ook de woonomgeving bepaalt de kwaliteit van wonen en leven in Schaapsdrift; nu en in de toekomst. Aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling zijn daarbij:

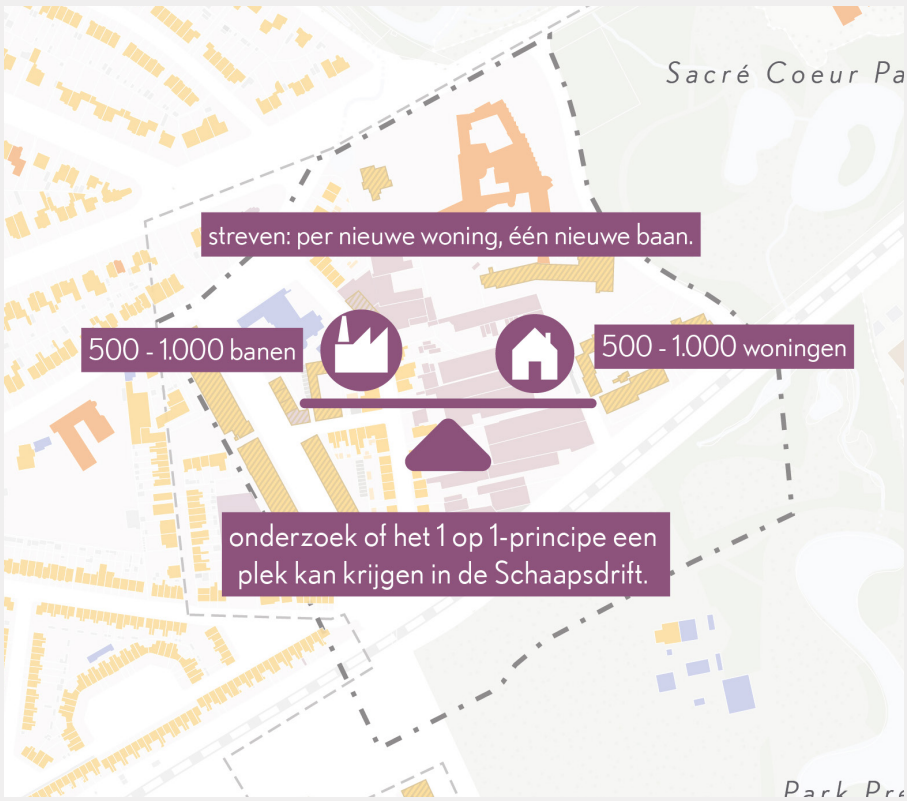
- Richt de openbare ruimte groen, klimaatadaptief en aantrekkelijk in voor verschillende doelgroepen & leeftijdscategorieën.
- Zorg voor een levendige plint met diversiteit aan functies bij gebouwd programma in de buurt van het station en HAN-terrein.
- Borg een gezonde fysieke leefomgeving.

Opgave en onderzoeksvragen

De ontwikkeling van Schaapsdrift biedt kansen voor een versterking van de bestaande wijk met een toekomstbestendig woonprogramma, waarbij mensen zich met deze plek verbonden voelen. Toekomstbestendig betekent dat voor zowel bestaande als nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen wijk mogelijk is, dan wel doorstroming naar omliggende gebieden . En toekomstbestendig betekent ook een stadswijk waarin werk is gemaakt van een gezonde fysieke leefomgeving, een autoluwe zone, flexibele woonvormen en -concepten. De uitwerking in de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan moet inzichtelijk maken welke doelgroepen, typen en aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden in een woonomgeving die daarbij past Aanvullend onderzoek naar doelgroepen en bijbehorende woonconcepten is hiervoor nodig. Datzelfde geldt voor het gewenste serviceniveau van de wijk. Deze moet passen bij de bestaande en gewenste doelgroepen en ruimtelijke mogelijkheden.

4.2 Werken & voorzieningen

Als wonen, werken en voorzieningen elkaar goed aanvullen, ontstaat ruimte voor dynamiek, levendigheid en ontmoeting, kan Schaapsdrift zich onderscheiden van omliggende wijken. Werkgelegenheid creëren rond OV-knooppunten sluit aan bij de uitgangspunten. De nabijheid van de kenniscampus en de combinatie met onderwijsfaciliteiten bieden kansen voor (nieuwe) bedrijvigheid.



Beleidskader

De Concept Kantorennota 2022-2030 (november 2022) stelt dat er vooral behoefte is aan kwalitatieve meters op toekomstbestendige locaties. OV-locaties worden voor kantoorgebruikers steeds belangrijker. Er is in Arnhem een overaanbod aan kantoren, maar er is een tekort aan toekomstbestendige locaties. In de Kantorennota is het programma rondom station Arnhem Presikhaaf niet opgenomen, maar in nota staat wel dat het toevoegen van (kleinschalige) kantoorconcepten (op de OV-locaties station Presikhaaf/Schaapsdrift) kan worden verkend.

Uitgangspunten

- Breng het gebied in balans door voor elke toegevoegde woning te streven naar een extra baan.
- Wonen, werken en voorzieningen moeten zowel ruimtelijk als qua programma slim gemixt worden en elkaar aanvullen om zodoende een aantrekkelijke wijk te vormen.
- Houd er rekening mee dat het programma geen concurrentie mag vormen met winkelcentrum Presikhaaf en buurtstrip Vrij Nederlandstraat. De ontwikkeling rondom Schaapsdrift is te klein om een extra buurtstrip te legitimeren.
- Er is beperkt ruimte voor horeca, voornamelijk wijkhoreca.
- Het gebied rondom station Arnhem Presikhaaf biedt kansen voor kantoren, met name door de nabijheid van de kenniscampus en in combinatie met onderwijsfaciliteiten.

Opgaven en onderzoeksvragen

Hoe kan de gewenste mix van wonen, werken en voorzieningen in de Schaapsdrift een plek krijgen?

- Onderzoek op welke wijze het streven naar werk- en voorzieningenprogramma, met uitgangspunt een-baan-per-een-woning, binnen het plangebied ontwikkeld kan worden in de gewenste mix en stapeling met wonen.
- Onderzoeken van mogelijkheden en ruimtebehoefte voor bedrijvigheid (inclusief maatschappelijke voorzieningen en onderwijsfaciliteiten) op basis van het uitgangspunt verdichting rondom OV-locaties uit de verstedelijkingstrategie én rekening houdend met de stadsbrede werkgelegenheidsopgave. Dit uitwerken in een werk- en voorzieningenprogramma passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling van de stad om een-baan-per-een-woning realiseren in een groeiende stad.
- Onderzoeken of een bouwmarkt, in de vorm van een city-concept gemengd met andere functies, kan terugkeren in het plangebied of elders in Arnhem.
- Onderzoek in het kader van de wijkeconomie of er draagvlak is voor een gemakswinkel/ kleine supermarkt in de nabijheid van het station.

4.3 Mobiliteit

Station Arnhem Presikhaaf is een knooppunt in de ontwikkeling van een groeiend stadsdeel Arnhem-Oost. De woonontwikkelingen in Arnhem-Oost versterken het belang van dit station. Daarnaast is de Kenniscampus regio Arnhem een belangrijke bestemmingen nabij het station. Het station is daarmee een middelpunt van wonen, werken, reizen en onderwijs.

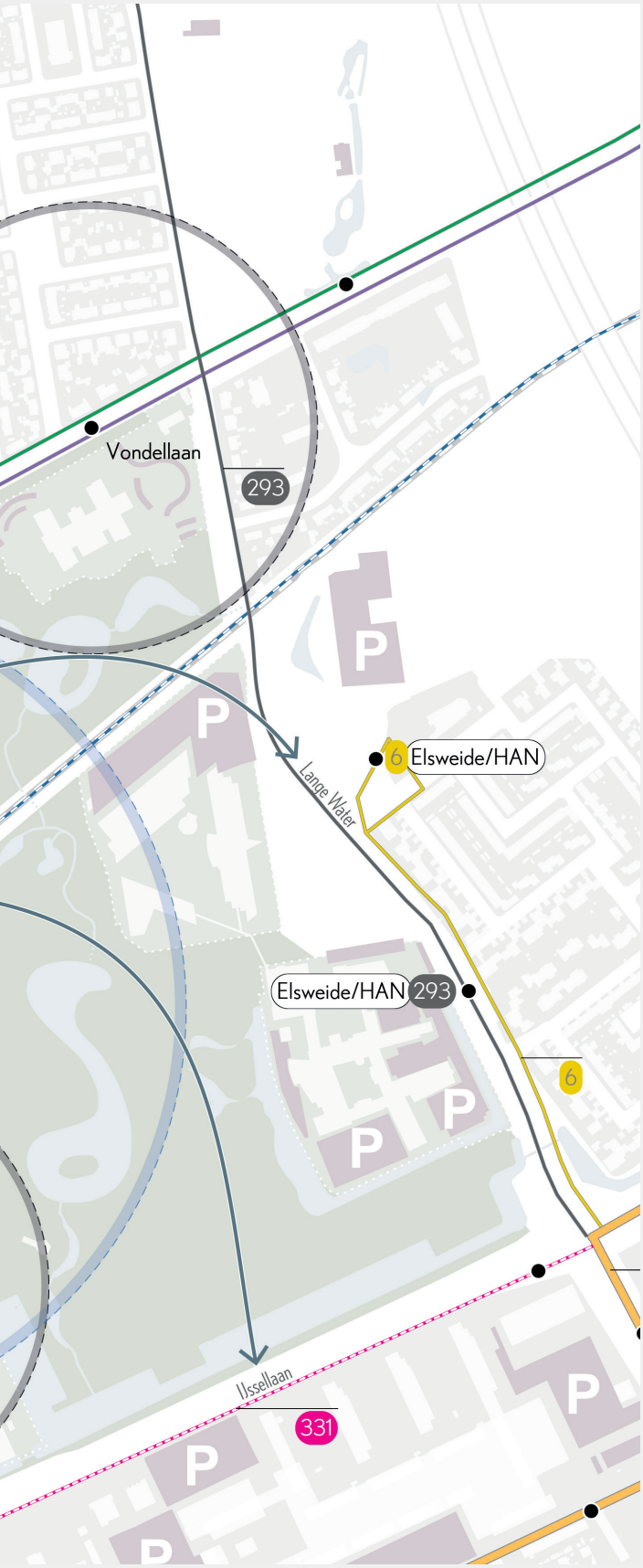
Beleidskader

De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op de locatie:
Accentnota Fiets : zet in op goede fietsverbindingen van en naar stations en goede en voldoende fietsparkeerfaciliteiten.
Toekomstbeeld Stedelijk OV Arnhem-Nijmegen: Arnhem Presikhaaf blijft een HOV-halte binnen het openbaar vervoersysteem van Arnhem en de regio.
Momenteel wordt gewerkt aan een Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid.

Uitgangspunten

- Opwaardering station Arnhem Presikhaaf is noodzakelijk. Dit moet samen met alle partners zoals Rijk, NS en ProRail worden uitgewerkt.
- Het station is nu onvoldoende toegankelijk. De gemeente is in gesprek met ProRail om dit te verbeteren.
- Ontwikkelen dichtbij het station biedt kansen voor een waardig alternatief voor de auto. Het toepassen van het ontwerpprincipe 'STOMP' helpt bij het creëren van een autoluwe omgeving, met meer ruimte voor lopen en fietsen.
- Het spoor- en plangebied dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten.
- Met de herontwikkeling streven we naar centraal parkeren mogelijk te maken. Dit biedt mogelijkheden voor een combinatie met andere modaliteiten. Hierdoor ontstaat voldoende parkeergelegenheid voor bewoners.
- Het verbeteren van de fiets- en voetgangersverbinding tussen de noord- en zuidkant van het spoor, door middel van tunnels onder het spoor.
- Station Arnhem Presikhaaf blijft een HOV-halte binnen het openbaar vervoersysteem van Arnhem en de regio. De bereikbaarheid per (HOV-)bus moet dus worden gewaarborgd.
- De HAN (en de KennisCampus) is een belangrijke bestemming voor reizigers in het gebied. Het verbeteren van de toegang van en naar de HAN is een belangrijk uitgangspunt. De verbeteringen kunnen worden gezocht op en nabij het station, maar bijvoorbeeld ook met een of meerdere tunnels onder het spoor.

De ambities en opgaven voor mobiliteit op de kaart geprojecteerd met de huidige OV-verbindingen



Opgaven en onderzoeksvragen

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP. Onderzoek hoe centraal parkeren hieraan bijdraagt, of dit de vorm kan krijgen van centraal parkeren waarbij parkeren door buurtbewoners de voornaamste functie is, en hoe deze eruit zou moeten zien.Onderzoek daarbij de toegankelijkheid en consequenties voor servicediensten, zoals vuilniswagens, hulpdiensten enzovoort.
- Onderzoek welke parkeernorm met en zonder regulering mogelijk is. Onderzoek de verkeerskundige gevolgen van het toevoegen van programma voor de (auto) mobiliteit. Bekijk daarbij ook de afwaardering van de Wichard van Pontlaan/Laan van Presikhaaf van 50km/u naar 30 km/u. Om dit te beoordelen in het netwerk is het noodzakelijk om ook de verkeersstructuur rondom de Wichard van Pontlaan mee te nemen. Daarnaast zijn in de omgeving meerdere ruimtelijke ontwikkelingen die hun weerslag hebben op de infrastructuur. Deze projecten moeten worden meegenomen in het onderzoek. Wegen en straten die moeten worden onderzocht zijn: Wichard van Pontlaan, Laan van Presikhaaf, IJssellaan, Lange Water, Velperweg.
- Onderzoek de gewenste opwaardering van station Presikhaaf: wat zijn de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen in Arnhem-Oost voor het gebruik van het station? Wat is de verwachte studentengroei van de HAN-campus? Welke autonome ontwikkeling ziet de NS? Door deze drie vragen te beantwoorden is inzichtelijk wat de inzet moet zijn voor het station.

4.4 Stadsklimaat & groen

Schaapsdrift en omgeving liggen op de onderste rand van de Veluwestuwwal en nabij de overgang naar de voormalige uiterwaarden van de IJssel. Met het Beekdal op de Paasberg, het park Sacré Coeur en park Presikhaaf maakt het onderdeel uit van een groter geheel van landgoederen en groengebieden in dit deel van de stad. Deze groengebieden vormen dan ook een waardevol leefgebied voor flora en fauna. Alhoewel Schaapsdrift aan deze groengebieden ligt is het gebied zelf niet groen. Bomen, speelplekken en buurtgroen ontbreken. Niet alleen kan dat snel leiden tot wateroverlast, ook in warme perioden (hittegolven) zal het gebied snel opwarmen en slecht afkoelen waardoor het een minder aangenaam verblijfsgebied wordt waar hittestress wordt ervaren. Hoewel het plangebied aan bijna drie zijden begrensd wordt door koele parken, kleurt op de hittekaart het gebied oranje tot rood. Ten aanzien van water is het gebied gevoelig voor wateroverlast (o.a. Velperweg tussen de Huijghenslaan en de Esperantolaan en de tunnelbak bij station Arnhem Presikhaaf). Door het plangebied stroomt de Beek op de Paasberg, vanaf de Velperweg nog een klein stukje bovengronds, maar al snel gaat de beek ondergronds en is deze niet meer zichtbaar. De beek is pas in de heemtuin in park Presikhaaf weer zichtbaar. Vanuit klimaatadaptatie, water- en groenkwaliteit en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving een gemiste kans die verzilverd moet worden passend bij de historie van dit gebied.

Beleidskader

Beleidskaders voor stadsklimaat en groen zijn verankerd in de Groenvisie , Bomenplan en de Strategie klimaatadaptatie. Ook geeft het huidige coalitieakkoord richting aan de uitgangspunten voor Schaapsdrift.

Uitgangspunten

Ecologie:

- Versterk de ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding tussen de parken. Bijvoorbeeld met verbindingen onder de spoorlijn door. Daarbij mag geen verstoring door verlichting in het park en omgeving plaatsvinden.
- Behoud de Heemtuin, boerderij en erf en weides als educatieve stadsboerderij (Natuurcentrum), als kwaliteit vanuit educatie, stadslandbouw en natuur.
- De parken hebben een groenbestemming.
- Vergroot parken en ecozones langs het spoor en zet deze in voor het verbinden van natuur. Ecozones zijn 40m breed.

Versterk het leefgebied van aanwezige soorten en nieuwe stadssoorten (o.a. vleermuis, huismus, gierzwaluw, vlinders en wilde bijen).

Natuurinclusief bouwen, inrichten (omgeving) en beheren (Puntensysteem):

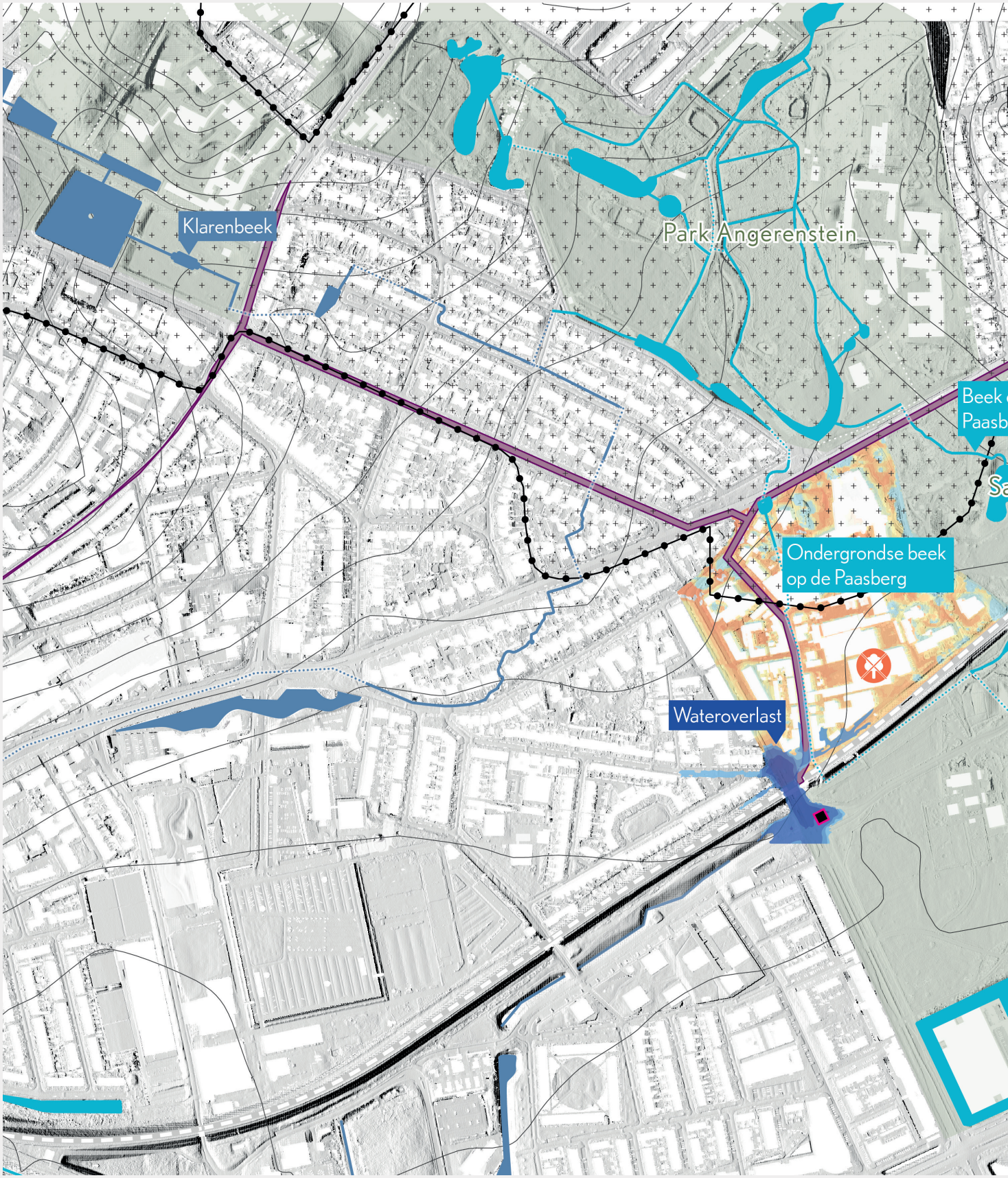
- Duurzaam behoud van bestaand groen en bomen en uitbreiden.
- Hanteer de 3-30-300 regel voor bomen (zicht op 3 bomen vanuit je huis, 30% bladerdek en ieder huis ligt 300 meter af van een park). Hierbij is boominclusief ontwerpen het uitgangspunt met behulp van een Boomafwegingsrapportage. Let op de toegankelijkheid van de openbare ruimte en eventueel aan te leggen speelplek(ken).

Water en klimaatadaptatie:

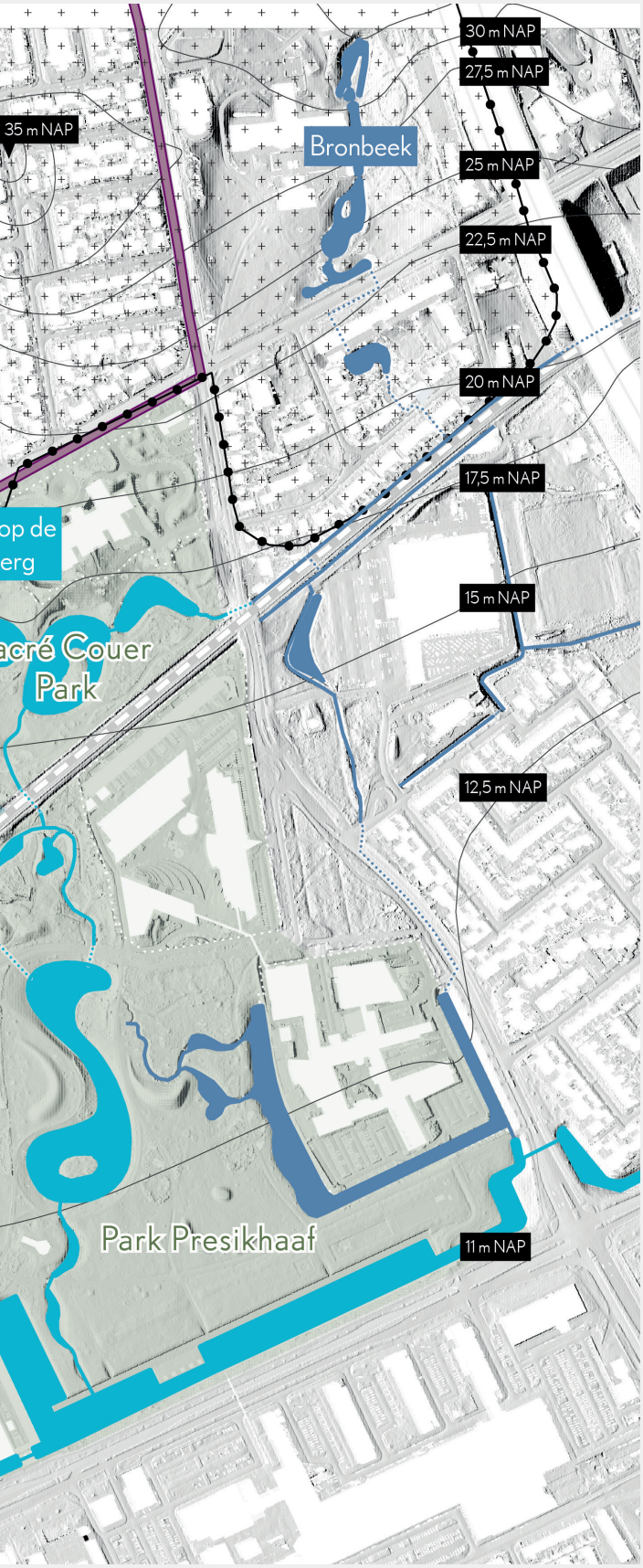
- Een klimaatadaptieve buurt ontwikkelen/ herinrichten betekent dat het aspect klimaatadaptatie (water en hitte) in alle onderdelen van het proces een plek moet krijgen. De basis vormt het verwijderen van overbodige verharding (min. 10%). Voor hitte kan dat ook betekenen dat het naast de ruimtelijke inpassing ook een plek moet krijgen in het beeldkwaliteitsplan omdat het kan gaan over materialen, kleuren en externe maatregelen aan gebouwen.
- Aandachtspunt is de ligging van het transportriool (ei 1200/1800 mm) uit 1930.

Opgaven en onderzoeksvragen

- Gebruik de geomorfologie / bodem en watersysteem als kader voor het ontwerp. Het gebied ligt op de grens van stuwwal en polder, met de daarbij behorende ondergrond. Stroomgebied en ligging van bestaande en nieuwe beken zijn elementen om hierin mee te nemen. Leemlagen zijn aanwezig in het noordelijk deel van dit gebied. Het is niet toegestaan deze te beschadigen.
- Houd water zoveel mogelijk vast (natuurlijk groen) en zichtbaar om water te bufferen en de afstroom te vertragen. Onderzoek hoe de beek bovengronds gehaald kan worden en ruimtelijk een plek kan krijgen in de gebiedsontwikkeling. Houd rekening met de opvang van (regen-)water binnen het gebied, de gevoeligheid voor wateroverlast en mogelijke overloop vanaf de Velperweg.
- Laat met het landschap en beplanting in de openbare ruimte (bomen, struiken en water) zien waar je bent, met bijvoorbeeld andere soorten groen op de stuwwal en in de polder. Ontwerp het gebied natuur-, klimaat- en bomeninclusief, en maak gebruik van het Klimaattoets en natuurinclusief bouwen puntensysteem. Neem hierbij ruimte voor spelen en ontmoeten mee (ca 10 % voor kinderen en jeugd).



De belangrijkste uitgangspunten en huidige (hinder)contouren voor stadsklimaat en groen geprojecteerd op de kaart



legenda

oppervlakte water Beek op de Paasberg

overige beeklopen

duikers

beschermde leemlaag vanuit bestemmingsplan

.... m NAP
peilhoogte t.o.v. NAP
bron: AHN

hittestress door het ontbreken van bomen

waterzuiveringsinstallatie

Hoogtelijnen

Transportriool

0 50 100 200

N

4.5 Energie & circulariteit

In Arnhem streven we naar een duurzame stad en een circulaire economie. In deze gebiedsontwikkeling passen we dit beleid toe op energie en duurzaam bouwen.

Beleidskader

Het beleidskader voor energie & circulariteit is verankerd in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 en New energy made in Arnhem 2020 – 2030, 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie'. Dit geeft input voor de uitgangspunten.

Uitgangspunten

Bouw met circulaire bouwmaterialen:

- Voor sociale woningbouw geldt het uitgangspunt minimaal 25% gebruik van circulaire bouwmaterialen voor projecten tussen 2020-2030. Voor 2030-2050 geldt 50% en na 2050 geldt het gebruik van 100% circulaire bouwmaterialen.
- Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen in de eenheid kilogram. De circulaire impactladder is beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Nieuwbouw en energie:

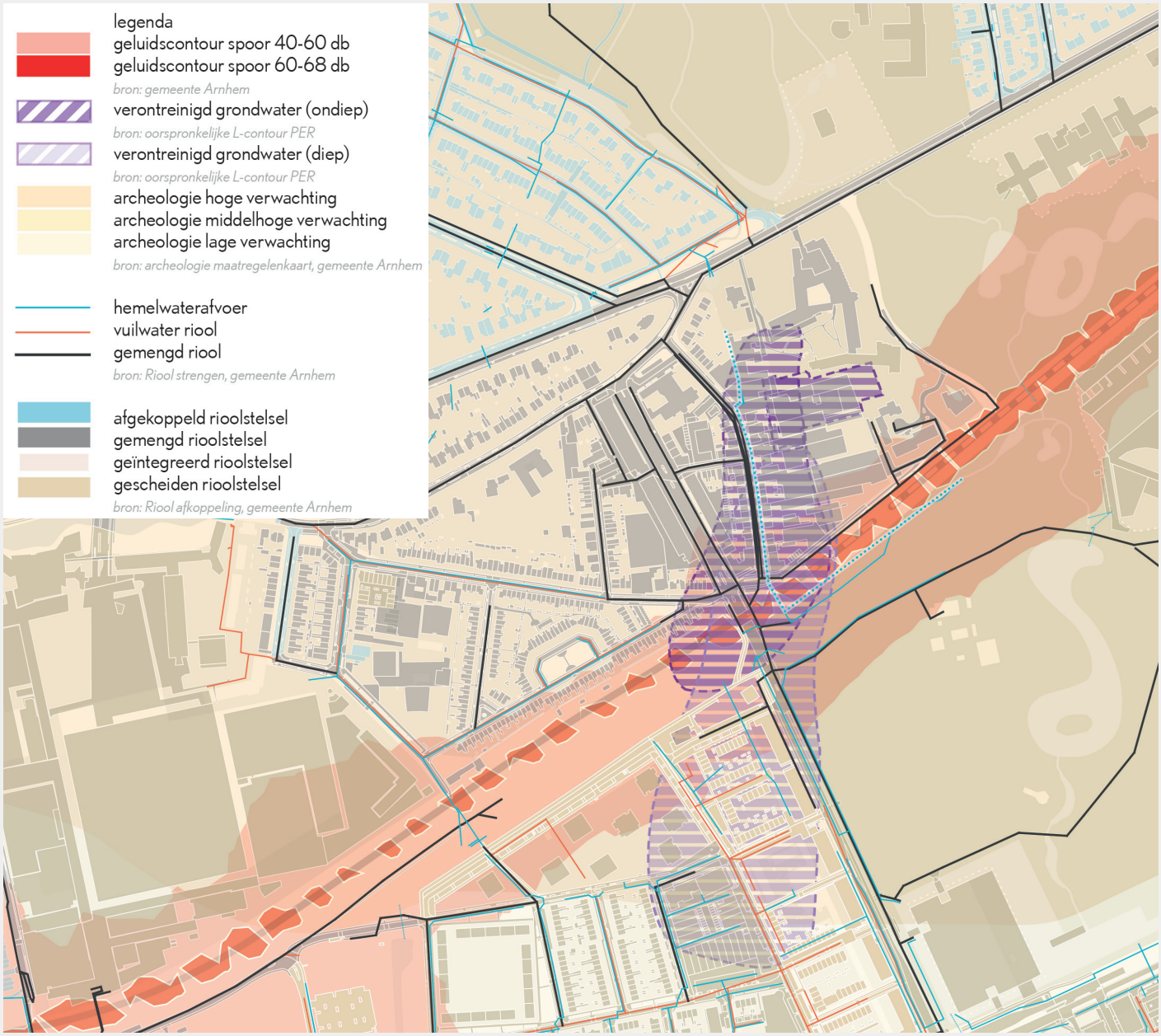
- Bij nieuwbouw wordt alleen lage temperatuur verwarming toegestaan. Individueel dan wel collectief. Hieronder verstaan we: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen, die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.
- Energieneutraliteit is het streven.

Opgave en onderzoeksvragen

Onderzoek naar mogelijkheden om het gebied en de omgeving aardgasvrij maken .
Voor wat betreft de warmteoplossing wordt gevraagd verder te gaan dan alleen hun eigen ontwikkeling en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van de) omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen.

4.6 Milieu & bodem

In Arnhem streven we naar een gezonde fysieke leefomgeving, rekening houdend met de ondergrond, bovengrond en de milieuhinder aspecten.



De uitgangspunten en huidige (hinder)contouren voor milieu en bodem geprojecteerd op de kaart

Beleidskader

Wet bodembescherming, Besluit bodemkwaliteit, Beleidsnota bodem (2012) Provincie Gelderland Arnhem- Nijmegen, Bodembeheernota 2011; Milieu Regio Arnhem (MRA), Verordening Kabels en Leidingen gemeente Arnhem (2013), Beleidsplan geluid (2008), Nota uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde gemeente Arnhem (2007), Beleidsplan geur (2010), Beleidsplan externe veiligheid (2005) met verlenging (2015), Handleiding "omgaan met conventionele explosieven uit de 2e WO binnen de gemeente Arnhem" tijdens grondroerende werkzaamheden (2016).

Uitgangspunten

- Het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.
- Houd rekening met geluidshinder van wegen Wichard van Pontlaan, Oude Velperweg en Velperweg.
- Houd rekening met geluid, trillingen en externe veiligheid (transport van gevaarlijke stoffen) van het spoor.
- Houd rekening met de aanwezige bodemverontreiniging in het gebied. Sanering in het gebied loopt
- Leemlagen zijn aanwezig in het noordelijk deel van dit gebied. Het is niet toegestaan deze te beschadigen (zie kaart leemlagen).
- In de ondergrond van Schaapsdrift ligt een belangrijk transportriool (ei 1200/1800 mm) uit 1930 (zie kaartje riolering).

Opgaven en onderzoeksvragen

Bodem:

- Onderzoek welke bodemkwaliteit (klasse wonen, stedelijk wonen of zelfs industrie) gewenst is om te zorgen voor een gezonde fysiek leefomgeving.
- Onderzoek of de lopende sanering reeds toereikend is. Mogelijk is het doel van de beoogde bodemkwaliteit al bereikt. Mocht dit niet voldoende zijn dan onderzoeken wat nodig is om de boogde bodemkwaliteit te bereiken.

Milieu:

Zorg voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving binnen het plangebied Schaapsdrift, rekening houdend met de hinder door wegen en het spoor.
In de ontwerpfase kan dit worden onderzocht door:

- Geluidsrapport opstellen door extern bureau waarbij de maatregelen (opties) worden aangegeven op basis van de geluidssterkte op de bron en de ontvanger voor geluidsgevoelige functies.
- Onderzoek hoe de stedenbouwkundige opzet kan bijdragen aan de bovenstaande opgave, bijvoorbeeld door middel van afschermende bebouwing, afstand te creëren tussen de bron en bebouwing, bebouwing die bestand is tegen trillingen van het spoor.
- Neemt de geluidshinder af wanneer de Wichard van Pontlaan wordt afgewaardeerd naar 30km/u? Neemt de geluidshinder toe wanneer treinen frequenter stoppen op station Presikhaaf ?

4.7 Integrale ambitie- en opgavenkaart

De startnotitie brengt de kaders, uitgangspunten en opgaven voor Schaapsdrift en omgeving in beeld en vertaalt deze naar de integrale ambitie- en opgavenkaart. Voor Schaapsdrift staat betaalbaar wonen, menging van wonen en werken, bereikbaarheid en vergroening voorop. Daarnaast moet de gebiedsontwikkeling bijdragen aan de vier gestelde doelen voor het gebied: Verbonden, Energiek, Nieuwe Arnhemse Mix en Trots op Oost. Er zijn zestien opgaven geformuleerd die de vier doelen versterken.

Verbonden

1. Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.
2. De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.
3. Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.
4. Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

5. Wonen, werken en voorzieningen gemengd om zo een aantrekkelijke stadswijk te creëren als aanvulling op omliggende wijken.
6. Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.
7. Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.
8. Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.
9. Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

10. Koppel de ontwikkelopgave aan de energieen circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos, energieneutraal).
11. Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

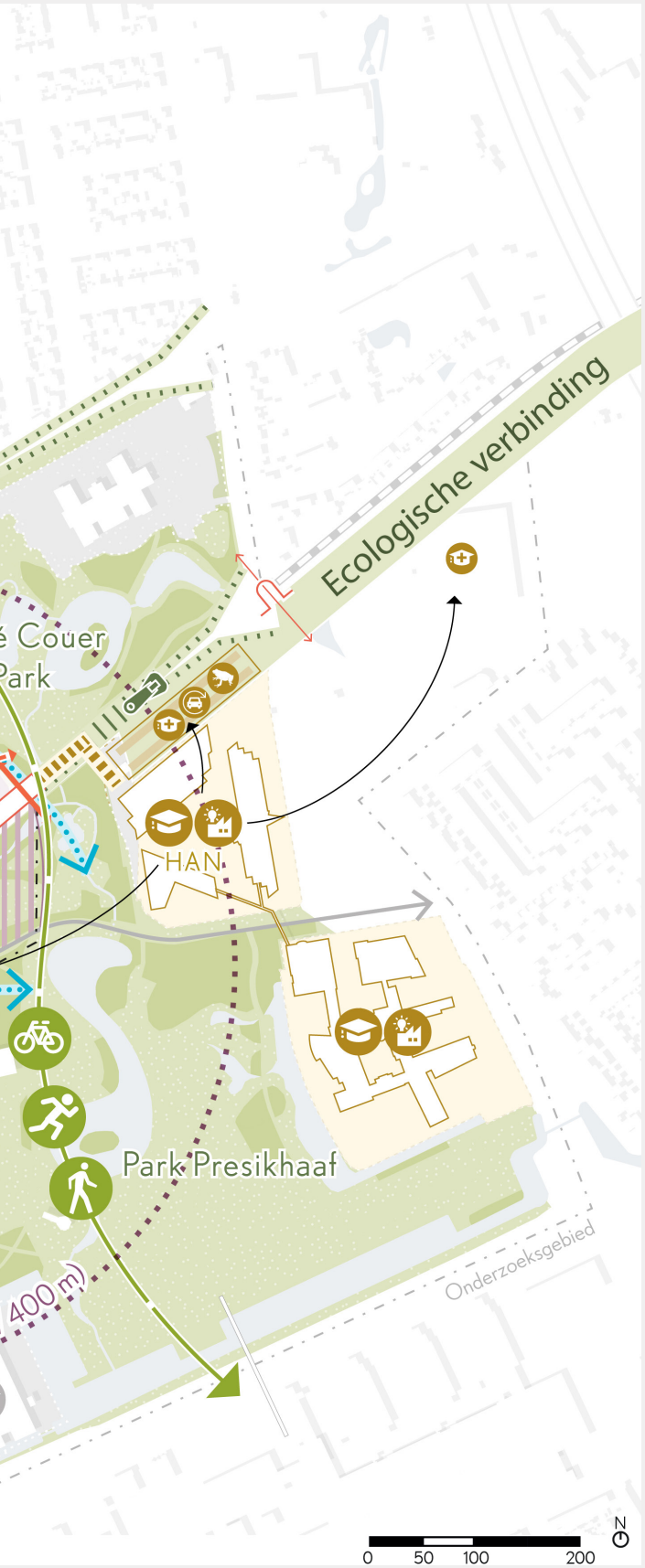
Trots op Oost

12. Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
13. Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.
14. Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.
15. Herstellen/zichtbaar makent van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.
16. Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Integrale ambitie- en opgavenkaart

Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

De integrale ambitie- en opgavenkaart



Verbonden

Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.

De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.

Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.

Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.

Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)

Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.

Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.

Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

5. Vervolg

5.1 Vervolgstap

Deze startnotie vormt het kader en de opgave voor het opstellen van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie schetst een toekomstbeeld voor Schaapsdrift dat zo breed mogelijk wordt gedragen.

Gebiedsvisie en Stedenbouwkundig plan

We starten vanaf januari de planvorming voor de gebiedsvisie en aansluitend het stedenbouwkundig plan. De gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan zijn naar verwachting in 2023 gereed.

Bestemmingsplan traject 2024

2024 staat in het teken van het doorlopen van de ruimtelijke procedures zodat er uiterlijk 31 mei 2025 (3 jaar na vestiging van het voorkeursrecht) een door uw raad vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan ligt.

In onderstaande planning is het proces weergegeven.

5.2 Financiële haalbaarheid

Schaapsdrift maakt onderdeel uit van Spoorzone Arnhem-Oost. De haalbaarheid van de ontwikkeling van Schaapsdrift moet dan ook bezien worden in het grotere geheel van Spoorzone Arnhem-Oost. Zoals in de Omgevingsvisie Arnhem 2040 al aangehaald, kennen grote binnenstedelijke herontwikkelingen zoals Schaapsdrift, een (publiek) onrendabele top. Hiervoor is de inzet van subsidies en eigen middelen nodig. Een ontwikkelstrategie opstellen, waarbij aandacht is voor financiering van de gebiedsontwikkeling maakt onderdeel uit van de haalbaarheid. Daarnaast moet in de planvorming ook ruimte zijn voor voldoende verschillende opties/ varianten/faseringen waar in de verdere planuitwerking mee gerekend en getekend kan worden om de locatie Schaapsdrift te ontwikkelen en haalbaar te maken. Bij het vaststellen van een stedenbouwkundig plan / ter inzage leggen van een omgevingsplan moet duidelijk zijn dat de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar is.

5.3 Participatie

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Het college heeft aangegeven begrip te hebben voor bewoners die niet willen participeren vanwege de Wvg. Dat neemt niet weg dat het college het als haar taak ziet om juist de betrokkenen bij de Wvg goed te informeren over elke stap in het proces. Daarbij blijft voor hen de deur altijd open staan om aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan. Het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, dat als aparte bijlage bij deze startnotitie is gevoegd, benoemt de doelen informeren en participeren daarom bewust apart: mensen hoeven niet te participeren om goed geïnformeerd te zijn.

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan ook daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes worden niet alleen de direct betrokkenen uitgenodigd, maar worden ook in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit opgehaald. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het station en omwonenden in omliggende buurten en wijken. Elke participatieronde werkt van breed naar smal, en gaat uit van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

Colofon

Deze startnotitie van 18 januari 2023
is opgesteld door Ziegler|Branderhorst
stedenbouw en architectuur, te Rotterdam. In
opdracht van de gemeente Arnhem.

GEMEENTE Arnhem

Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift e.o.

Spoorzone Arnhem-Oost - gemeente Arnhem

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Doel en afbakening 3

3 Communicatie met betrokkenen bij de Wvg 4

3.1 Waar gaat het om? 4

3.2 Om wie gaat het? 4

3.3 Uitgangspunten communicatieaanpak 4

4 Participatie over de planvorming 5

4.1 Waar gaat het om? 5

4.2 Om wie gaat het? 5

4.3 Uitgangspunten voor de participatieaanpak 6

Arnhemse randvoorwaarden voor participatie 6

Uitgangspunten voor de participatieaanpak Schaapsdrift e.o. 7

4.4 Wat doen we met de uitkomsten? 9

5 Communicatiekalender 10

5.1 Uitwerking participatie- en communicatiemomenten 11

5.2 Ondersteunende communicatie 13

6 Vervolg 13

1 Inleiding

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor de Schaapsdrift en omgeving. De raad heeft met de aangenomen motie 22M93 'Startnotie ruimtelijke ontwikkelingen' aangegeven dat zij kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen voordat gestart kan worden met participatie over de inhoudelijke planvorming. Het vaststellen van de startnotitie is daarmee het startpunt van het participatietraject om tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan te komen. In opdracht van de gemeente Arnhem heeft Beck Communicatie hiervoor een communicatie- en participatieaanpak uitgewerkt.

Gelet op de impact die de Wvg heeft op bewoners van Schaapsdrift e.o., blijkt participatie geen eenvoudige opgave. De inzet van het college is erop gericht bewoners de komende tijd zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de toekomst van hun wijk. De maanden na het raadsbesluit van juni 2022 zijn benut om inzicht te krijgen in de wensen rondom participatie bij de bewoners en omwonenden van Schaapsdrift e.o. In een enquête, een klankbordgesprek en een bewonersbijeenkomst is met deelnemers besproken hoe zij betrokken willen worden in het planproces. Naar aanleiding van de enquête hebben tot dusver acht mensen zich aangemeld voor een klankbordgroep van bewoners en omwonenden. In een verslag van de participatie- en communicatieactiviteiten tussen juni en oktober, als bijlage bij een raadsbrief van 2 november jl., zijn de uitkomsten hiervan toegelicht. Uit de gesprekken blijkt dat aanwezigen mogelijkheden zien voor ontwikkeling op het bedrijventerrein. Ook zien zij de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen, maar zij geven ook aan dat zij dat niet willen zolang er een voorkeursrecht op hun woning is gevestigd. Het college schrijft hierover in de raadsbrief: "Wij zijn ons er terdege van bewust hoe moeilijk dat voor de eigenaren en bewoners in het gebied is en snappen daarom goed dat deze groep in overgrote meerderheid aangeeft dat het voorkeursrecht hen in de weg staat om te kunnen participeren. Daarom willen wij zo snel mogelijk duidelijkheid aan de eigenaren en bewoners geven over de visie voor het gebied."

Waarom participatie, waarom communicatie?

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Hoewel het college begrip heeft voor de wens van bewoners om niet te willen participeren, ontslaat dat de gemeente niet van de taak om juíst de betrokken bij de Wvg goed te informeren over elke stap in het proces. Daarbij blijft de deur altijd open staan om aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan. In het communicatie- en participatieplan benoemen we de communicatie- en participatieaanpak daarom bewust apart: betrokkenen hoeven niet te participeren om goed geïnformeerd te zijn.

Gefaseerde aanpak

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan ook daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan

naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes nodigen we[1] niet alleen de direct betrokkenen uit, maar willen we ook in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit ophalen. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het station en omwonenden in omliggende buurten en wijken. We werken van breed naar smal, waarbij elke participatieronde uitgaat van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

2 Doel en afbakening

Deze communicatie- en participatieaanpak kent twee belangrijke doelen:

1. Direct betrokkenen bij de Wvg voelen zich goed en tijdig geïnformeerd over het proces van de planontwikkeling Schaapsdrift e.o., waarbij de gemeente ernaar streeft zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de betrokkenen over de toekomst van hun wijk.
2. We nodigen behalve de direct betrokkenen ook de bredere omgeving uit om mee te denken bij het maken van het toekomstplan voor het stadsdeel Schaapsdrift e.o., als onderdeel van de Spoorzone Arnhem-Oost. Het doel daarvan is dat belangen, meningen, kennis en creativiteit op tafel komen, waarmee we het plan beter maken. Een goed en zorgvuldig participatieproces draagt bij aan een zo soepel mogelijk proces van plan tot realisatie.

Dit zijn twee verschillende doelen die vragen om een eigen aanpak en uitwerking, maar die wel met elkaar in verbinding staan. In dit communicatie- en participatieplan zijn beide sporen apart uitgewerkt:

- Communicatie en informatie over het vervolgproces, met direct betrokkenen bij de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Participatie over de planvorming voor Schaapsdrift e.o. met zowel stakeholders van Schaapsdrift e.o. als een brede groep betrokkenen bij en belangstellenden voor de Spoorzone Arnhem-Oost.

Dit communicatie- en participatieplan is gericht op de ontwerpfase, ofwel: de periode tussen het aanbieden van de startnotitie aan de gemeenteraad tot en met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, en beslaat daarmee heel 2023. De participatieaanpak zoals die in dit stuk is beschreven geeft een beeld van de aanpak, maar is niet in beton gegoten. Als wij gaandeweg nieuwe kansen of betere mogelijkheden zien om beter met elkaar in gesprek te komen, zullen we het niet nalaten die te benutten. De reguliere communicatie met (o.a. overheids)partners in het project is in deze aanpak buiten beschouwing gelaten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de provincie, het waterschap, de betrokken ministeries, ProRail, woningcorporaties en de Groene metropoolregio Arnhem Nijmegen.

[1] 'Wij' en 'we' verwijst in dit stuk naar de gemeente Arnhem.

3 Communicatie met betrokkenen bij de Wvg

3.1 Waar gaat het om?

Het vertrouwen bij de bewoners van de Schaapsdrift e.o. is in de voorgaande periode geschaad. De oorzaak daarvoor ligt zowel bij het proces als bij de inhoud. Inhoudelijk is de Wvg een zwaar instrument dat onzekerheid met zich meebrengt voor de betrokken bewoners. Want hoewel de Wvg hen niet verplicht om de woning te verkopen, vragen veel bewoners zich af of zij op de lange termijn in hun woning kunnen blijven wonen. De communicatie rond de besluitvorming over de Wvg kwam laat op gang en de initiële brief was formeel van aard en niet voor iedere lezer begrijpelijk. Het college van B en W heeft hiervoor spijt betuigd en beterschap toegezegd. Ook de raad riep hiertoe op in een aangenomen motie over begrijpelijke communicatie en een aangenomen motie over een zorgvuldig vervolgproces bij het raadsbesluit.

Een aantal bewoners heeft aangegeven dat het voorkeursrecht hen in de weg staat om te kunnen participeren in de planontwikkeling over Schaapsdrift e.o.. Het college heeft begrip voor dit standpunt en wil de betrokken bewoners zo spoedig mogelijk duidelijkheid bieden over de toekomst van hun wijk.

Tot die duidelijkheid er is moeten de direct betrokkenen kunnen rekenen op tijdige en zorgvuldige informatie over het gehele proces rondom de planontwikkeling. Oók als zij niet willen participeren. Waarbij er altijd gelegenheid moet zijn om vragen te stellen of in gesprek te gaan.

3.2 Om wie gaat het?

- Huurders en eigenaren van woningen waarop de Wvg is gevestigd.
- Ondernemers (huurders en eigenaren) van bedrijfspanden waarop de Wvg is gevestigd.
- Klankbordgroep Schaapsdrift e.o.
- Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

3.3 Uitgangspunten communicatieaanpak

- Betrokkenen worden bij elke stap in het proces vroegtijdig geïnformeerd over inhoud en proces, gelijktijdig of zo snel mogelijk na het informeren van de gemeenteraad .
- Betrokkenen worden eveneens op de hoogte gehouden van de planning en uitkomsten van het participatietraject en kunnen bij elk participatiemoment opnieuw bepalen of zij al dan niet deelnemen. Wij zullen hen daar steeds voor uitnodigen.
- Informatie wordt in principe **online schriftelijk** gedeeld met de direct betrokkenen (via de online nieuwsbrief van Schaapsdrift e.o. of website arnhem.nl/schaapsdrift). Betrokkenen kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief of de website raadplegen: www.arnhem.nl/schaapsdrift.
- Direct betrokkenen die geen toegang hebben tot de digitale middelen kunnen dit telefonisch of schriftelijk bij de gemeente aangeven. Zij ontvangen de online nieuwsbrieven dan (wel één tot enkele werkdagen later) per post.
- Nieuwsbrieven en andere communicatie voor de betrokkenen worden in begrijpelijke taal geschreven, in het Nederlands, op B1-niveau.
- Rond de belangrijke mijlpalen in het proces organiseert de gemeente bewonersavonden voor de groep bewoners die direct is betrokken bij het vestigen van de Wvg. Daarin licht de gemeente de stand van zaken toe en is er ruim gelegenheid tot het stellen van vragen.

- Het is altijd mogelijk om vragen te stellen of een afspraak te maken voor een gesprek. Het projectteam van de gemeente Arnhem is bereikbaar via schaapsdrift@arnhem.nl. Dit geldt zowel voor bewoners als bedrijven.

In hoofdstuk 5 wordt de communicatieaanpak concreet uitgewerkt in een kalender met mijlpalen en middelen.

4 Participatie over de planvorming

4.1 Waar gaat het om?

De startnotitie die in februari 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd is een belangrijke eerste stap in de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o., één van de eerste deelprojecten van de Spoorzone Arnhem-Oost die tot ontwikkeling komt. De ambities voor de Spoorzone zijn hoog, zeker in totaliteit bezien gaat het om een grootschalige wijziging in de stad, met meerdere functies en infrastructurele wijzigingen. Voor de Schaapsdrift e.o. geldt dat het om een herontwikkeling van een gebied gaat dat meerdere kavels, gebouwen en functies betreft. Behalve transformatie, sloop en nieuwbouw van gebouwen, spelen ook aanpassingen in de openbare ruimte een rol. Denk bijvoorbeeld aan de infrastructuur, de inrichting van groen en water, maar ook grote voorzieningen zoals het station Presikhaaf en de stationsomgeving. Het te ontwikkelen plan draagt bij aan meerdere opgaven en ambities in de stad, zoals geformuleerd in de startnotitie. Kortom: de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. heeft een forse impact op de omgeving, zowel voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied als de toekomstige. Dat pleit dan ook voor een stevige participatieaanpak waarin kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners en andere betrokkenen bij elkaar worden gebracht. Het doel van participatie is ook om inzicht te krijgen in belangen en wensen van betrokkenen, inzicht in de mogelijkheden om tegemoet te komen aan die wensen of belangen en om (ervarings)deskundigheid te betrekken, om tot het best mogelijke plan te komen.

4.2 Om wie gaat het?

Voor het participatietraject nodigen we zowel (stads)breed als gericht uit. Het participatietraject is voor iedereen toegankelijk en sluit niemand uit. Onderstaande lijst is dan ook niet een uitputtende of exclusieve opsomming.

Huidige bewoners (en hun vertegenwoordigers)

- Huurders en eigenaren van woningen aan de Schaapsdrift e.o.
- Ondernemers (huurders en eigenaren) in en rond Schaapsdrift e.o.
- Klankbordgroep Schaapsdrift e.o.
- Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

Omwonenden (en hun vertegenwoordigers)

- Direct omwonenden Schaapsdrift e.o.
- Bewoners en bewonersgroep Plattenburg
- Bewoners omliggende wijken (Angerenstein, Presikhaaf)

Gebruikers van het gebied

- Reizigers NS / gebruikers van het station

- Studenten HAN
- Bezoekers/klanten

Potentiële toekomstige bewoners

- Woningzoekenden (jongeren/studenten, doorstromers, etc.)

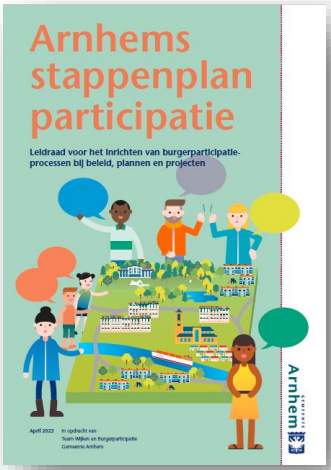
Professionele belanghebbenden in het gebied

- NS
- ProRail
- HAN
- Innoforte (Vreedenhof)
- Woningcorporatie Vivare
- Eigenaar park Sacré Coeur
- Eigenaar Heemtuin
- Waterschap Rijn en IJssel
- Groenforum (samenwerking van natuur en milieuorganisaties)
- Boomkwaliteitsteam (benoemd door college)
- Natuurcentrum Arnhem (stadsboerderij Presikhaaf)

4.3 Uitgangspunten voor de participatieaanpak

Arnhemse randvoorwaarden voor participatie

Het door de raad vastgestelde Arnhems stappenplan voor participatie biedt houvast om de participatie rond Schaapsdrift e.o. vorm en inhoud te geven. Bijvoorbeeld door invulling te geven aan de vier randvoorwaarden voor participatie die in het stappenplan beschreven staan:



1. Er is ruimte voor participatie

Met het vaststellen van de startnotitie stelt de gemeenteraad van Arnhem onderzoeksvragen en ruimtelijke kaders vast voor de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift e.o.. Binnen deze kaders, en ook als er straks een gebiedsvisie ligt, is er nog veel ruimte voor uiteenlopende opties en alternatieven waarvoor de deelnemers aan het participatietraject inbreng kunnen leveren. Voor elk participatiemoment en elke fase geldt wel dat een heldere *participatievraag* geformuleerd dient te worden.

2. Het onderwerp is van belang voor inwoners

Het onderwerp is voor verschillende groepen inwoners van belang. Dat geldt in de eerste plaats voor de bewoners van Schaapsdrift e.o.. Maar ook potentiële toekomstige bewoners, ondernemers, woningzoekenden, omwonenden van de wijk Plattenburg en omliggende wijken, treinreizigers, studenten en andere groepen betrokken inwoners spelen een rol. Dat vraagt om brede participatie die begrijpelijk en uitnodigend is. Om brede en diverse groepen inwoners, waaronder het

zogenoemde ‘stille midden’ (niet-georganiseerde groepen) te bereiken, zetten we laagdrempelige, vernieuwende participatievormen in.

3. Er is voldoende tijd te creëren
Participatie neemt tijd in beslag. Tijd is in dit project een kritieke factor. De gemeenteraad en het college hebben aangegeven dat zij snel duidelijkheid willen bieden aan bewoners in het kader van de Wvg. Tegelijkertijd wil het gemeentebestuur – zeker in projecten als deze, met een grote maatschappelijke impact – een zorgvuldig en transparant planontwikkelproces doorlopen met veel ruimte voor inbreng van betrokkenen. Aan beide doelen proberen we tegemoet te komen met een compact, maar intensief participatietraject dat zowel de breedte als de diepte opzoekt.

4. Er is voldoende capaciteit en budget
Dit traject vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit bij de verschillende betrokken afdelingen en de afdeling communicatie. Daarnaast is budget nodig om de verschillende participatiemomenten en bijbehorende communicatiemiddelen te realiseren.

Uitgangspunten voor de participatieaanpak Schaapsdrift e.o.

Voor de participatie zijn verder de volgende uitgangspunten van belang:

1. We zetten een mix in van participatie-instrumenten
Lang niet iedereen die een belang heeft, laat ook zijn mening horen. Het betrekken van het ‘stille midden’ geeft vaak een completer beeld. Dat vraagt wel extra inspanning, want juist deze groep komt niet snel vanuit interesse voor het onderwerp naar bijeenkomsten of activiteiten. Het invullen van een online vragenlijst is dan vaak een aantrekkelijk alternatief: dit kan eenvoudig thuis, op een zelfgekozen moment. Het vraagt wél extra ondersteunende communicatie om mensen te stimuleren de vragenlijst in te vullen, bijvoorbeeld door hen te benaderen via sociale media of door hen op te zoeken op logische plekken (bijvoorbeeld op straat, de campus van de HAN, of het station). Door informatiebijeenkomsten niet alleen fysiek voor direct betrokkenen te organiseren, maar ook digitaal (met terugkijkmogelijkheid), kunnen mensen zich bovendien gemakkelijk op een zelfgekozen moment laten informeren.

2. We halen breed én diep op
We zetten verschillende vormen van participatie in waarmee we ons zowel richten op kwantiteit (een brede groep deelnemers en zo veel mogelijk inbreng ophalen) als op kwaliteit (een inhoudelijk gesprek voeren over relevante thema’s binnen het plan). Dit doen we door in elke participatieronde eerst breed op te halen met een brede online raadpleging. En door vervolgens – met de uitkomsten van de online raadpleging als input – in kleinschalige sessies, waarin de diverse belangen zoveel als mogelijk zijn vertegenwoordigd, het verdiepend gesprek aan te gaan. De uitkomsten daarvan worden weer breed teruggekoppeld.

3. Participatie is een middel om tot het best mogelijke plan te komen
Participatie is niet bedoeld als een representatief draagvlakonderzoek voor een plan. Participatie is bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, maar niemands inbreng is verplicht.

4. Oog voor gemeenschappelijk en individueel belang
We hebben oog voor mensen die willen meedenken vanuit het gemeenschappelijke belang en participanten die staan voor een individueel belang. Beide hebben recht van spreken en moeten ruimte krijgen om hun inbreng te doen. We variëren in participatievormen om hieraan recht te doen.

5. Partijen hoeven het niet met elkaar eens te worden
Door de groei van de stad zal Arnhem er anders uit gaan zien. Soms is dat gunstig, omdat er bijvoorbeeld meer woningen en voorzieningen komen. Anderen zullen ingrepen in hun omgeving juist nadelig vinden. Doel van de werksessies is dan ook niet dat iedereen het met elkaar eens is, maar dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit tijdig op tafel komen. Dat vraagt een goed onafhankelijk voorzitterschap én goede verslaglegging waaruit ook dilemma's kunnen blijken. We maken onderscheid in waarover iedereen het eens is en waarover men van mening verschilt.

6. Transparantie en onafhankelijkheid waarborgen
Voor de online raadplegingen dragen we zorg voor een afgewogen objectieve vraagstelling en we maken een feitelijk verslag van de uitkomsten en alle inbreng, dat onderdeel zal vormen van het (tussentijds) participatieverslag. Voor de werksessies geldt dat we streven naar een vorm die objectief, gebalanceerd en praktisch werkbaar is en waarin betrokkenen eigen verantwoordelijkheid dragen.

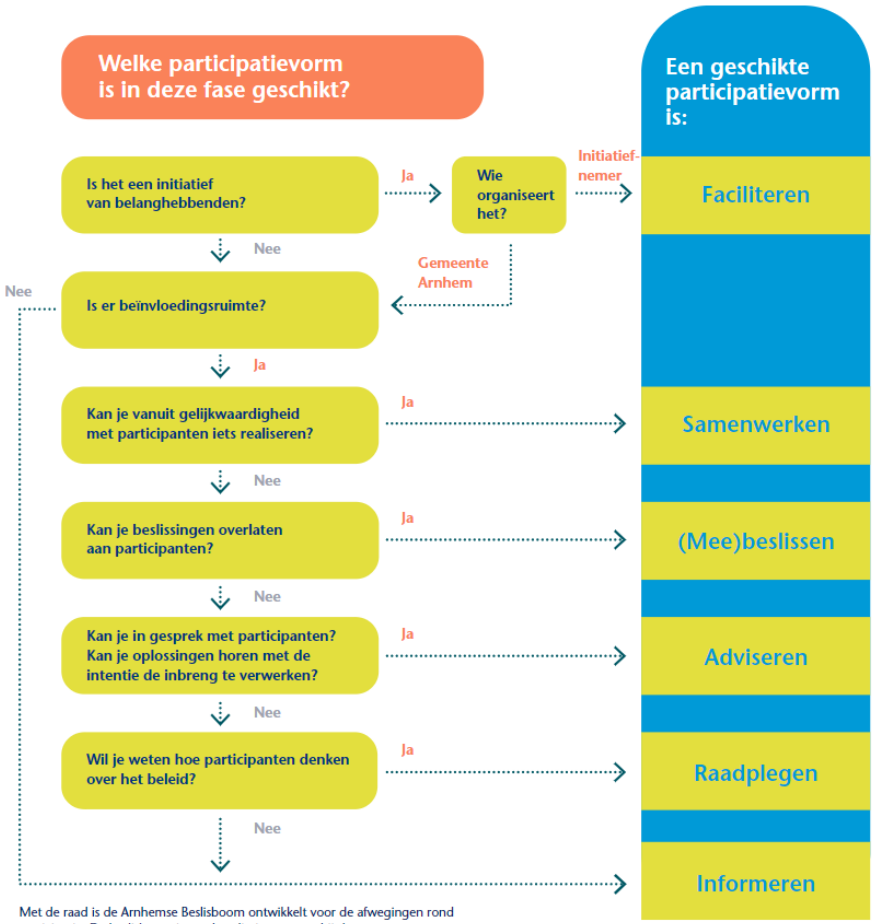
Dat betekent dat:

- de gesprekken worden geleid door een onafhankelijke gespreksleider die het vertrouwen krijgt van de deelnemers;
- de gespreksleider vooraf duidelijke spelregels stelt voor de dialoog, met ruimte voor hoor en wederhoor;
- de sessies voor iedereen toegankelijk zijn, zowel deelnemers als toehoorders. Het aantal en de samenstelling van deelnemers kan per bijeenkomst variëren, zo is het mogelijk voor specifieke thema's in- of externe deskundigen in te schakelen, en staat het deelnemers vrij aan bepaalde bijeenkomsten wel of niet deel te nemen. Tegelijk is het streven dat de aanwezige belanghebbenden gelijkwaardig en gebalanceerd ruimte krijgen om inbreng te leveren. Het is aan de gespreksleider om hierover afspraken te maken met de deelnemers en de juiste werkvorm te bepalen.
- er een eigen verantwoordelijkheid ligt voor deelnemers om, indien zij een achterban vertegenwoordigen, input op te halen en resultaten terug te koppelen.
- het conceptverslag van de werksessies ter goedkeuring aan de deelnemers wordt voorgelegd. De definitieve verslagen van de werksessies zijn openbaar en maken onderdeel uit van het participatieverslag.
- we regelmatig bij deelnemers toetsen hoe ze het proces hebben beleefd en of ze voldoende inbreng hebben gehad.

4.4 Wat doen we met de uitkomsten?

De raad heeft een Arnhemse beslisboom ontwikkeld om afwegingen rond participatie te maken. Deze beslisboom geeft inzicht in de te kiezen participatievorm. De mate waarin de uitkomsten van het participatieproces meewegen bepaalt het participatieniveau. Door duidelijk te zijn over het participatieniveau scheppen we duidelijke verwachtingen richting deelnemers en bestuurders.

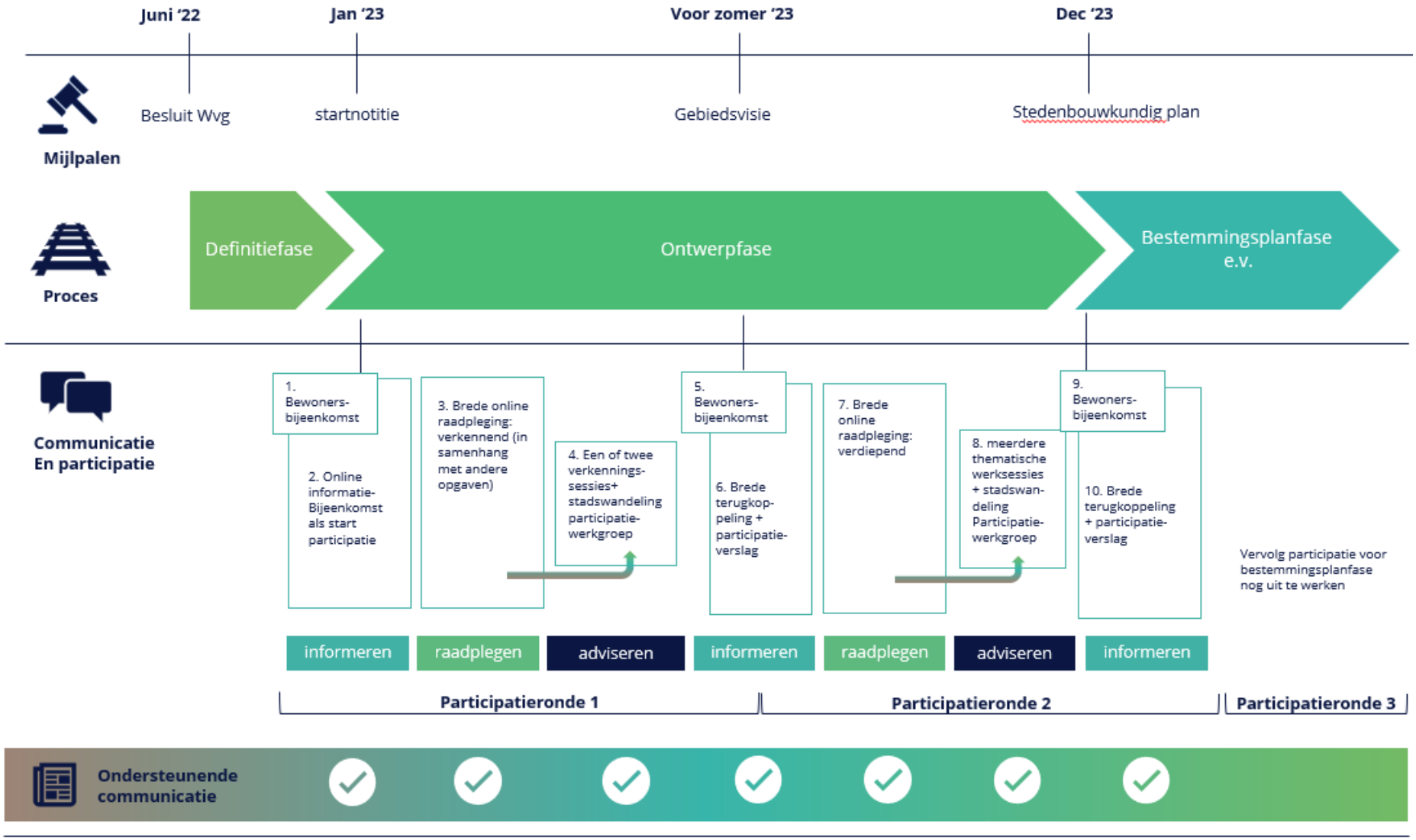
In de participatieaanpak voor Schaapsdrift e.o. gaan we uit van het participatieniveau **raadplegen** en **adviseren.** In de participatiekalender is aangegeven op welke momenten hier sprake van is en van welke vorm. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd en gebundeld in het participatieverslag dat na elke participatieronde wordt opgesteld. De uitkomsten van de online vragenlijsten worden zo mogelijk ook ingebracht in de werksessies, bijvoorbeeld om de gespreksthema's te bepalen. Waar mogelijk worden de uitkomsten benut in de planuitwerking, maar ze zijn voor de gemeente niet bindend.



Met de raad is de Arnhemse Beslisboom ontwikkelt voor de afwegingen rond participatie. De beslisboom is een handig instrument bij deze stap.

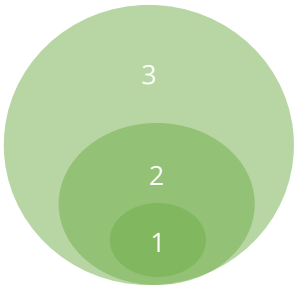
De uitkomsten van de werksessies kunnen zowel raadplegend als adviserend van aard zijn. Wanneer de deelnemers aan de werksessies het – onder leiding van de onafhankelijk voorzitter – eens worden over bepaalde ideeën, richtingen of voorkeuren, worden die in de vorm van een **advies** voorgelegd aan het gemeentebestuur. Zij kunnen hier bij de besluitvorming van afwijken. Voor ideeën, meningen en reacties waarover geen overeenstemming bestaat geldt de werkwijze van **raadplegen**.

5 Communicatiekalender



5.1 Uitwerking participatie- en communicatiemomenten

De communicatiekalender op de vorige pagina geeft een globaal overzicht van de beoogde mijlpalen, de bijbehorende communicatie- en participatiemomenten. Grosso modo is het traject verdeeld in twee cycli van informeren-raadplegen-adviseren-informeren. In dit hoofdstuk lichten we de genoemde communicatie en participatiemomenten kort toe. In de kolom 'voor wie' wordt verwezen naar groep 1, 2 en 3. Dit zijn:



1. Direct betrokkenen bij Wvg
2. Stakeholders Schaapsdrift e.o.
3. Stadsbrede betrokkenen en belangstellenden (bijv. woningzoekenden, reizigers, bewoners omliggende wijken)

Groep 1 maakt uiteraard deel uit van groep 2, groep 2 maakt deel uit van groep 3.

Volgorde	Wanneer	Voor wie*	Wat gaan we doen
1	Jan '23	1	**Bewonersbijeenkomst bij publicatie startnotitie (informeren)** Z.s.m. nadat de startnotitie door het college aan de raad is aangeboden ontvangen abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op de startnotitie, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan het participatietraject.
	Jan/feb '23	1	**Bezoek aan bedrijven** in Schaapsdrift e.o. door contactfunctionaris. Onderwerp van gesprek is hoe de bedrijven betrokken en op de hoogte willen blijven.
2	Feb '23	1,2,3	**Start participatieronde 1** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Als de raad de startnotitie heeft vastgesteld kan het participatietraject beginnen. Als aftrap organiseren we een online informatiebijeenkomst (webinar) voor alle betrokkenen en belangstellenden (breed). De bijeenkomst is ervoor bedoeld dat iedereen over de benodigde informatie beschikt om deel te nemen aan het participatietraject, in welke vorm dan ook. Inhoud: toelichting op de ambitie voor het gebied, de ruimtelijke analyse, de kaders die de raad heeft gesteld en de mogelijkheden om mee te denken en praten over het plan. Uiteraard kan met behulp van polls al gereageerd worden op vragen en stellingen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.
3	Mrt '23	1,2,3	**Brede online raadpleging in samenhang met andere opgaven (raadplegen)** Deze raadpleging (via meedenken.arnhem.nl) gaat niet alleen over de Schaapsdrift e.o., maar in feite over het hele vraagstuk van wonen, werken, leven in de Spoorzone van Arnhem: wat voor woningzoekenden zouden zich daar straks willen vestigen? Wat hebben zij nodig om zich thuis te voelen? Wat verwachten zij van hun

			leefomgeving, welke voorzieningen horen daarbij, en welke niet? Wat vinden zij belangrijk als het om groen en mobiliteit gaat? Idealiter vindt deze online raadpleging breed plaats (Spoorzone, mogelijk gecombineerd met input woonvisie, mobiliteitsvisie etc.). Als dit in de tijd niet matcht organiseren we een eigen proces.
4	Mrt/april	1,2	**Verkenningssessies + stadswandeling met een brede werkgroep (raadplegen/adviseren)** Met deelnemers die zich daarvoor aanmelden gaan we, tijdens één of twee werksessies en een stadswandeling met de stedenbouwkundige, onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider, in gesprek over elementen voor de gebiedsvisie: welke grote thema's zien we, welke mogelijke ontwikkelrichtingen zijn denkbaar, welke dilemma's en te maken keuzes levert dat op. Zie ook doelgroepen onder 4.2 en de randvoorwaarden en uitgangspunten in hoofdstuk 4.3.
Participatieverslag ronde 1 + Evaluatie en zo nodig bijstellen participatieplan			
5	April/mei	1	**Bewonersbijeenkomst na besluit B en W gebiedsvisie (informeren)** Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld ontvangen bewoners/abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op de gebiedsvisie, het participatieverslag, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan de volgende ronde in het participatietraject.
6	Mei '23	1,2,3	**Terugkoppeling / Start participatieronde 2** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Tijdens een tweede brede online informatiebijeenkomst koppelen we terug wat de opbrengst is van de eerste participatieronde en hoe de opbrengst daarvan is verwerkt in de gebiedsvisie. De gebiedsvisie wordt toegelicht, maar ook het vervolgproces en de wijze waarop men in de tweede participatieronde kan meedoen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.
7	Mei/juni '23	1,2,3	**Brede online raadpleging, verdiepend (raadplegen)** Deze tweede raadpleging gaat specifieker over Schaapsdrift e.o., met het doel input op te halen voor de vertaling van de gebiedsvisie naar het stedenbouwkundig plan. Via meedenken.arnhem.nl leggen we vragen en opties voor aan belangstellenden, die daarmee hun voorkeuren kunnen aangeven voor bijvoorbeeld de beeldkwaliteit, ruimtelijke keuzes, functies en voorzieningen in het plangebied.
8	Juni-okt '23	1,2	**Verdiepingssessies + stadswandeling met de brede werkgroep (raadplegen/adviseren)** Met deelnemers die zich daarvoor aanmelden gaan we opnieuw in gesprek tijdens een aantal werksessies en een stadwandeling met de stedenbouwkundige. De gesprekken zijn bedoeld om de belangrijke thema's in het stedenbouwkundig plan gezamenlijk door te denken en daarvoor input en ideeën op te halen. Per thema nodigen we specifieke expertise uit. Zie ook doelgroepen onder 4.2 en de randvoorwaarden en uitgangspunten in hoofdstuk 4.3.

Participatieverslag ronde 2 + Evaluatie en zo nodig bijstellen participatieplan			
9	Nov-dec ’23	1	**Bewonersbijeenkomst na besluit B en W stedenbouwkundig plan (informeren)** Z.s.m. nadat het stedenbouwkundig plan door het college aan de raad is aangeboden ontvangen bewoners/abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op het stedenbouwkundig plan, het participatieverslag, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan de volgende ronde in het participatietraject in aanloop naar het bestemmingsplan.
10	Jan ‘24	1,2,3	**Terugkoppeling (en mogelijk tevens start participatieronde 3)** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Tijdens een derde brede online informatiebijeenkomst koppelen we terug wat de opbrengst is van de tweede participatieronde en hoe de opbrengst daarvan is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het plan wordt toegelicht, maar ook het vervolgproces en de wijze waarop men in de volgende participatieronde kan meedoen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.

5.2 Ondersteunende communicatie

Het gehele communicatie- en participatietraject wordt uiteraard ondersteund met de inzet van diverse ondersteunende communicatiemiddelen, met als doel de betrokkenen op de hoogte te brengen van de inhoudelijke plannen en de mogelijkheden om te participeren. Denk hierbij aan:

- De projectwebsites van Schaapsdrift en Spoorzone Arnhem Oost op Arnhem.nl
- De online nieuwsbrief Schaapsdrift e.o.
- Reguliere gemeentelijke kanalen, zoals ArnhemMail, Arnhemse Koerier, social mediakanalen, persbericht
- Campagnematige middelen (bijv. betaalde social mediaposts, flyers/posters/borden en eventuele andere creatieve acties om inwoners te motiveren bijvoorbeeld de online vragenlijsten in te vullen).

6 Vervolg

Dit communicatie- en participatieplan strekt tot de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad, voorzien eind 2023. Als het stedenbouwkundig plan vastgesteld is, volgt de doorvertaling in een bestemmingsplan dat ook formeel ter inzage wordt gelegd. Het is goed denkbaar om tijdens die terinzagelegging een derde participatieronde te organiseren met een vergelijkbare opzet (derde cyclus van informeren-raadplegen-adviseren-informeren).

Colofon

Dit communicatie- en participatieplan is in november en december 2022 opgesteld door Beck Communicatie B.V., in opdracht van de gemeente Arnhem.

Januari 2023

beck communicatie

Vlamovenweg 2
5708 JV Helmond
t +31 (0)492 255 210
e info@beckcommunicatie.nl
www.beckcommunicatie.nl

Lijst van deelnemers rondetafelgesprek bij de behandeling van het raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ d.d. 1 februari 2023

1.	Charlotte Bink	
2.	Remco van der Wekken	
3.	Loes Bonekamp	
4.	Ronnie Rouwenhorst	Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.
5.	Liesbeth Kruijsen	Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 644509

Onderwerp: Afhandelen bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Kernboodschap

Het nemen van een beslissing op de ingediende bezwaarschriften op het raadsbesluit tot vestigen van het voorkeursrecht voor de locatie Schaapsdrift e.o.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie.
2. Het advies over te nemen en met de in dit voorstel opgenomen nadere motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen.
3. Het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 in stand te laten.
4. De bezwaarschriften zoals opgenomen in de bijlage “Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. conform het bepaalde in deze bijlage niet ontvankelijk te verklaren dan wel ontvankelijk, maar met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren.
5. De beslissingen over de ingekomen ingebrekestellingen naar aanleiding van de bezwaarschriftenprocedure tegen de vestiging van de Wvg Schaapsdrift e.o. te mandateren aan de raadsgriffier.

Inleiding

Op 1 juni 2022 heeft uw raad besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden gelegen tussen de Wichard van Pontlaan, (Oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem en globaal aangegeven op onderstaande kaart:

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en werd vooraf gegaan door een voorlopige vestiging door burgemeester en wethouders op 8 maart 2022 op grond van artikel 6 Wvg.

Het besluit heeft vanaf 4 juni tot en met 15 juli 2022 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Eerder ingediende bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 8 maart 2022 worden op grond van artikel 6 lid 3 Wvg geacht mede te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

In dit voorstel leggen wij u de bezwaarschriften en de adviezen van de bezwaarschriftencommissie ter besluitvorming voor. Tevens doen wij u een voorstel hoe om te gaan met de opmerking van de bezwaarschriftencommissie over de nadere motivering.

Beoogd effect

Een beslissing te nemen op de ingediende bezwaarschriften en afhandeling van de ingebrekestellingen te delegeren aan het college.

Argumenten

1.1 Kennisnemen van de adviezen van de algemene bezwaarschriftencommissie

Naar aanleiding van de besluiten van het college d.d. 8 maart 2022 en de raad d.d. 1 juni 2022 zijn in totaal 33 bezwaarschriften ingediend namens 67 bezwaarmakers. In enkele gevallen hebben bezwaarmakers zowel tegen het collegebesluit als het raadsbesluit een bezwaarschrift ingediend. Ook bleek dat een aantal bezwaarmakers hun bezwaar twee keer hebben toegezonden, één keer in eigen persoon en één keer als onderdeel van een bezwaarschrift van meerdere partijen. Een overzicht van de bezwaarmakers is bij dit voorstel gevoegd.

De gemeente beschikt over een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie voor bezwaar- en beroepsschriften. Deze bezwaarschriftencommissie hoort de bezwaarmakers en vertegenwoordigers

van het bestuursorgaan en geeft het bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad, advies of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn en gegrond of ongegrond zijn.

De hoorzittingen hebben plaatsgevonden op 3, 4 en 18 november 2022. In het kader van zorgvuldigheid in relatie tot efficiënte behandeling hebben de hoorzittingen gedeeltelijk gevoegd plaatsgevonden. Gevoegd wil zeggen dat bijvoorbeeld alle bezwaarmakers uit één complex of straat op dezelfde hoorzitting worden gehoord. Daarbij is de bezwaarmakers van tevoren gevraagd of zij bezwaar hadden tegen deze gevoegde behandeling. In totaal hebben 16 hoorzittingen plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzittingen hebben de bezwaarmakers hun bezwaarschrift mondeling kunnen toelichten, heeft de bezwaarschriftencommissie vragen gesteld aan bezwaarmakers en de gemeente en heeft de gemeente namens het bestuursorgaan verweer gevoerd. Daarna heeft de bezwaarschriftencommissie 31 keer advies uitgebracht.

De bezwaarschriftencommissie heeft voor 4 bezwaarmakers geadviseerd om het bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren. Voor de overige bezwaarmakers heeft de bezwaarschriftencommissie geadviseerd om de bezwaarschriften *"in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren"*

2.1 Advies overnemen met nadere motivering

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.

De bezwaarschriftencommissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.

De bezwaarschriftencommissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De bezwaarschriftencommissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan. In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt volgens de bezwaarschriftencommissie. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van

appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de gemeente in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik “wonen” leidt bij de bezwaarschriftencommissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De bezwaarschriftencommissie adviseert de gemeenteraad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen.

Het advies hebben wij voorgelegd aan de stadsadvocaat. Deze concludeerde dat voor een vestiging op grond van artikel 5 Wvg niet vereist is dat sprake is van een wezenlijk ander gebruik. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, is van afwijkend gebruik sprake. Het is, gezien het stadium van de planontwikkeling, logisch dat er niet op perceelsniveau duidelijk moet zijn dat er sprake is van afwijkend (beter en intensiever) gebruik. Ook wijst de advocaat erop dat uit de rechtspraak bij een vestiging op grond van artikel 5 Wvg niet blijkt dat in alle gevallen een toename van woningaantallen moet worden genoemd.

Uit de motivering van het aanwijzingsbesluit (onder verwijzing naar de bijlagen) volgt dat de gemeente tot een intensievere ontwikkeling (van wonen naar hoogwaardig gemengd stedelijk gebied) wil komen van een stationsgebied met nieuwe bebouwing, een gemengde functie met meer én andersoortige woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Tijdens de beraadslaging door de raad is een indicatief aantal genoemd van 500 woningen. Daarbij is ook aangegeven dat dit woningaantal niet kan worden gerealiseerd op enkel het bedrijventerrein aan de Schaapsdrift.

Zoals in de zienswijzennota en tijdens de raadsvergadering in mei/juni 2022 is aangegeven werkt de gemeente aan het opstellen van een startnotitie, die begin 2023 aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Deze startnotitie wordt gevolgd door een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan naar verwachting aan het einde van 2023. In 2024 kan dan het bestemmingsplantraject worden gestart en kan het bestemmingsplan in de eerste helft van 2025 worden vastgesteld.

Inmiddels is er een startnotitie in concept opgesteld, welke gelijktijdig met dit voorstel aan uw raad wordt voorgelegd. Alhoewel het juridisch niet nodig is om de toename van woningaantallen te kwantificeren, wordt in deze startnotitie een aantal uitgangspunten voor de planvorming, inclusief woningaantallen en m² BVO bedrijven/kantoren/voorzieningen genoemd. Daarmee kunnen wij voldoen aan het advies van de bezwaarschriftencommissie om specifieker te zijn over de woningaantallen.

In de startnotitie wordt de lijn die bij het besluit over het voorkeursrecht is ingezet bevestigd. Als uitgangspunten voor de ontwikkeling Schaapsdrift wordt ingezet op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500 en 1.000 woningen willen toevoegen. Daarbij worden ook kaders gesteld voor het aandeel betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Naast wonen wordt ook het werk- en voorzieningenprogramma uitgewerkt, passend bij het aantal woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad (één-woning-één-baan). In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger

onderwijsfaciliteiten. Voor de kaders voor de verdere planontwikkeling wordt verwezen naar de concept startnotitie, welke u in een apart raadsvoorstel is voorgelegd.

Op basis van de uitgangspunten in de startnotitie menen wij dat de regiefunctie, zoals dit in het oorspronkelijke raadsvoorstel is aangegeven nog steeds van belang wordt geacht om tot een optimale ontwikkeling van de locatie te kunnen overgaan. Zeker gezien de noodzakelijke planvoorraad en de uitvoering van de Woondeal Arnhem-Nijmegen en de Verstedelijkingsstrategie regio Arnhem-Nijmegen.

Met de nadere motivering staat voldoende vast dat sprake is van een afwijkend gebruik, waarbij een betere en intensievere invulling wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht kan daarmee in stand blijven. De bezwaarschriften van bezwaarmakers, voor zover ontvankelijk, moeten daarom ongegrond worden verklaard.

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaarschriften van bezwaarmakers 1a, 13c, 19q en 26 niet-ontvankelijk te verklaren.
De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet in de plicht voor een eigenaar, appartementsgerechtigde of andere beperkt gerechtigde om zijn onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden voordat hij het aan een derde kan verkopen. Daaruit volgt dat alleen eigenaren, appartementsgerechtigden of andere beperkt gerechtigden als bedoeld in artikel 1 van de Wvg belanghebbende kunnen zijn bij het besluit. Een belanghebbende is iemand wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De bezwaarschriftencommissie adviseert u om de genoemde bezwaarmakers niet ontvankelijk te verklaren aangezien niet is gebleken dat de bezwaarmakers eigenaar, appartementsgerechtigde of anderszins beperkt gerechtigde zijn op gronden waarvoor het voorkeursrecht geldt.

5.1 Mandatering raadsgriffier voor afhandeling ingebrekestelling

In de Algemene wet bestuursrecht is een termijn opgenomen waarbinnen het bestuursorgaan moet beslissen op een bezwaarschrift. Dit is, bij het inschakelen van de algemene bezwaarschriftencommissie, 18 weken. Wordt deze termijn niet gehaald dan kan de bezwaarmaker de gemeente in gebreke stellen voor niet-tijdige besluitvorming en een dwangsom vorderen. Het bestuursorgaan dat het primaire besluit heeft genomen, zal hierover moeten beslissen. In dit geval is dat de gemeenteraad.

Op 1 november 2022 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de bezwaarprocedure. Hierbij is expliciet stilgestaan bij het feit dat de behandeltermijn van de bezwaren overschreden zal worden.

Alle inzet bij de voorbereiding van de besluitvorming over de bezwaarschriften is er op gericht om de bezwaarmakers een zorgvuldige rechtsgang te bieden. Zo is er ruimte gegeven aan bezwaarmakers die meer tijd nodig hadden om hun bezwaren aan te vullen. Daarnaast zijn er twee speciale zittingsdagen (los van de reguliere zittingen) gepland. Door alle bezwaren, behoudens één omdat de bezwaarmaker heeft aangegeven niet te kunnen, op die twee dagen te behandelen kon de

onafhankelijke bezwaarschriftencommissie zich een goed en volledig beeld vormen van alle bezwaren.

Tot slot merken wij op dat de bezwaarschriftenprocedure tegen het voorkeursrecht afwijkt van het overgrote deel van de bezwaren die door de gemeente worden behandeld. De meeste bezwaren zijn immers gericht tegen collegebesluiten en kunnen veelal ambtelijk, in mandaat, worden afgedaan. Dit maakt de procedurele afhandeling van een bezwaar, na ontvangst van het advies van de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie, relatief eenvoudig.

Het opleggen van een voorkeursrecht betreft echter een raadsbesluit. Dit houdt in dat na ontvangst van het advies er via het college een raadsvoorstel moet worden voorbereid dat zal moeten worden geagendeerd voor een (besluitvormende) raadsvergadering. Op 8 december 2022 zijn de adviezen van de bezwaarschriftencommissie uitgebracht. Dit is voor een deel van de bezwaarmakers nog voor het moment waarop de maximale behandelduur van bezwaarprocedure is verstreken. Vervolgens is gestart met de behandeling in het college en de voorbereiding van het raadsvoorstel. Deze procedurele afhandeling neemt aanzienlijk meer tijd in beslag dan die van reguliere bezwaarprocedures en draagt daarom bij aan de overschrijding van de behandeltermijn.

Na overleg met de griffie heeft deze verzocht om dit beslispunt op te nemen zodat de ingebrekestellingen, binnen de systematiek van de Algemene wet bestuursrecht, kunnen worden afgedaan. De afdeling juridische zaken zal de besluiten inhoudelijk voorbereiden en de griffier zal dan via mandaat namens de raad besluiten. Daarbij worden de wettelijke kaders in acht genomen.

Tegen dit besluit op de ingebrekestelling kan bezwaar gemaakt worden, waarmee de rechtsbescherming is gewaarborgd.

Kanttekeningen en risico's

3.1. Bezwaarmakers kunnen beroep instellen bij de rechtbank Gelderland

Tegen een beslissing op het bezwaarschrift kunnen de bezwaarmakers beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. De rechtbank beoordeelt dan nogmaals of de raad een goed besluit heeft genomen.

Participatie

Bij de verdere planuitwerking zullen wij de bewoners en omwonenden en andere actoren betrekken. Participatie vindt daarom vooral plaats naar aanleiding van de nieuwe invulling van het gebied in het kader van de ruimtelijk planologische procedures.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht het bestuursorgaan dat het bestreden besluit heeft genomen tot een heroverweging van het bestreden besluit op grond van de gemaakte bezwaren.

Privacy
Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de bezwaarmakers gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen en eventuele gegevens waaruit de namen en voorletters zijn te herleiden (zoals adresgegevens en kadastrale gegevens) in het kader van de AVG geanonimiseerd. Daarom is in het voorstel en het conceptbesluit verwezen naar een nummering die correspondeert met de nummering op de lijst met de namen van de bezwaarmakers.

Communicatie

De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Nadat uw raad het besluit genomen heeft zullen de bezwaarmakers worden geïnformeerd over de inhoud van het besluit en hun beroepsmogelijkheden.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad
- Bezwaarschriften geanonimiseerd
- Adviezen van de bezwaarschriftencommissie geanonimiseerd
- Lijst met bezwaarmakers, geanonimiseerd.

Ter inzage stukken voor gemeenteraad
- Bezwaarschriften, niet openbaar;
- Adviezen van de bezwaarschriftencommissie niet openbaar
- Lijst met bezwaarmakers, niet openbaar

Besluit van

Zaaknummer 644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023;

gelet op artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie.
2. Het advies over te nemen en met de in dit voorstel opgenomen nadere motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen.
3. Het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 in stand te laten.
4. De bezwaarschriften zoals opgenomen in de bijlage “Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. conform het bepaalde in deze bijlage niet ontvankelijk te verklaren dan wel ontvankelijk, maar met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren.
5. De beslissingen over de ingekomen ingebrekestellingen naar aanleiding van de bezwaarschriftenprocedure tegen de vestiging van de Wvg Schaapsdrift e.o. te mandateren aan de raadsgriffier.

De griffier, De voorzitter,

INGEKOMEN 14 JULI 2022

Van Veen ADVOCATEN

Keesomstraat 7
6717 AH Ede

Postbus 442
6710 BK Ede

e info@vanveen.com
t 0318 - 68 78 78

vanveen.com

AANTEKENEN
Raad van Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Ede, woensdag 13 juli 2022

Inzake	:	VVEWVP/Arnhem
Dossiernummer	:	[405910]
Uw referentie	:	651757
Doorkiesnummer	:	[redacted]
Direct faxnummer	:	
E-mail	:	

BEZWAARSCHRIFT

Geachte dames en heren,

Partijen, besluit.

1. Tot mij wendden zich:

   A. de **Vereniging van Appartementseigenaren Wichard van Pontlaan nummers 16 tot en met 112 (even)** (KvK-nummer: 55497896, **productie 1**), gevestigd te (6861 DE) Oosterbeek aan de Steijnweg 41;

   B. [redacted] wonende te [redacted] en

   C. [redacted] wonende te [redacted]

   Bezwaarde sub A is eigenaar van het appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan huisnummer 16 tot en met 112 te Arnhem, bezwaarden sub B en C zijn appartementsgerechtigden van elk één appartement in dat complex.

2. Cliënten stellen vast dat uw Raad op 1 juni 2022 heeft besloten (**productie 2**) het voorkeursrecht voor het gebied Schaapsdrift e.o. met drie jaar te verlengen. Het betreft hier een verlenging van het voorkeursrecht dat bij besluit van 10 maart

2022 (**productie 3**) door Burgemeesters en Wethouders op het gebied was gelegd.

3. Cliënten kunnen zich met dit voorkeursrecht niet verenigen en komen door dezen daartegen in bezwaar.

Juridisch kader

4. Het criterium voor de vraag of een voorkeursrecht al dan niet kan worden gevestigd is opgenomen in de artikelen 3 van de Wvg:

> *Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.*

5. *Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg is met de invoering van die wet beoogd de positie van gemeenten bij grondverwerving ten behoeve van de (tijdige) verwezenlijking van hun ruimtelijke beleid te versterken, voorts om te voorkomen dat het gemeentelijke beleid op dit terrein zou worden doorkruist door aankopen door andere gegadigden, en om prijsopdrijving tegen te gaan. Inherent hieraan is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, nu in dit stadium niet op perceelsniveau kan worden aangegeven welke bestemming daaraan zal worden toegekend.*
Voorts behoeft nog niet van elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast[1].

6. *Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 25 april 2012 in zaak nr. 201105317/1/A3) is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken.*

7. *Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in*

[1] Aldus ECLI:NL:RBUTR:2009:BK4399, r.ov. 2.9

de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

8. *Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg, welke bepaling ertoe strekt dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, opdat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, aldus voormelde uitspraak. Dat nog geen duidelijke bestemming bestaat voor de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, heeft de rechtbank daarom terecht niet doorslaggevend geacht.*[2]

Gronden van het bezwaar

9. De overwegingen uit de rechtspraak die hiervoor zijn geciteerd, geven een college of Raad veel ruimte, maar betekenen niet dat aan een voorkeursrecht *geen enkel* vereiste meer wordt gelegd.

Gebruik verandert niet

10. Voornaamste grond van het bezwaar is dat het op zichzelf juist is dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht, maar onjuist is dat gebruik 'intensiever en beter' zou kunnen worden.

11. Een intensiever gebruik dan het gebruik dat cliënten maken van de gronden in de vorm van een flatgebouw met appartementen is niet goed denkbaar. Voor wat betreft 'beter' geldt dat cliënten het voornemen hebben het flatgebouw verder te verduurzamen. Zij kunnen dat in eigen beheer.

Er is nog niet het begin van een plan

12. In de toelichting op de website[3] windt de Raad daar in feite ook geen doekjes om: er is niet veel meer van te maken dan dat de Raad 'de komende periode aan de slag gaat met de verdere planuitwerking'. De Raad verwacht (pas) in het voorjaar van 2025 (!) een bestemmingsplan of omgevingsplan te hebben:

---

[2] *Deze twee alinea's komen uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 22 oktober 2014, r.ovv 4.2 en 4.3*
[3] https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/Voorkeursrecht_Schaapsdrift_en_omgeving

Vervolgstappen

We maken een plan van aanpak voor de uitwerking van de "Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.". Als eerste gaan we in gesprek met bewoners of en hoe zij betrokken willen worden. Aan de hand daarvan maken we een participatieplan.

We organiseren na de zomer (waarschijnlijk in september 2022) een participatiebijeenkomst met eigenaren, bewoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen. Eigenaren, huurders en andere betrokkenen ontvangen eind juni een nieuwsbrief.

We werken de komende tijd aan de plannen zoals een startnotitie en een stedenbouwkundig plan. We hebben uiterlijk in het voorjaar van 2025 een bestemmingsplan of omgevingsplan. Op deze pagina zullen we de stappen en de planning aangeven.

13. Als er nog geen begin van een plan is, is niet te verklaren waarom de Raad in het onderhavige geval heeft gekozen voor het gebied-Schaapsdrift, en bijvoorbeeld niet voor andere gebieden waarin inbreiding en kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld Schaarsbergen, en de wijken Schuytgraaf en Kronenburg.

<u>Willekeurige begrenzing</u>

14. Cliënten stellen bovendien aan de orde dat de grenzen van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd willekeurig zijn getrokken, zonder dat (enig) concreet uitzicht is op een gebruik dat hetzij intensiever, hetzij beter, hetzij beiden van dat zou zijn.

15. Vlak voordat het voorlopige voorkeursrecht door burgemeester en wethouders werd gelegd zaten de particuliere woningen en het complex van cliënten nog niet binnen de begrenzingen van het voorkeursrecht. Het is cliënten onduidelijk waarom de particuliere woningen binnen de begrenzingen zijn gebracht, als gezegd, zonder dat daar een gedachte of plan over is geformuleerd.

<u>Bedoeling van de wet: de voet dwars aan ontwikkelaars</u>

16. Bovendien gaat de vestiging van het voorkeursrecht eraan voorbij dat voor cliënten geldt dat zij heel goed in staat zijn om daar zelf stappen in te zetten. Van een (gegronde) vrees van een proces waarin (in) het gebied projectontwikkelaars het gemeentelijke beleid zouden doorkruisen door aankopen te doen, is in het geheel geen sprake: er is sprake van een woongebied met koopwoningen en -appartementen.

17. Het is niet uit te leggen waarom het voorkeursrecht (mede) op de percelen van cliënten is gelegd. Dat perceel wordt immers al gebruikt voor het appartementencomplex van cliënten, waarin niet weinig woningen zijn gevestigd.

18. Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat het voorkeursrecht in strijd met de wet is gevestigd, nu ten aanzien van haar appartementencomplex niet valt in te zien dat het toekomstige gebruik in relevante mate afwijkt van het huidige gebruik. De grenzen van het voorkeursrecht zijn willekeurig getrokken. Niet valt in te zien in welk opzicht het voorziene gebruik intensiever of beter zou zijn.

19. Cliënten verzoeken u daarom het voorkeursrecht te herroepen, voor zover het is gevestigd op haar (bloot-)eigendommen.

Berokkent nu al schade

20. Dat is bovendien van belang in het kader van de door uw Raad te verrichten belangenafweging. Het bestaan van een (vrije) bevoegdheid vereist, immers afweging van de betrokken belangen.

21. Uit niets blijkt waarom de Raad *op de percelen van cliënten* de vestiging van een voorkeursrecht nodig achtte. Reeds in zoverre is het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd.

22. Daarbij heeft de Raad onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten, en het feit dat met de vestiging van het voorkeursrecht de financiële positie van cliënten reeds nu ernstig wordt aangetast. Ik licht dat toe.

23. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Cliënten hadden het voornemen dat met een lening via het warmtefonds te doen maar thans blijkt dat het Warmtefonds hoogstwaarschijnlijk niet bereid is dergelijke leningen te verstrekken ten behoeve van gebouwen waarop een voorkeursrecht rust, althans niet op basis van dezelfde voorwaarden.

24. Aldus worden noodzakelijke investeringen onmogelijk gemaakt.

25. Ook de Raad van State brengt in verschillende uitspraken tot uitdrukking dat het voorkeursrecht een ingreep is op het eigendomsrecht van eigenaren van de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, maar dat dat in een democratische en rechtstatelijke samenleving mogelijk moet zijn. Cliënten onderschrijven dit uitgangspunt.

Belangenafweging ontbreekt

26. Dat laat onverlet dat uw Raad bij besluit dat een voorkeursrecht moet worden opgelegd, had behoren te inventariseren, alvorens tot verlenging zou worden overgegaan, of er wellicht belangen waren aan de zijde van de eigenaren (van woningen) die met zich brengen dat de raad van het verlengen had behoren af te

zien. Dat is niet gebeurd, zodat de (her)vestiging van het voorkeursrecht onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Die hervestiging is daarom tevens onevenredig gelet op de daarmee te dienen doelen. Bovendien is de evenredigheid van doel en middelen – in ieder geval voor het appartementencomplex van cliënten – zoek. Het voorkeursrecht is derhalve ook in strijd met artikel 3:4 Awb gevestigd.

27. Daarbij mogen ook de persoonlijke gevoelens van de heren Vos en Koster niet onbenoemd blijven. Het feit dat een voorkeursrecht is gevestigd lijdt tot enorm veel stress, omdat het een ingreep in hun eigendomsrecht is dat zekerheden voor de oude dag aantast (kan ik nog wel blijven wonen waar ik nu gelukkig en relatief goedkoop woon? Hoe lang gaat het duren voordat duidelijk wordt wat het plan is, etc.). Cliënten Vos en Koster hebben hun gevoelens op papier gezet, welke hierbij wordt overgelegd als **producties 4 en 5**.

28. Ook om die reden behoort het voorkeursrecht niet te worden gevestigd op het appartementencomplex van cliënten.

Slot

29. Namens cliënten verzoek ik u het voorkeursrecht te herroepen, althans voor zover het gaat om het flatgebouw van cliënten en ik verzoek u bij herroeping en/of aanpassing van het besluit in deze zin, een vergoeding toe te kennen voor de kosten van ten dezen beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Ede, 13 juli 2022

Tj.P. Grünbauer
Advocaat/gemachtigde

Producties:

1. Uittreksel Kamer van Koophandel
2. Raadsbesluit d.d. 1 juni 2022
3. Besluit d.d. 10 maart 2022
4. Reactie [redacted] d.d. 10 juli 2022
5. Reactie [redacted] d.d. 11 juli 2022

VVEWVP -[redacted]-[redacted]

Reactie [redacted] d.d. 10 juli 2022

PRODUCTIE 4

Van Veen
ADVOCATEN

Arnhem, 10 juli 2022

Zaaknummer: 651757

Betreft: bezwaar wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad met een nipte meerderheid een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens, omdat ik net een jaar geleden mijn hypotheek met een zeer gunstige rente heb kunnen afsluiten voor mijn gezin en zo dacht dat we kunnen genieten van onze oude dag. Dit valt dan rauw op onze dak in een tijd waar de woningnood hoog is en we niet meer zomaar een nieuw huis kunnen vinden die aan onze eisen voldoet. Hoe krijgen wij weer een passend huis, hoe krijgen we een hypotheek! En bovenal waar komen we terecht!

De wet voorkeursrecht is op ons huis gevestigd zonder plan, zoals de wethouder steeds vermeldde in de raadsvergaderingen waar ik steeds bij was. Hoe moeten wij dan plannen kunnen maken als jullie ons zolang in het ongewisse laten! Waar moeten we naartoe als er toch besloten wordt dat de boel tegen de vlakte moet, is er een terugkeergarantie voor ons en kunnen we dat dan wel betalen. Hele onzekere tijden in een hele onzekere wereld, wat ons zomaar overkomt. En voor wat, voor maar een paar extra woningen op dit kleine stukje grond.

Er zijn zoveel meer plaatsen in Arnhem te bedenken. Ik ben een geboren en getogen Arnhemmer en weet nog wel veel meer plekken waar gebouwd kan worden zonder aan ons mooie stukje te komen. Ik noem bijvoorbeeld Schaarsbergen, waar ontzettend veel gebouwd kan worden op de defensieterreinen die aangeboden zijn aan de Gemeente Arnhem.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Daar was in eerste instantie geen sprake van. De woningen zijn er later met een pennenstreek bijgevoegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen, net zoals de rest van mijn gezin. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement (en gebouw). In eerste instantie toen de tijdelijke voorkeursrecht (de datum 10 maart 2022) op onze woning was geplaatst zag ik er nog het positieve ervan in en heb een zienswijze ingediend, waar ik ook nog kansen zag en onze appartementencomplex zo een duurzame metamorfose kan laten ondergaan en zo een voorbeeld is voor de nieuwe buurt. Maar dat verdween als sneeuw voor de zon, want hoe de Gemeente Arnhem zich nu manifesteert tegen over zijn eigen burgers kan ik mij op dit moment niet in vinden!

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren zijn al een aantal jaren bezig om onze warmteketels (Vr naar Hr) te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen en een nieuw ventilatiesysteem te plaatsen. Alsmede dat we het dak en spouwmuren willen vernieuwen, dus alles zo langzamerhand gaan verduurzamen! Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Vanaf het moment dat ons dit is overkomen, wat mij betreft erg ondoordacht en kort door de bocht van het College van burgemeester en wethouders van Arnhem, zijn we beland in een nachtmerrie. Elke dag zijn we ermee bezig, we gaan ermee naar bed en we staan er mee op. Het is niet alleen als bewoner dat ik ermee te maken heb, maar ben ook bestuurslid van onze VVE Wichard van Pontlaan 16-112a en ben dus ook nog eens belast samen met mijn medebestuursleden en technische commissie om de veiligheid van ons pand te waarborgen. Daar gaat ook heel veel tijd in zitten en we zijn maar vrijwilligers die ook graag willen wonen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend, verblijf ik [redacted]

[redacted]

VVEWVP -[redacted]-[redacted]

Reactie [redacted] d.d. 11 juli 2022

PRODUCTIE 5

Van Veen
ADVOCATEN

Arnhem, 11 juli 2022

Zaaknummer 651757

Betreft: bezwaar Wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte raad,

Sinds 2015 zijn mijn vrouw en ik inwoners van Arnhem. Na vijf jaren van huur, kregen we in 2020 de mogelijkheid om ons appartement te kopen. Voor ons een fantastische eerste stap om verder te kunnen bouwen aan onze toekomst. Maar alle positieve gevoelens die horen bij het bezitten van een eerste eigen huis werden ons ontnomen toen op 1 juni 2022 uw raad op dit appartement aan de [redacted] het voorkeursrecht verlengde.

Met dat besluit zijn wij het niet eens.

We wonen hier erg fijn en denken er niet aan om dit appartement dat we met zeer veel moeite in de huidige markt hebben kunnen kopen, te verkopen. De argumenten om de Wet voorkeursrecht gemeente op te heffen zijn reeds benoemd in de brieven die door mr. Grünbauer en [redacted] zijn opgesteld. Daar willen we ons graag bij aansluiten. Graag zouden we daar de volgende persoonlijke noten aan toe willen voegen.

De Wvg schaadt ons in het ten uitvoer kunnen brengen van onze toekomstplannen. We verheugden ons zeer in het verbouwen en het ons eigen maken van onze woning. Met alle onzekerheid die er heerst door de Wvg staan al onze plannen in de pauze stand. We kunnen pas verder plannen tot we zeker weten wat de bedoeling is met dit pand. Investeren doe je pas in iets als je weet dat het nut heeft voor de lange termijn. Dit geld ook voor de plannen die we hadden met de buurt om onze straat leefbaarder en gezelliger te maken. Het is zelfs zo, dat we nu vrezen voor een verloedering van de buurt.

Al maanden is de aandacht volledig gericht op de vraag; Hoe gaan de komende jaren er voor ons uitzien? Wonen we in een pand dat gedoemd is om te worden gesloopt? Het blijft moeilijk om de toekomst positief in te blijven zien met zoveel onzekerheid. De Wvg schaadt ons hiermee in de persoonlijke sfeer. De Wvg heeft ook een zeer negatief effect op onze mentale gezondheid door de onzekerheid die het met zich mee brengt en de tijd die we er in moeten steken.

De Wvg brengt ons nu ook in een onmogelijke positie. We kunnen niet verder met het maken van plannen en het heeft ons ons woongenot ontnomen en al zouden we weg willen we kunnen niet verkopen omdat onze persoonlijke situatie is veranderd en we niet dezelfde hypotheek zullen krijgen. Ook is de kans zeer klein dat we op de huidige woningmarkt een gelijkwaardige woning kunnen kopen.

Ook schaadt de Wvg de veiligheid en langetermijnplanning van dit appartementencomplex. De geplande vernieuwing van de rookgaskanalen en vervanging van ketels zou moeten leiden tot een nog veiligere situatie en kostenreductie. De voorbereiding en plannen waren al jaren in de maak. Doordat deze plannen nu niet kunnen worden uitgevoerd kunnen we met ons pand niet

mee met de toekomst en hebben daardoor straks hogere kosten voor verwarming. Dit samen met de stijgende energieprijzen maken dat wij hier extra schade door lijden. Gaat de gemeente Arnhem deze extra kosten voor ons compenseren of moeten bewoners hun spaargeld opsnoepen om de energierekening te kunnen betalen?

Ook kunnen we hierdoor de beoogde efficiencyslag op het gebied van ketelonderhoud niet maken waardoor iedere woningeigenaar zelf verantwoordelijk blijft voor een gedegen onderhoud en het naleven van de veiligheidsregels. We lopen daardoor het risico dat het appartementencomplex de komende jaren als een soort lappenpop in stand wordt gehouden. Dit brengt voor het VvE bestuur en de Technische Commissie nog meer extra en onnodig werk met zich mee.

De gemeente Arnhem heeft over het beheer van aangekochte panden het volgende gezegd; "Wanneer de gemeente een pand wil verhuren, dient deze in veilige staat te zijn. De gemeente stelt zich actief op binnen de VvE en zal ook overgaan tot het noodzakelijke onderhoud voor elk pand dat de gemeente verwerft."

Uiteraard heeft veiligheid ook voor onze VvE prioriteit maar daarnaast willen we ook verder kijken naar de toekomst. In een tijd waar duurzaamheid en energiebesparing hoog op de politieke agenda staat wekt de Gemeente Arnhem met deze uitspraak niet het vertrouwen dat deze ook duurzaamheidsinitiatieven in onze wijk gaat ondersteunen.

Bij het doorzetten van de Wvg zal deze ons op den duur belemmeren in het gezond houden en goed laten functioneren van de VvE. De gemeente Arnhem wordt na verloop van tijd steeds meer eigenaar van ons appartementencomplex waardoor er een groter aandeel zal ontstaan van bewoners met kortlopende huurcontracten ten opzichte van eigenaars die hier zelf wonen. Dit gaat gevolgen hebben voor de mate van betrokkenheid van bewoners. Daardoor zijn de VvE verantwoordelijkheden straks voor een steeds kleiner wordende groep mensen. Of mogen wij verwachten dat de Gemeente Arnhem extra middelen zal aanwenden om straks als eigenaar ook te helpen bij de dagelijkse ondersteuning van de VvE?

Belangrijker nog hoe denkt de Gemeente Arnhem de kwaliteit van onze woningen in onze wijk op peil te houden? Door te stellen dat dit zaken zijn die pas na een participatietraject aan de orde dienen te komen onderschat de raad de ernst van de huidige situatie en neemt ons wederom onvoldoende serieus. De Wvg schaadt de betrokkenheid die huidige bewoners hebben in de wijk.

Wij vinden het zeer kwalijk dat de gemeente Arnhem de afgelopen periode zo kortzichtig met haar burgers is omgegaan en niet eerst alle problemen heeft bekeken. Kijk eerst wat er binnen de bedrijventerreinen mogelijk is voor u onze woningen hierbij annexeert!

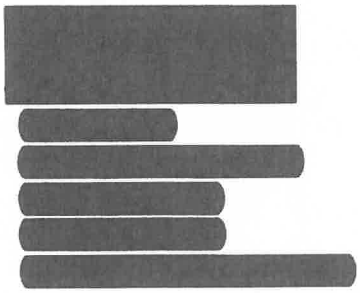
U kunt zich afvragen of we ons onnodig druk maken. We gaan uit van het beste in de mens en geven iedereen graag een kans. Echter de gemeente Arnhem heeft voldoende gelegenheid gehad om direct na het vestigen van voorlopige Wvg in te gaan op de twijfels en onzekerheden die bij ons de bewoners heersten. De gemeente Arnhem heeft alleen niets gedaan om deze onrust weg te nemen. In de aanloopfase is niet tijdig en helder gecommuniceerd naar de bewoners. Er is niets gedaan met de 150 handtekeningen die zijn aangeboden. Er is niet inhoudelijk ingegaan op de vele zienswijzen die werden ingediend. Er is niet serieus omgegaan met de gestelde vragen van de raadsleden. Kortom er zijn geen zichtbare pogingen ondernomen om de tegenstanders te overtuigen van de noodzaak van de gemaakte plannen en daarmee om te vormen tot medestanders. Dit biedt ons geen vertrouwen in de oprechtheid en bereidheid van de Gemeente Arnhem om naar ons te luisteren in een toekomstig participatietraject.

Wij blijven er van overtuigd dat de Wvg op onze woningen niet zal kunnen leiden tot iets waar de gemeente Arnhem trots op kan zijn. Maar zich zal moeten schamen dat het zijn eigen inwoners in de kou heeft gezet.

Graag verzoeken wij U de Arnhemse gemeenteraad daarom dringend om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat ons betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Op dit bezwaar zou ik graag worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 2

INGEKOMEN 19 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9200
6800HA Arnhem

2022-1006612b

Betreft WVG Omgeving Schaapsdrift, zaaknummer 651757
Datum 12 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted] Ik maak hier tegen bezwaar.

Het besluit maakt allereerst niet duidelijk waarom er een noodzaak is dat het appartementencomplex waar nummer [redacted] deel van uit maakt zou moeten wijken met als reden dat er dan verdichting zou kunnen plaatsvinden.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen of onvoldoende rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Doordat er onzekerheid is gecreëerd over de toekomst is het niet mogelijk om investeringsbeslissingen te nemen op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Ook drukt dit gebrek aan duidelijkheid de prijsontwikkeling van genoemd appartement. Ik lijd hierdoor schade.

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door evenals het milieu.

Deze en andere schade/derving door de vestiging van de WVG zal ik proberen op u te verhalen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Per adres: [redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 3

INGEKOMEN 15 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Arnhem, 12 juli 2022

651757

Betreft: Bezwaar tegen WvG, zaaknummer 644509

Geacht College,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens, derhalve teken ik hierbij bezwaar aan tegen de Wet voorkeursrecht gemeente, zoals die nu is uitgesproken met betrekking tot locatie Schaapsdrift e.o.

Het voorkeursrecht zoals dat nu gevestigd is op het complex Wichard van Pontlaan, exact de grens van het beoogde nieuwbouwproject, is mijns inziens onterecht daar de gebouwen in overeenstemming zijn met de aan de overzijde gelegen appartementencomplexen, die echter blijven staan... Mede gezien het grote aantal mensen wat er in de appartementencomplexen van de Wichard van Pontlaan zijn gehuisvest, en dat deze woningen bijdragen aan betaalbaar wonen voor een gemêleerde groep van bewoners die zich verenigd voelt als onderdeel van de buurt Schaapsdrift, wordt er door deze beslissing van u een bom gelegd onder aspecten zoals bijv. sociale cohesie, 1 van de vaandels van Mark Rutte,... help elkaar, kom voor elkaar op, we moeten het samen doen.
In mijn optiek wordt er nu geheel voorbij gegaan aan sociaal democratisch beleid.

Ik ben hier in februari 2022 vanuit de Randstad naartoe gekomen om gelijkvloers te kunnen wonen in een omgeving waar de mensen er nog voor elkaar zijn. Dit blijkt nu ook na 4 maanden, gezien het contact wat ik met de wijkbewoners heb.
Dat dit op de schop moet beschouw ik wederom als antisociaal democratisch beleid.

Gezien de huidige woningnood is het mijns inziens een slechte zaak daar, indien de voorgenomen sloopplannen worden uitgevoerd, ikzelf en met mij vele honderden medebewoners op straat komen te staan. Dit ook nog eens zonder 1e recht van aankoop op de nog te ontwikkelen nieuwbouwplannen. Het laten installeren van een compleet nieuwe keuken had ik dan bijvoorbeeld ook achterwege gelaten.

Nogmaals ik heb geen begrip voor de vaststelling van de grenzen van het gebied waarop nu het voorkeursrecht ligt.

Het voorkeursrecht op de oostzijde van het gebied, en met name de bedrijven die daar gehuisvest zijn, kan ik wel begrijpen. De bedrijven met hun terreinen bieden de mogelijkheid, na verwijdering, tot het bouwen van meerdere, al dan niet hoge appartementencomplexen.

De Raad heeft er tevens geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht ook direct voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen.

Dit is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, de geplande ingreep maakt het gebouw weer up to date.
Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 4

INGEKOMEN 13 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. De gemeenteraad
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Betreft: Wet Voorkeursrecht gemeent (Wvg) Schaapsdrift.
Zaaknummer 651757

Arnhem, 11-07-2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartementencomplex, want dat is al hoogbouw. Hoe hoog wil men het hebben!? Bovendien vallen de appartementen aan de overkant van de flat niet in het gebied waar het voorkeursrecht op gevestigd is, en waarom die niet en mijn appartementencomplex wel? Dat lijkt op willekeur!

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik financiële schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Graag verneem ik spoedig een reactie op mijn bezwaar.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 5

[redacted]

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Zaaknummer: 651757
Datum: Dinsdag 12 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier nu sinds 2 jaar en het heeft mij heel veel moeite gekocht om destijds iets te kopen in de gekte van de huizenmarkt en een appartement te vinden waar ik gelukkig kan worden. Dit is een appartement waar ik oud zou kunnen en willen worden, met een mooie woonoppervlakte, een fijne en veilige buurt, dus ik peins er niet over om dit appartement te gaan verkopen in de toekomst.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement (en gebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 6

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Arnhem 11-07-2022

zaaknummer: 651757

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn garage aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik heb achter dit appartementen complex een garage gekocht .En wil dit houden .Mede gelet op de parkeer overlast in de wijk. Ik pieker er niet over om deze garage te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn garage dat onder het appartementen complex valt .

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft . Onze Vereniging Van Eigenaren, waaronder ook mijn garage valt, is bezig om warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. En dit wellicht gevaren kan gaan op leveren voor de bewoners van het complex

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 7

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer 651757

Arnhem, 10 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht Schaapsdrift verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft.

[redacted]

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze cv ketels te verduurzamen en de rookgaskanalen te renoveren. Dat is noodzakelijk. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze verduurzaming aan te laten brengen. Tevens gaat als gevolg van de oplegging van de WVG de dakisolatie en spouwmuurisolatie niet door. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik direct schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 8

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer 651757

Arnhem, 10 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht Schaapsdrift verlengd.

Dit heb ik uit de krant moeten vernemen.
Ik heb daarvan **geen** bevestigingsbrief ontvangen van de Gemeente Arnhem.
Daarmee zijn jullie in gebreke gebleven.

Derhalve ga ik ervan uit dat dit Voorkeursrecht niet op mijn appartement [redacted] ligt.

Mocht dit om welke onduidelijke reden toch zo zijn dat het voorkeursrecht ook op mijn appartement rust dan ben ik het daar ook niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft.

[redacted]

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze cv ketels te verduurzamen en de rookgaskanalen te renoveren. Dat is noodzakelijk. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze verduurzaming aan te laten brengen. Tevens gaat als gevolg van de oplegging van de WVG de dakisolatie en spouwmuurisolatie niet door. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik direct schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 9

INGEKOMEN 14 JULI 2022

[redacted]

2022-1006475M

[redacted] 10 juli 2022

De Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Betreft: bezwaarschrift WVG Schaapsdrift – zaaknummer 651757 – [redacted]

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted] Ik schrijf deze brief namens mij en mijn vrouw.

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ons appartement wordt momenteel verhuurd aan een jong stel en ze wonen daar in volle tevredenheid.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

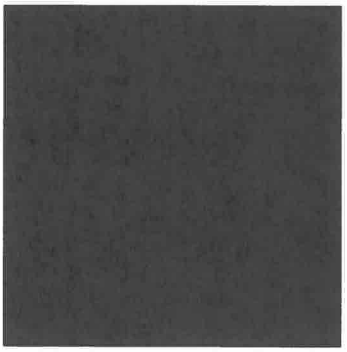
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen.

Daarnaast hebben wij dit appartement destijds gekocht voor ons pensioen, ondertussen zijn de spelregels in Arnhem veranderd en is de opkoopbescherming c.q. zelfbewoningsplicht van toepassing. Dat betekent dat het niet meer is toegestaan een woning te kopen en deze te verhuren. Dit adres valt daar buiten omdat het reeds verhuurd was op het moment dat deze regel werd ingevoerd. Dit is voor mij een waardevol punt waar ik in het geval van WVG extra schade door lijd.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 10

INGEKOMEN 14 JULI 2022

651757

[redacted]

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

2022-1006474A

Arnhem, 07-07-2022

Betreft: Bezwaar Wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Het biedt al aan veel mensen huisvesting.
De appartementen aan de Ernst Casimirlaan zijn wel buiten schot gebleven van het voorkeursrecht. Tijdens de eerste bijeenkomst voor buurtbewoners in het gemeentehuis werd door de wethouder als reden gegeven dat het appartementencomplexen zijn die voldoende huisvesting bieden. Waarom geldt dat dan niet voor ons appartementencomplex?

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

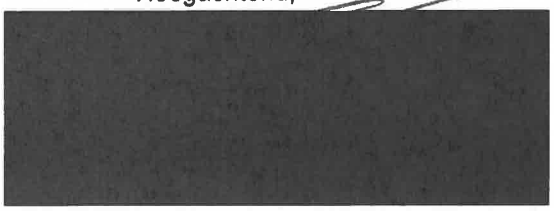
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Hoewel ik nog steeds met veel plezier woon in mijn appartement, in een populaire en centraal gelegen wijk in Arnhem, zal ik in de nabije toekomst groter willen wonen. De huizenprijzen stijgen de pan uit, en de komende jaren gaat dat niet minder worden. De wet voorkeursrecht en de daarbij behorende regel dat ik mijn woning alleen aan de gemeente aan mag bieden voor verkoop, geeft mij een enorme financiële strop. Een marktconforme prijs voor mijn woning is niet hetzelfde als de prijs die je voor je woning krijgt op de huizenmarkt. Ik ben 35 jaar en woon alleen en hierbij komt de financiering op mij neer. Wat betekent dat het mij bijna onmogelijk wordt gemaakt om een andere woning te kopen, nu en in de toekomst.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 11

De Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

Koningstraat 38

6811 DG ARNHEM

Arnhem, 13 juli 2022

Betreft: zaaknummer 651757.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens. Het doel is meer huisvestingsmogelijkheden creëren, echter voor de mensen die er al gelukkig wonen is er een grote kans dat voor hen het leven vele malen duurder wordt en tevens onbetaalbaar om daar te kunnen (blijven) wonen.

Ik begrijp de keuze om het bedrijvengedeelte van het gebied opnieuw te ontwikkelen heel goed. Deze bedrijven nemen veel ruimte in op een plek die planmatig ook onlogisch is. Ik begrijp echter niet waarom ons appartementengebouw daarin meegenomen moet worden.Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik heb dit appartement 6 jaar geleden gekocht en ben heel gelukkig met mijn woonplek. Ik wil mijn appartement helemaal niet verkopen. Dit was en is nog steeds financieel ook voor mij een van de weinige mogelijkheden om in Arnhem te kunnen wonen (in een zelfstandige woning) als alleenstaande vrouw.

Het financiële plaatje gaat niet alleen voor mij een probleem opleveren, ook voor andere bewoners die, stel er wordt ons iets nieuws aangeboden zeer waarschijnlijk niet de financiële ruimte hebben om deze nieuw gecreëerde woonruimte te kunnen betalen.

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Vriendelijke groet,

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 12a en 12b

AANTEKENEN

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Betreft	:	Bezwaar tegen vestiging voorlopig voorskeursrecht
Dagtekening	:	14 april 2022
Zaaknummer	:	644509 en 644509
Onroerende zaak adres	:	[redacted]

Geacht college,

Wij ontvingen uw schrijven m.b.t. het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, gedagtekend dd. 10-03-2022, betreffende het perceel kadastraal bekend gemeente [redacted]

Tevens voegen wij aan dit bezwaar zaaknummer 644509 i.v.m. de op 26-02-2022 door ons aangekochte percelen kadastraal bekend gemeente [redacted] toe.

Tegen deze vestiging van deze wet voorkeursrecht op genoemde 3 percelen maken wij bezwaar op grond van:

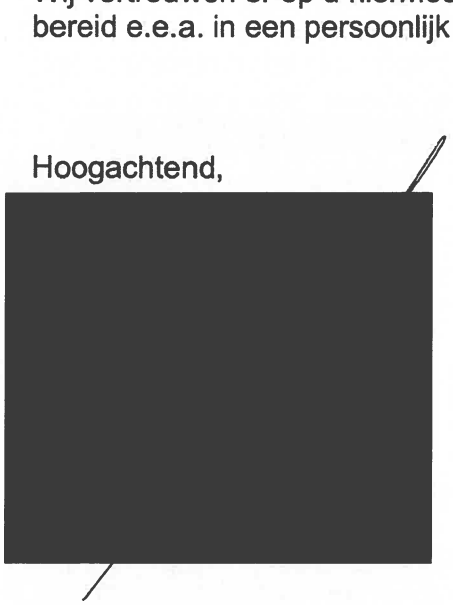
- Het voorgenomen besluit uwerzijds is op basis van een onduidelijk geformuleerde stelling. Citaat van deze stelling: *"omdat we de gronden op een andere wijze willen gaan gebruiken dan ze nu worden gebruikt"*, suggereert een andere bestemming dan wonen. Echter blijkt uit de verdere omschrijving en hetgeen gemeld tijdens de informatieavond dd. 29-03-2022 dat het voornemen is om woningbouw te realiseren. Dit lijkt ons geen andere wijze dan hoe genoemde percelen momenteel worden gebruikt;
- Het voorgenomen besluit uwerzijds is op basis van een te summier omschreven plan en een vervolgens te ruim geselecteerd gebied. Door wethouder (Mw. C. Bouwkamp) werd tijdens genoemde informatieavond bevestigd dat het voorgenomen besluit hoofdzakelijk gericht is op de aanwezige bedrijfspercelen waarbij de naam Fa. Praxis herhaaldijk viel. Dit zou ook logisch zijn m.b.t. het voornemen van een andere wijze van gebruik. M.b.t. de in het besluit meegenomen omliggende woningen zou volgens de wethouder "*nog even bekeken moeten worden wat we er mee gaan doen*";
- Het voorgenomen besluit uwerzijds leidt voor ons als woningbezitter tot grote financiële schade daar een marktconforme verkoopprijs momenteel niet wordt bepaald door taxateurs maar door forse overbiedingen i.v.m. een grote krapte op de woningmarkt. Deze marktwerking wordt volledig tenietgedaan door uw voorgenomen besluit;

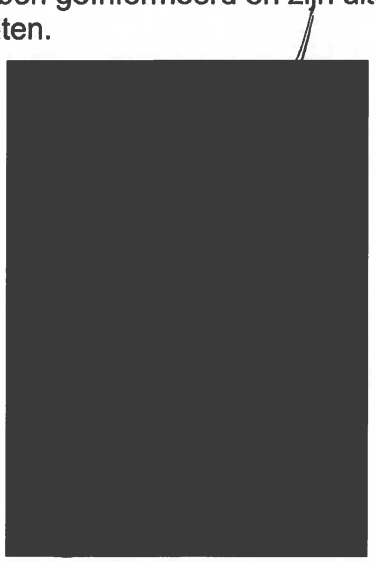
- Het voorgenomen besluit uwerzijds biedt geen enkel perspectief voor ons als woningbezitter om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor een nieuwe woning of kavel elders of in het (ontbrekende) nieuwe plan.

Vanzelfsprekend zijn wij niet tegen verbetering van de leefomgeving rondom onze woningen echter uw voorgenomen besluit leidt tot aanzienlijke financiële schade. Wij behouden ons het recht voor om te allen tijde de door ons geleden en te lijden schade ongeacht van welke aard dan ook, die is veroorzaakt door u, uw voorgenomen besluit en/of uw contractpartners op u te verhalen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid e.e.a. in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Hoogachtend,





Bijlagen:

-

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 13a, 13b, 13c en 13d

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
betreft: zaaknummer 644509

20 APR. 2022

651757

Arnhem, 18 april 2022,

2022-1003587

Geacht college,

Namens de eigenaren en bewoners van de [redacted] tekenen wij bezwaar aan tegen het voorgenomen besluit om een voorkeursrecht te vestigen conform het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.". Een kopie van het voorgenomen besluit, inclusief het bijbehorende ontwerpraadsvoorstel is als bijlage bij deze brief opgenomen.

Achtergrond

De woningen aan de [redacted] bevinden zich aan de rand van het aangewezen gebied. De Willibrord-kerk, de monumentale kantoorvilla aan de Velperweg 148 en de Velperweg zelf worden allen verbonden door onze woningen. Onze woningen versterken de karakteristieke uitstraling van deze panden en zorgen voor een mooie gezichtslijn en verbinding met dit gedeelte van de Gemeente Arnhem. Onze jaren-30 woningen bevatten nog originele vloeren, glas-in-lood, kamer-en-suite-deuren en meer originele bouwdetails. De woningen zijn goed onderhouden. De verschillende bouwstijlen in het gebied Schaapsdrift e.o. geven het gebied een unieke en karakteristieke uitstraling wat een reden is geweest om hier te gaan wonen.

In het van kracht zijnde bestemmingsplan Velperweg e.o. dat van toepassing is op bovengenoemde woningen is het onderscheid tussen woonbestemming en bedrijfsbestemming in gebruiksfuncties planologisch vastgelegd. De woningen waar door de Gemeente op 11 maart jl. een voorkeursrecht is gevestigd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming wonen.

Gronden voor bezwaar

<u>Rechtszekerheid / vertrouwen Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem – Oost fase 1</u>
Er is een Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost fase 1. Het Ontwikkelingsperspectief beschrijft de ambitie van de Gemeente om 16.000 woningen te realiseren tot 2040. Om dit doel te realiseren zijn er verschillende verdichtingslocatie voor wonen aangemerkt. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, fase 1, en in de Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost is voor het gebied ten noorden van Station Presikhaaf alleen het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift aangewezen als verdichtingslocatie en de woongebieden niet. De woningen aan de [redacted] vielen überhaupt buiten alle eerder gepresenteerde plannen.

In het aanwijzingsbesluit bij het collegevoorstel is het onderscheid tussen het woongebied en het te ontwikkelen bedrijventerrein losgelaten. Dit zorgt voor veel onrust en onzekerheid,

vooral omdat op de voorlichtingsavond van 29 maart jl. reeds gesproken is over mogelijke onteigening.

Op geen enkele manier konden en moesten wij weten dat onze woningen onderdeel zouden zijn van het ontwikkelingsgebied. Op basis van het Ontwikkelingsperspectief mochten wij er dan ook op vertrouwen dat onze woningen niet geraakt zouden worden door de plannen van de Gemeente. Menig woning is recent dan ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen, zoals gevelisolatie, zonnepanelen, hybride warmtepompen, etc. Investeringen die wij niet hadden gedaan als wij op de hoogte waren geweest van de plannen van de Gemeente voor het vestigen van een voorkeursrecht op onze woningen en mogelijke onteigening.

Het bericht van 11 maart jl. kwam dan ook als donderslag bij heldere hemel. Drie van ons hebben überhaupt nog steeds geen aangetekende brief ontvangen, hetgeen in strijd is met de bepalingen van de Wvg.

<u>Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik.</u>

Artikel 5

- *1.In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.*
- *2.Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.*

Het voornemen van de gemeente om onze percelen aan te wijzen als te bebouwen percelen is bovendien geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren. De beoogde intensivering van bebouwing die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op onze percelen plaats te vinden, doch op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd.

<u>Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen</u>
Onze woningen zijn zoals gezegd reeds in gebruik als woonpercelen. De intensivering van bebouwing zou plaats moeten vinden op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift.

Deugdelijke motivering: op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering. We hebben de motivering van de voorgenomen aanwijzing echter gelezen, maar naar onze mening is de motivering niet volledig en rechtvaardigt daarom niet zo'n grote inbreuk op ons eigendomsrecht. In de motivering is opgenomen dat het de bedoeling is van de ontwikkelaars om de langgerekte appartementen aan de zijde van de Wichard van Pontlaan terug te brengen. Waarom zijn onze woningen dan aangewezen?

Wij hebben begrepen dat de Gemeente voornemens is om onze karakteristieke jaren-dertigwoningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van onze wijk op een dusdanige manier aangetast die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg.

Sinds 2021 zijn wij betrokken bij de plannen van de Gemeente voor de herinrichting en vergroening van de Velperweg (project Renaissance van de Velperweg). In dit plan wordt de infrastructuur opnieuw ingericht. Er komen o.a. rotondes bij, verkeerslichten, de wegen worden smaller en er worden groenstroken toegevoegd. Met deze plannen wil de Gemeente Arnhem het stadsaanzicht in ere herstellen. Wij bewonen onder architectuur gebouwde karakteristieke jaren dertig woningen, die niet alleen uitkijken op de Velperweg, maar ook bijdragen aan de sfeer van toen ('een bomenrijke laan vol geschiedenis') die de gemeente op en rond de Velperweg in ere wil herstellen. Een voornemen dat wij van harte ondersteunen en een project waar wij nu en in de toekomst deel van willen uitmaken. Het is voor ons onbegrijpelijk dat we voor het project Velperweg een belangrijk onderdeel zijn vanwege de bepalende uitstraling van onze woningen en dat we voor de herinrichting van de Schaapsdrift e.o. wellicht plaats moeten maken voor een wijkontsluiting.

Het opknappen van Station Presikhaaf en directe omgeving juichen wij toe. Ook het vervangen van verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op onze instemming rekenen. De Gemeente heeft het plan om meer groen, biodiversiteit en klimaatadapatie te realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Wij hebben veel groen rondom onze woningen. Onze woningen kijken bovendien uit op park Angerenstein en maken deel uit van het groene karakter dat de gemeente wil herstellen aan de (Oude) Velperweg en omgeving.

<u>Onjuiste belangenafweging</u>
Uw raad dient op grond van artikel 3:4 Awb bij de vaststelling van het (definitieve) aanwijzingsbesluit een afweging te maken tussen enerzijds de belangen van de Gemeente en anderzijds de belangen van de grondeigenaren voor het ongestoord genieten van hun eigendomsrecht.

We hebben het hier dan niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook over de nadelige financiële gevolgen voor de bewoners. Het is alom bekend dat de waarde van een woning waar een voorkeursrecht op gevestigd is afneemt. Daarnaast is de prijsvaststellingsprocedure in deze markt eveneens niet realistisch. De Gemeente is verplicht om een marktconforme prijs te bieden. Deze marktwaarde zal alleen maar dalen naar mate een voorkeursrecht gevestigd is en / of buren toch besluiten om te verkopen en er leegstand ontstaat. Dan hebben wij het nog niet eens over het feit dat op huizen tegenwoordig flink overboden wordt. De prijs wordt bepaald doordat partijen tegen elkaar opbieden. Hiervan is geen sprake als de Gemeente betaalt op basis van een marktconforme prijs. Bovendien moeten wij dan weer een nieuwe woning kopen, waar we wel moeten overbieden. We kunnen nooit meer een

soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn voor ons dan ook niet te overzien.

Wij begrijpen goed dat de Gemeente een belang heeft bij het vestigen van een voorkeursrecht wanneer er sprake is van bedrijventerreinen, dan wel om speculatie te voorkomen. Echter bij het vestigen van een voorkeursrecht op onze woningen heeft de Gemeente een onjuiste belangenafweging gemaakt en staat het in geen verhouding tot de inbreuk op ons eigendomsrecht. Onze woningen waren reeds aangemerkt als woonbestemming, daarvoor hoefde geen voorkeursrecht te worden gevestigd. Er zijn ook andere opties waarmee de Gemeente haar doelen kan bereiken die veel minder vergaand gaan, bijvoorbeeld de aanwijzing van alleen het oostelijk gelegen bedrijventerrein.

Ook het argument om speculatie te voorkomen is onvolledig aangezien geen van ondergetekenden van plan is zijn/haar woning te verkopen. Sterker nog: tot aan de brief van 10 maart jl. woonden wij met veel plezier in deze vitale straat met haar historische karakter en waren we druk bezig om onze woningen te verduurzamen en te verbouwen. U zult niet verbaasd zijn dat dergelijke investeringen de komende tijd vanwege de door de gemeente veroorzaakte onrust en onzekerheid door ons voorlopig op het laagst mogelijke pitje zijn gezet. Tevens geldt per januari 2022 een opkoopbescherming om juist ongewenst speculeren van beleggers tegen te gaan. Waarom wij niet eerder geïnformeerd konden worden blijft voor ons dan ook onduidelijk.

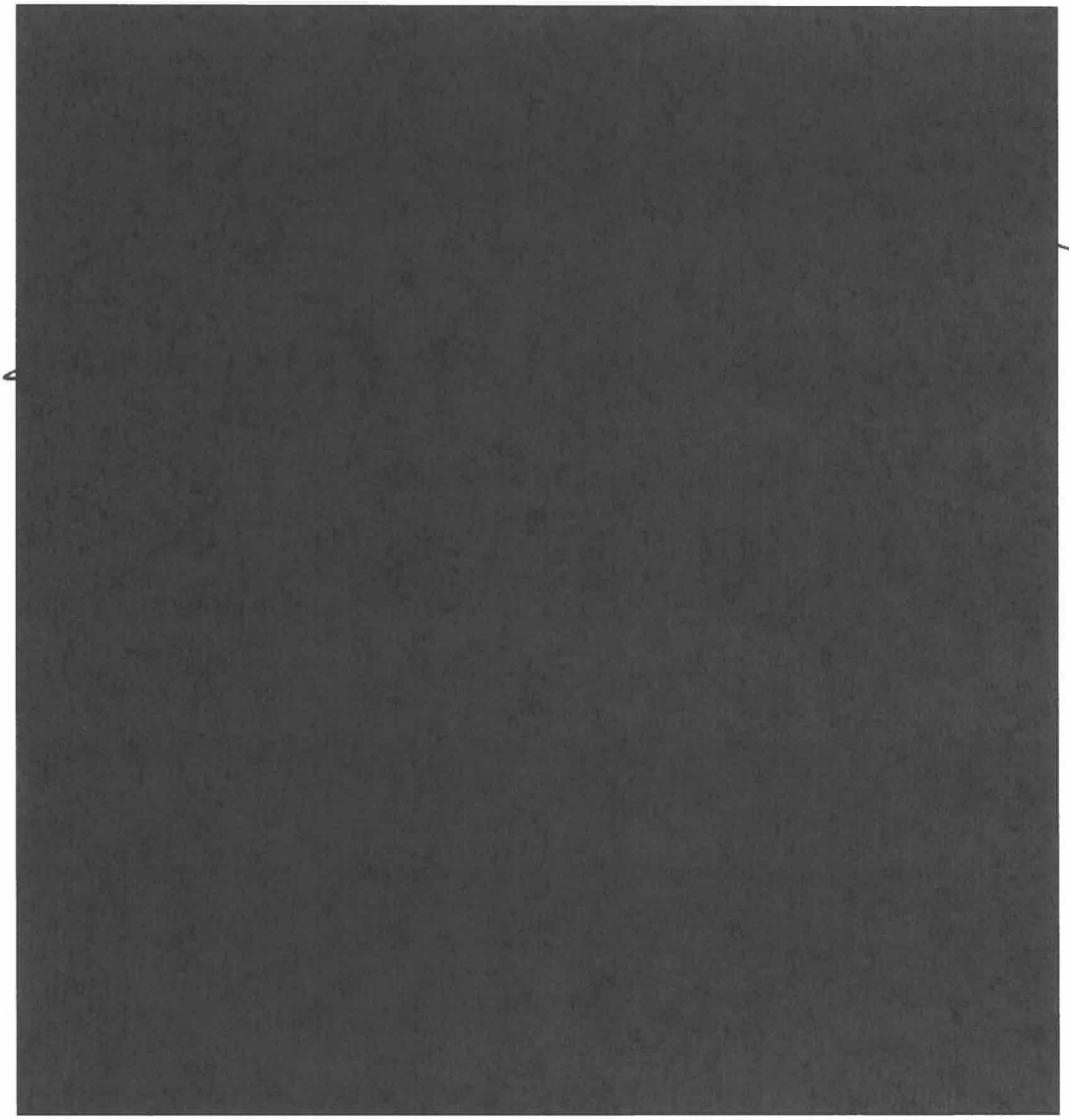
De inbreuk op ons eigendomsrecht is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Het gebied is onnodig groot en er heeft geen correcte belangenafweging plaatsgevonden. De gerechtvaardigde belangen van de bewoners is onvoldoende meegewogen en daarom in strijd met artikel 3:4 Awb.

Conclusie en verzoek
Op basis van bovenstaande kan dan ook niet anders geconcludeerd worden dan dat de voorgenomen aanwijzing van onze gronden geen doorgang kan vinden. Ons inziens ligt aan de vestiging van de Wvg, het raadsvoorstel en de ruimtelijke motivatie een onjuiste en op sommige punten zelfs juridisch onhoudbare handelwijze en argumentatie ten grondslag. Derhalve verzoeken wij u als bewoners van de [redacted] om de Wvg op onze woningen op te heffen; een verzoek dat wij per afschrift eveneens zullen doen toekomen aan alle gemeenteraadsleden met het advies om tegen de Wvg te stemmen indien u deze ter goedkeuring aan de afgevaardigden voorlegt. Wij verzoeken u dan ook met klem om af te zien van de bestendiging van de aanwijzing voor onze gronden.

Als wijkbewoners hebben wij een visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift e.o. Het opknappen van Station Presikhaaf achten wij een goede zaak. Gezien het tekort aan woonruimte in ons land, kunnen wij ons evenzeer voorstellen dat de bedrijvigheid in dit gedeelte van de stad – denk aan vervallen loodsen e.d. – (deels) plaatsmaakt voor nieuwe woningen en dat verouderde woningen worden opgeknapt om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit zal de leefbaarheid van de wijk een impuls geven. Wij willen graag met de Gemeente in overleg om in gezamenlijkheid tot een breed gedragen oplossing te komen. Dit kan niet zolang er een voorkeursrecht op onze woningen is gevestigd.

Wij vragen u vriendelijk om de ontvangst van deze brief aan ons te bevestigen.

Hoogachtend,
Namens de betrokken huizen aan de [redacted]



Zaaknummer : 678456
Ontvangstdatum : 07-07-2022

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 678456

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

https://www.arnhem.nl/mijnarnhem.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op https://www.arnhem.nl/contact.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[redacted]
Adresbeschrijving:	[redacted]
Persoonlijke gegevens	
E-mailadres	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
Ik maak bezwaar tegen het volgende besluit	Het toepassen van de Wvg in de Schaapdrift e.o.
Datum van het besluit (formaat bijvoorbeeld: 01-02-2017)	20220601
Zaaknummer van het besluit	644509
BSN	Bekend
Achternaam:	[redacted]
Tussenvoegsels:	[redacted]
Voorletters:	[redacted]
Voornamen:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
Geslachtsnaam:	[redacted]
Geslachtsaanduiding:	[redacted]

Straatnaam:	[redacted]
Postcode:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Woonplaatsnaam:	[redacted]
telefoonnummer	[redacted]
emailadres	[redacted]
Ik ben het om de volgende redenen niet eens met dit besluit	Bezwaarschrift [redacted] 7 juli 2022 Zaaknummer: 651757 Zaaknummer besluit: 644509 Geachte Raad van de gemeente Arnhem Uw raadsbesluit van 1 juni 2022 met zaaknummer 644509 is een aantasting van mijn recht op eigendom. Dit grondrecht mag alleen worden geschonden met een weloverwogen besluit met zwaarwegende argumenten in het algemeen belang. Daar is hier niet aan voldaan. Immers: Er is geen studie gedaan naar het beoogde effect. Er is geen studie gedaan naar de noodzaak. Er is geen studie gedaan naar alternatieven. Er is helemaal geen studie gedaan. Het besluit is genomen onder door de indieners ervan zelf gecreëerde tijdsdruk waardoor voorgestelde alternatieven niet zijn overwogen. Er is spraken van onzorgvuldig bestuur en mogelijk ook machtsmisbruik. De Wvg is niet bedoeld waarvoor de Gemeente Arnhem hem inzet. Ik eis dat u het besluit ongedaan maakt en de inmiddels met de Wvg verkregen woningen weer op de vrije markt brengt. Hoogachtend, [redacted]
Akkoordverklaring	Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld
Ik wil graag alle communicatie met betrekking tot deze zaak digitaal ontvangen op het e-mail adres d	Ja

Naam ondertekenaar	[redacted]
Plaats	Arnhem
Datum ondertekening	20220707

Zaaknummer : 677574
Ontvangstdatum : 04-07-2022

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 677574

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

https://www.arnhem.nl/mijnarnhem.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op https://www.arnhem.nl/contact.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[redacted]
Adresbeschrijving:	[redacted]
Persoonlijke gegevens	
E-mailadres	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
Ik maak bezwaar tegen het volgende besluit	Vestiging Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Schaapsdrift e.o.
Datum van het besluit (formaat bijvoorbeeld: 01-02-2017)	20220601
Zaaknummer van het besluit	644509
BSN	Bekend
Achternaam:	[redacted]
Voorletters:	[redacted]
Voornamen:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
Geslachtsnaam:	[redacted]
Geslachtsaanduiding:	[redacted]
Straatnaam:	[redacted]

Postcode:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Woonplaatsnaam:	[redacted]
telefoonnummer	[redacted]
emailadres	[redacted]

Ik ben het om de volgende redenen niet eens met dit besluit	Ik maak bezwaar tegen het raadsbesluit van 1 juni j.l. om de volgende redenen: Er is geen reden om aan te nemen dat het toekomstige gebruik van de grond op mijn eigendom gaat afwijken van de huidige vorm, namelijk bewoning. Aangezien de wethouder herhaaldelijk heeft beweerd dat er geen plan ligt mag er niet worden aangenomen dat er zwaarwegende argumenten zijn in het algemeen belang, zoals het aanleggen van een weg of een treinspoor. Er is geen studie gedaan naar alternatieve bouwlocaties en naar efficiency voor deze locatie, te weten Schaapsdrift e.o.. De gemeenteraad heeft geen tijd gehad om de meer dan 300 WOO verzoeken te bestuderen en haar besluit daarop te kunnen funderen. Ook de toekomstvisie van de wethouder om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen zijn niet realistisch. De provincie en ProRail hebben geen mogelijkheden hiervoor. Halte Presikhaaf (zo benoemd door ProRail) is slechts een tussenstop op de lijn Arnhem - Zutphen. Treinen vaker dan 2 maal per uur laten stoppen is niet mogelijk omdat de intercity achter de Sprinter aanrijdt. Tot slot wil ik u wijzen op vormfouten. Niet iedere eigenaar heeft op 11 maart j.l. een aangetekend schrijven ontvangen van de gemeente. Dit betreft brieven die niet bezorgd zijn op [redacted] en [redacted] In de Wet voorkeursrecht gemeenten artikel 7, 2e lid staat dat iedereen die het betreft moet worden ingelicht. Ik verwacht dan ook dat mijn bezwaar gegrond word verklaard. Met vriendelijke groet, [redacted] [redacted]

	[redacted]
Akkoordverklaring	Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld
Ik wil graag alle communicatie met betrekking tot deze zaak digitaal ontvangen op het e-mail adres d	Ja
Naam ondertekenaar	[redacted]
Plaats	[redacted]
Datum ondertekening	20220704

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 15

INGEKOMEN 05 APR. 2022

Aan: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem

Postbus 9200

6800 HA ARNHEM

Van: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum: 2 april 2022

Onderwerp: Bezwaar tegen voorlopig voorkeursrecht gevestigd per 8 maart 2021 op perceel [redacted]

Zaaknummer: 644509 651757

College,

Via deze weg maak ik, [redacted] bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht op mijn woning, [redacted]

Er is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op mijn huis, terwijl het nog niet eens zeker is of mijn huis ook bij het plan betrokken wordt. Het voorkeursrecht plaatsen op mijn huis lijdt bij mij tot emotionele schade. Het idee dat mijn huis mijn huis niet meer is, waar ik graag oud in wil worden.

Het zijn prachtige jaren 30 woningen waarin ik woon. Deze staan al 100 jaar en zullen nog zeker 100 jaar kunnen blijven staan. Mooi aangezicht voor de wijk, dus onbegrijpelijk dat deze voor een eventueel plan moeten wijken.

De gemeente heeft aangegeven het voorlopige voorkeursrecht te plaatsen op de wijk, zodat speculanten niet de huizen op kunnen kopen. Dit is bijzonder aangezien je tegenwoordig niet meer met een huis mag speculeren als je het koopt, je zult er eerst zelf, als koper, 4 jaar in moeten wonen. Dit staat lijnrecht tegenover het waarom van het voorkeursrecht.

Mijn leeftijd is [redacted] jaar, stel dat ik blijf zitten totdat de plannen helder zijn ben ik al op leeftijd en zal het voor mij heel moeilijk worden, ondanks dat ik dit prachtige huis nu bezit, om eenzelfde soort huis terug te vinden. Mocht ik al een andere plek kunnen vinden. De persoonlijke schade is dan niet te overzien.

Ik lees dat het gemeentebestuur van Arnhem heeft verzwegen dat er 18 miljoen euro te kort is in kas. Hoe kunnen zij het voorstel voor dit project met droge ogen indienen terwijl dit project als ik snel reken 80/100 miljoen euro zal gaan kosten, hoe willen de gemeente dit project gaan financieren? Dus ze vestigen een voorkeursrecht alleen weten zij niet of ze überhaupt de plannen kunnen realiseren. De emotionele schade is al gedaan bij de bewoners, eigenaars en huurders. En daarnaast de financiële gijzeling van de eigenaren.

Via deze weg verzoek ik u om het voorlopige voorkeursrecht/definitieve voorkeursrecht van mijn huis af te halen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16 (B&W)

INGEKOMEN 24 MAART 2022

[redacted]

2022-1002564

ARNHEM 19-3-2022

BETREFT; BEZWAAR VOORKEURSRECHT [redacted]

GEACHTE HEER/MEVROUW

IN HET RAADSBESLUIT BETREFFENDE BOVENVERMELD VOORKEURSRECHT LEES IK O.A.,

"INDIEN ER GEEN VOORKEURSRECHT WORDT GEVESTIGD BESTAAT HET RISICO DAT DE GRONDEN AAN DERDEN WORDEN OVERGEDRAGEN DIE DE GRONDEN WILLEN AANWENDEN VOOR ANDERE DOELEINDEN"

BOVENSTAAND RISICO IS IN MIJN OGEN CORRECTER EN EFFICIËNTER TE BESTRIJDEN MET HET OPLEGGEN VAN GEBRUIKSEISEN AAN GENOEMD PAND. HET OPLEGGEN VAN HET VOORKEURSRECHT IS IN MIJN OGEN EEN ONNODIG ZWARE MAATREGEL, DIE MIJ TE ZEER BEPERKT IN MIJN VERKOOPRECHTEN

OM DEZE REDEN VERZOEK IK U HET VOORKEURSRECHT OP [redacted] WEG TE NEMEN.

VERDER BEHOUD IK MIJ ALLE RECHTEN VOOR

HOOGACHTEND,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16 (raad)

- 1 JULI 2022

[redacted]

2022-1005997=

De gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer: 651757

Arnhem, 28 juni 2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u dit bezwaarschrift m.b.t. het voorkeursrecht dat u op [redacted] heeft gemeend te moeten plaatsen.

Het bezwaar betreft het feit dat het bestemmingsplan in de buurt waar [redacted] is gelegen niet is veranderd. Het bestemmingplan was wonen/werken en is dat gebleven. Dat u kennelijk voornemens bent bebouwing in de buurt een ander karakter te gaan geven dan de huidige is géén verandering van de bestemming. Ondergetekende is om die reden van mening dat er géén grond is een voorkeursrecht op [redacted] te plaatsen en dat daarmee de plaatsing ervan niet wettig is.

Om die reden verzoekt ondergetekende u het voorkeursrecht van [redacted] te halen zodat ondergetekende als burger vrijelijk over dit goed kan beschikken.

Hoogachtend, [redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 17

INGEKOMEN 14 APR. 2022

achmea rechtsbijstand

2022-1003487U

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Arnhem
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
13 april 2022	R220815112	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
bezwaarschrift aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten	644509	

651757

Geachte heer, mevrouw,

[redacted] vraagt ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met uw besluit van 8 maart 2022 (kenmerk 644509)
U wilt van het gebied Schaapsdrift e.o. een intensieve stationslocatie maken met primaire functie wonen en een hogere gemengde bebouwing, volgens de *Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.*. Daarom hebt u een perceel grond, kadastraal bekend [redacted] aangewezen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Cliënt is eigenaar van deze grond. Cliënt is het niet eens met deze voorlopige aanwijzing ex artikel 6 Wvg ten aanzien van zijn perceel.

Het gebruik van deze grond wijkt niet af van de door u gewenste bestemming
Cliënt woont op deze grond. Daarom bent u niet bevoegd een voorkeursrecht op zijn grond te leggen. In het besluit geeft u niet of onvoldoende aan hoe cliënt zijn grond gebruikt en hoe dit afwijkt van de gewenste bestemming. Op het perceel van cliënt rust reeds een woonbestemming. Een beschrijving van de beoogde bestemming ontbreekt in het besluit. Desalniettemin concludeert cliënt dat het gebruik van de grond niet afwijkt van de toegedachte bestemming[1], er wordt niet voldaan aan de eis uit artikel 6, eerste lid Wvg.

De noodzaak van deze aanwijzing hebt u onvoldoende aangetoond
Uit het besluit blijkt niet of en hoe de voor de grond gewenste niet-agrarische bestemming overeen komt met het ontwikkelplan. Niet staat vast dat zijn grond op korte termijn nodig is om een niet-agrarische bestemming te realiseren. Cliënt betwist dan ook dat u gebruik kunt maken van de

[1] Conform ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. is de primaire functie wonen.

aanwijzingsbevoegdheid van de Wvg. De door u gewenste bestemming van het gebied staat nog niet op perceelsniveau vast. Cliënt vindt dat uw gemeente geen voorrang kan geven aan het algemeen belang ten koste van zijn belangen. Ook op dit punt vindt cliënt het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd.

Cliënt heeft bezwaar tegen de waardevermindering van zijn grond
In de wet zijn waarborgen opgenomen om dit effect tot een minimum te beperken. Toch is de door uw gemeente te betalen vergoeding voor de grond altijd lager dan de waarde in het vrije economische verkeer. Cliënt lijdt dus schade door het voorkeursrecht. Niet alleen beperkt het hem in zijn contractsvrijheid. Ook is zijn grond aanmerkelijk minder waard dan zonder het voorkeursrecht.

Cliënt verzoekt u uw besluit te heroverwegen
Ook vragen wij u op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de kosten voor rechtsbijstand te vergoeden. Deze kosten zijn gemaakt voor het opstellen en de behandeling van dit bezwaarschrift.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220815112. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 18

20 APR. 2022

[redacted]

651757

College van burgemeester en wethouders van gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Arnhem, 19 april 2022

2022-1003589w

Betreft: Bezwaar tegen vestiging voorkeursrecht Schaapsdrift
Kenmerk: zaaknummer 644509

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief teken ik bezwaar aan tegen uw beslissing van 8 maart 2022 waar u de Wet voorkeursrecht gemeente op mijn woning, [redacted] wilt toepassen.

Ik woon hier al 34 jaar, het huis en de grond is mijn eigendom. Het recht om hier te wonen en te leven is voor mij vele malen groter dan het recht van de gemeente om hier zomaar een streep door te zetten. De kinderen zijn er geboren en getogen, en er zijn zoveel herinneringen die je niet zomaar achter je kunt laten. Je hebt nu het gevoel dat er een zwaard van Damocles boven je hoofd hangt.

De gemeente heeft in mei 2021 een plan opgesteld, Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, waarin het de bedoeling is woningen te bouwen op het bedrijvencomplex in dit gebied. De bestaande woningen langs de Schaapsdrift zouden gewoon blijven staan!
Daar vertrouwde ik op! Dat is echter nu teruggedraaid!
Waarom zou je eerst goede woningen slopen, mensen hun huis uit jagen en dan weer nieuwe huizen bouwen?

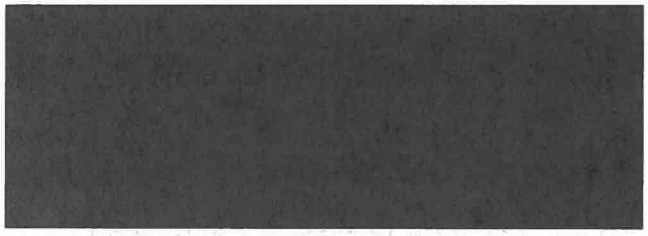
Het deel waar ik woon zijn karakteristieke jaren-30 woningen met een beekje aan de achterzijde. Deze zijn beeldbepalend, samen met dezelfde soort huizen aan de Oude Velperweg en ook de Willibrordkerk, en zijn goed onderhouden. De woningen zijn in de loop der jaren verduurzaamd: geïsoleerd, uitgebouwd, zonnepanelen, etc.
Kortom het zou kapitaalvernietiging zijn om deze huizen af te breken. Deze gaan nog vele jaren mee!

Ik begrijp dat er bepaalde plekken in het gebied zijn bv. de garages langs het spoor en het bedrijvencomplex, die opgeknapt kunnen worden en goed geschikt zouden kunnen zijn voor woningen. Maar laat de bestaande woningen gewoon staan.

Daarbij is het belangrijk dat de huidige bewoners mee mogen denken, en dat er ook naar hen geluisterd word, over de invulling van het gebied.
Dat we samen tot een oplossing komen!

Ik verzoek u de vestiging van voorkeursrecht op mijn woning ongedaan te maken.

Met vriendelijke groet,



INGEKOMEN 14 JULI 2022

RECHTSKUNDIG
ADVIESBUREAU R&O
R & O is juridisch intermediair en organisatieadviseur

Aan:
AANGETEKEND
De raad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200,
6800 HA ARNHEM

Betreft:
Bezwaar (pro forma) tegen het besluit van 1 juni 2022 tot de vestiging voorkeurrecht (Schaapsdrift e.o.) (zaaknummer: 651757)

Arnhem, 13 juli 2022

Geachte raadsleden,

Namens een groot aantal eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift e.o. ben ik gemachtigd om bezwaar te maken tegen het bovengenoemde besluit van uw Raad van 1 juni 2022 waarmee u op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (hierna: de Wvg) een voorkeursrecht heeft gevestigd op hun eigendommen binnen het aangewezen gebied.

De eigenaren/bewoners, die ik in deze bezwaarzaak vertegenwoordig, hebben de bij dit bezwaarschrift bijgevoegde machtigingslijst ingevuld en ondertekend. Op deze plaats volsta ik met een verwijzing naar die lijst (**Bijlagen**).

In de Nieuwsbrief van uw Raad die op vrijdag 3 juni jl. per e-mail is verspreid was onder het kopje 'Schaapsdrift' het volgende te lezen:

"Al weken uitten buurtbewoners hun woede, onrust en onbegrip over de situatie in schaapdrift. De gemeente ziet kansen om meer woningen te bouwen in dit gebied."

Bij gebrek aan een ruimtelijke en financiële onderbouwing zien de eigenaren/bewoners die kansen niet. Bovendien hebben zij moeite met de verplichting om hun eigendom aan u ter verkoop aan te bieden, laat staan dat zij onteigend zouden worden. Een en ander zal ik namens de eigenaren/bewoners nader uitwerken in een aanvullend bezwaarschrift.

In deze instantie wil ik alvast aangeven dat ik uw besluit in strijd acht met de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, de algemene beginselen van bestuur en de rechtspraak. Uw onterechte en voor de eigenaren/bewoners zeer ingrijpende besluit zal uiteindelijk niet in stand kunnen blijven. Ik verzoek u hierbij tevens om een vergoeding van de proceskosten.

Ik wil u hierbij vragen om mij i.v.m. de vakantieperiode een termijn van 8 weken te gunnen om de bezwaargronden nader uit te werken en deze bij u in te dienen.

Hoogachtend,

[redacted]

Hoensbroekstraat 23, 6845 DP ARNHEM, Tel: 06-57386229
Rekening-courant NL29 RABO 0356 0871 15 t.n.v. Rechtskundig Adviesbureau R&O
KvK: 24257497

Overzichtslijst machtigingen bezwaar

naam	adres
[redacted]	[redacted]

INGEKOMEN 12 AUG. 2022

RECHTSKUNDIG
ADVIESBUREAU R&O
R & O is juridisch intermediair en organisatieadviseur

Aan:
AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
De raad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200,
6800 HA ARNHEM

2022-1007383?

Betreft:
Bezwaar (aanvullend) tegen het besluit van 1 juni 2022 tot de vestiging voorkeursrecht (Schaapsdrift e.o.) (zaaknummer: 651757)

Arnhem, 11 augustus 2022

Geachte raadsleden,

Namens 25 eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift e.o. (verder: mijn cliënten) ben ik gemachtigd om bezwaar te maken tegen het bovengenoemde besluit van uw Raad van 1 juni 2022 waarmee u op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (hierna: de Wvg) een voorkeursrecht heeft gevestigd op hun eigendommen binnen het aangewezen gebied.

Met mijn brief van 13 juli 2022 heb ik tegen het genoemde besluit (pro forma) bezwaar aangetekend. Met deze brief wil ik het bezwaar verder aanvullen. Ik merk daarbij op dat de heer [redacted] thans niet meer door mij vertegenwoordigd zal worden, maar door een gemachtigde namens de Stichting Achmea Rechtsbijstand.

In het ingediende pro forma bezwaarschrift heb ik al aangegeven dat de door mij vertegenwoordigde eigenaren/bewoners niet die kansen zien, zoals de gemeente aangeeft, om meer woningen te bouwen in het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd, althans niet in die omvang die de gemeente voor ogen heeft. Om die reden is het op zijn minst onzorgvuldig om in deze situatie gebruik te maken van het voorkeursrecht.

Beperkte verdichtingsmogelijkheid en financieel niet-sluitende exploitatie
Het totale gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd bedraagt 6,63 ha (bruto[1]) en omvat circa 170 woningen. Dat komt neer op 25 woningen per hectare. Dat is vergelijkbaar met de (bruto) woningdichtheid in een wijk als De Laar (25 wo/ha) of Elderveld (20 wo/ha[2]). Bij een relatief hoge woningdichtheid van 50 wo/ha is er in het gebied een theoretische ruimte voor circa 330 woningen.

Die ruimte kan alleen worden gecreëerd indien het de gemeente uiteindelijk zou lukken om alle woningen en bedrijfspanden in het gebied te verwerven. Een kleine rekensom leert dat bij een woningwaarde van € 250.000 er € 42,5 miljoen geïnvesteerd zou moeten worden in eventuele aankoop van alleen de woningen in het gebied en bij een woningwaarde van

[1] De genoemde oppervlakten betreffen het bruto gebied. Er zal dan ook nog rekening moeten worden gehouden met een reductie van 3 - 5% voor water en verharding. Deze oppervlakte is een optelsom van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Mocht die oppervlakte niet juist zijn, dan is het Raadsbesluit onjuist
[2] Woningen per hectare (kort: wo/ha)

€ 300.000 al zo'n € 51 miljoen. Dat is dan nog zonder de kosten voor een taxatie, advies en belastingen[3]. Tevens is daarbij de eventuele aankoop van de bedrijfsopstallen nog niet berekend, evenals de kosten voor de sloop, bodemsanering[4], asbestsanering, grond- en waterwerken en uiteraard nieuwbouw. Al met al wordt de beoogde herinrichting of optimalisatie een uiterst kostbaar miljoenenproject.

Het zijn de bovenstaande gedachten van mijn cliënten, die zelfs als leken inzien dat de financiële haalbaarheid uiterst twijfelachtig is, zo niet geheel nihil, die hun conclusie rechtvaardigen dat de vestiging van het voorkeursrecht een uitermate lichtzinnige beslissing is geweest, van zowel het college als ook de gemeenteraad. In juridisch termen kan dat vertaald worden in onzorgvuldig, onvoldoende gemotiveerd of onder deze omstandigheden zelfs onrechtmatig.

Want een en ander is zelfs nog een twijfelachtiger opgave dan hiervoor al ter sprake kwam. Binnen het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd, wil de gemeente circa 1.000 woningen én werkplekken (laten) realiseren[5]. Dat zou circa 150 wo/ha betekenen[6], wat een volstrekt onrealistische aanname is. In vergelijking, het centrum-gebied van de VINEX-locatie 'Saendelft' (Zaanstad) omvat 117 wo/ha (100% stapeling) en daarnaast zijn er nog twee VINEX-locaties die boven de 100 wo/ha uitkomen[7]. De vestiging van het voorkeursrecht is dus gebaseerd op een niet realistische aanname omtrent de woningbouwopgave en de verdichtingsmogelijkheden. Het aantal realiseerbare woningen staat nog verder onder druk omdat inmiddels gedacht wordt aan de combinatie van wonen en werken.

Indien een professionele partij een besluit neemt over het vestigen van een voorkeursrecht, dit terwijl zij zou kunnen en moeten weten dat daarmee een evident onhaalbare doelstelling is beoogd, dan is dat een onevenredig besluit binnen de afweging van het algemeen belang ten opzichte van het individuele belang van cliënten en kan dat besluit ook als onrechtmatig worden bestempeld. Willens en wetens worden mijn cliënten gedurende een periode van ten minste drie jaar in een onzekere positie geplaatst. De gemeente heeft daarbij nagelaten om op basis van een ruimtelijk inpasbaar en financieel haalbaar plan haar afweging te kunnen onderbouwen.

Haalbaarheid planvorming brokkelt af

Los van de financiële onhaalbaarheid van het plan en de ontegenzeggelijke onmogelijke ruimtelijke inpasbaarheid van het beoogde aantal woningen - ook al zouden dat een fractie zijn van 1.000 woningen - zijn er nog een aantal recente tegenvallers te bespeuren die een forse afbreuk doen aan de haalbaarheid van de plannen van de gemeente.

Voor de beoogde ontwikkeling van het gebied zijn er een aantal voorwaarden geformuleerd. Dat betreft ten eerste het 'upgraden' van station Arnhem Presikhaaf als HOV mobiliteitshub of intercitystation[8]. ProRail heeft echter laten weten dat dit niet gaat gebeuren, althans dat zij daar geen plannen voor heeft. Gedeputeerde Staten willen dit nog wel met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bespreken in het kader van het MIRT[9], laten daarbij weten dat de totale kosten hoog zijn (minstens € 1 miljard) en dat het zonder verbeteringen aan de (brede) duurzame bereikbaarheid van de Groene Metropoolregio en Foodvalley niet mogelijk

---

[3] Aangenomen wordt een verhoging met 10% naar € 46,75 en € 56,1 miljoen

[4] Als algemeen bekend mag worden verondersteld dat er vanwege de vroegere wasserijen een grote bodemsaneringsopgave aanwezig is

[5] Uitspraak portefeuillehouder in de raadvergadering van 25 mei 2022 dat met alleen het bedrijvendeel plus een deel over het spoor tot 500 woningen en werkplekken gerealiseerd kunnen worden en met het woondeel erbij een ruime verdubbeling

[6] Ook in dit geval betreft dit het bruto gebied, zonder rekening te houden met water en verharding (3 - 5%)

[7] Vinex Atlas, J. Boeijenga en J. Mensink, Rotterdam, 2008

[8] Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

[9] Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)

is de extra woningen te realiseren. Dit is dus een onzekere factor die bekend is geworden nadat het voorkeursrecht is gevestigd.

Ten tweede zou dat de realisatie van het station Arnhem-oost moeten zijn. In de Statenbrief[10] van 14 juli 2022 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland geschreven dat binnen de planhorizon (2040) het niet meer realistisch is dat een dergelijk station gerealiseerd kan worden. Ook deze tegenvaller is bekend geworden na de vestiging van het voorkeursrecht. Dit maakt dat de door de gemeente gewenste optimalisatie van het gebied Schaapsdrift e.o. uitermate onzeker is geworden, zo het ruimtelijk en financieel al een haalbare kaart zou zijn.

De juridische grondslag voor het voorkeursrecht
Het uitgangspunt van de Wet voorkeursrecht gemeenten is dat voor aanwijzing gronden in aanmerking komen waaraan bij het bestemmingsplan of inpassings-plan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan[11]. Hiervan is in de onderhavige situatie echter geen sprake. In het Raadsvoorstel (zaaknummer 644509) wordt vermeld dat "intensiever of beter gebruik ook gelden als criteria" en dat de gemeente een andere invulling voor ogen heeft:

"Het gebied krijgt een woon-werk bestemming met de bijbehorende groen voorzieningen. Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is. Er wordt een meer stedelijk karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van afwijkend gebruik."

In de zienswijzennota Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. wordt met betrekking tot dat laatste aspect verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[12], waarin het echter gaat om een toevoeging van een aantal woningen in een bestaande wijk:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3222) is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. De toevoeging van het hiervoor genoemde aantal woningen zal leiden tot een intensievere woonfunctie en derhalve een afwijkend gebruik, zoals de Wvg vereist."

Zoals het er bij het gebied Schaapsdrift e.o. nu uitziet zal er voor wat betreft het ruimtegebruik naar uitzien dat, gelet op het aantal gewenste woningen, alle woningen en andere opstallen gesloopt zouden moeten worden en dat er totale nieuwbouw moet worden gerealiseerd. Dat is geen "toevoeging van woningen" in de zin van de Wvg.

Bij de bespreking van zienswijze 4 en 10 wordt het volgende gesuggereerd:

"Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bekeken of er panden kunnen worden ingepast. (...) De keuze om al dan niet te slopen moet blijken uit het uiteindelijke plan voor het gebied. In de komende periode zullen de kaders van de ontwikkeling verder worden uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke inpasbaarheid van de gebouwen en hun kwaliteit. Pas dan kunnen we gaan spreken over sloop of behoud van panden."

---

[10] Statenbrief 14 juli 2022, zaaknummer 2020-007245
[11] Artikel 3, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten
[12] Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638

Met het voorgaande wordt telkens gesuggereerd dat er (extra) woningen of gebouwen zouden worden "ingepast". Gelet op de woningbouwopgave ten opzichte van de beschikbare ruimte is dat een 'understatement'. Die opgave is namelijk alleen maar te realiseren bij een complete herontwikkeling van het gebied, maar ook dan kan de opgave, zoals hierboven al is aangegeven, niet gerealiseerd worden. Voor een dergelijke complete herontwikkeling is de Wvg niet bedoeld.

Conclusies
Het voorgaande leidt tot de volgende conclusies die ik namens mijn cliënten naar voren wil brengen:

1. De vestiging van het voorkeursrecht, zonder dat de gemeente concrete plannen heeft is, alhoewel theoretisch mogelijk, in de onderhavige situatie volstrekt prematuur, dit gelet op het feit dat de ruimtelijke inpasbaarheid en de financiële haalbaarheid sterk in twijfel kan worden getrokken, als een en ander al mogelijk zou zijn;

2. Het instrument 'voorkeursrecht' wordt in de onderhavige situatie oneigenlijk gebruikt, althans niet waar het voor is bedoeld. Zoals de woningbouwopgave nu wordt beoogd is feitelijk alleen complete sloop van alle woningen en een totale herinrichting van het gebied;

3. Na de vestiging van het voorkeursrecht is duidelijk geworden dat de flankerende plannen voor de realisatie van station Arnhem-oost en 'upgrading' van station Presikhaaf niet doorgaan, dan wel dat de realisering uiterst onzeker is, wat ook de haalbaarheid van de woningbouwplannen ondermijnt;

4. Een en ander zal nog verder onder druk komen te staan indien één of meerdere eigenaren in het gebied dat onder het voorkeursrecht valt een beroep zal doen op 'zelfrealisatie', wat niet ondenkbaar is.

Gelet op het voorgaande wil ik u vragen om de bezwaren gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de kosten voor de bezwaarprocedure te vergoeden.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 20

[redacted]

16 MAART 2022

Aan

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Arnhem
Afdeling Bezwaar en beroep
Postbus 9200
6800HA Arnhem

2022-1002289P

Diemen, 11-03-2022

Onderwerp: bezwaarschrift vestiging (voorlopig) voorkeursrecht.
Zaaknummer: 644509

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg tekenen ik [redacted] eigenaar van [redacted] bezwaar aan tegen uw beslissing van 08-03-2022. (Ik stuur een kopie van de beslissing met dit bezwaarschrift mee.)

Ik/Wij zijn het niet eens met de beslissing omdat wij als collectieve Vve t'Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.

Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 is opgeleverd en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.

Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarste grondstoffen etc.

Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitluidend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is, ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning [redacted] uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Via de VvE Beheerder zullen alle leden actief worden benaderd om allemaal een bezwaar in te dienen. Echter hopen wij dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële-schade/gevolgschade WvG

Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG **NIET** van ons complex verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan.

Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

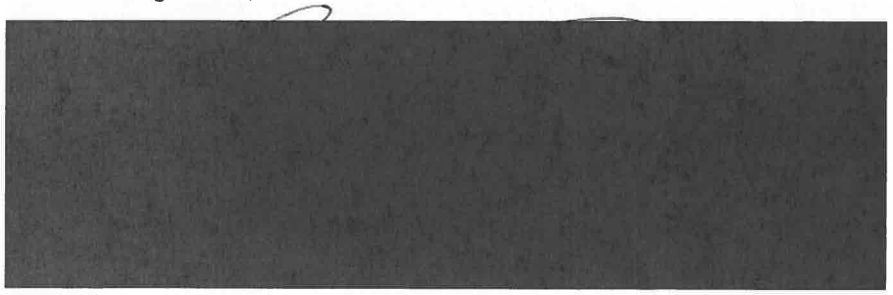
Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en waarde van het vastgoed. (Schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Indien er geen toezeggingen komen over de financiële en maatschappelijke gevolgen zullen wij als bewonersvereniging juridische stappen moeten ondernemen tegen het besluit van de gemeente.

Bijlage: kopie van de beslissing

In afwachting van de inhoudelijke reactie verblijf ik,

Hoogachtend,



2022-10023599

INGEKOMEN 17 MAART 2022

Arnhem, 15 maart '2

Zaaknummer 644509

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 21

Beste heer, dame.

Op 14 maart werd ik ter kennis gesteld door de bestemmings plannen van de gemeente Arnhem. Niet alleen ik maar waarschijnlijk honderden andere mensen schrikken hier enorm van en zijn het hé niet mee eens.

Ik zelf woon aan de [redacted] een nieuwbouw complex dat bestaat sinds 2011. Jullie willen meer woningaanbod creëren verteilen jullie in de brief. Dit complex werkt daar aan mee en telen dan ook bezwaar aan voor deze plannen.
Het is in mijn ogen absoluut zonde om dit complex weer met de grond gelijk te maken. Er huis vesten en woningen in dit complex voor jongeren / starters. Allemaal koop woningen.
Hopelijk hier u voldoende mee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 22

INGEKOMEN 29 MAART 2022

College Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800HA ARNHEM

Betreft: Bezwaar voorlopige voorziening zaaknummer 644509

651757

Geachte College,

Wij zijn het niet eens met de beslissing, omdat wij als eigenaar van een appartement in het gebouw/Vve t' Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem, van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.
Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 opgeleverd (energieklasse A) en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.
Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarste van grondstoffen etc.
Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitsluitend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is (vooral gedeelte industrieterrein, oostelijk van Schaapsdrift), ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning [redacted] uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Wij hopen dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële-schade/gevolgschade WvG
Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG **NIET** van ons complex te verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan. Hiertoe hebben wij persoonlijk al kosten gemaakt door eind 2018 lage temperatuurverwarming aan te leggen (vloerverwarming).
Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en waarde van het vastgoed (schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Arnhem, 28 maart 2022

Met vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN - 5 APR. 2022

651757

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 23a en 23b

[redacted]

2022-1003130z

03-04-2022

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Arnhem
Postbus 9200, 6800 HA Arnhem
Betreffende zaaknummer: 644509
Onderwerp: Vestiging voorlopig voorkeursrecht

Beste College van burgemeester en wethouders,

Wij zijn het niet eens met de beslissing omdat wij als eigenaar van een appartement in het gebouw/ Vve t'Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.

Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 opgeleverd en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.

Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarse grondstoffen etc.

Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitsluitend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is, ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning Reinaldstraat 47 uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Wij hopen dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële -schade/gevolgschade WvG

Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG NIET van ons complex te verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan.

Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en de waarde van het vastgoed. (Schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b (college)

College van B.& W. van de gemeente
Arnhem
T.a.v. secr. Bezwaarschriftencommissie
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Telefax: 026-3774830

ARAG SE Nederland

Postbus 240
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	19 april 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00804056	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	644509	Telefoonnummer	033-4342287
Onderwerp	Bezwaarschrift Awb	Faxnummer	033-4342170

Geacht College,

Namens cliënten, [redacted] en [redacted] wonende [redacted], dien ik hierbij een bezwaarschrift Awb in tegen uw besluit d.d. 10 maart 2022 met bovengenoemd kenmerk inhoudende de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op hun perceel. Ik heb een afschrift van het besluit bijgevoegd.

Clienten kunnen met uw besluit **niet** instemmen en wel om de navolgende redenen.

[redacted] heeft o.a. namens mijn clienten een zienswijze d.d. 7 april jl. bij de gemeenteraad ingediend tegen het ontwerpraadsbesluit: aanwijzing WVG Schaapsdrift e.o. Ik heb een afschrift van deze zienswijze bijgevoegd en is een integraal onderdeel van dit bezwaarschrift.

Kort samengevat zijn de bezwaren in de kern dat er een te grote claim door de gemeente wordt gelegd op een gebied waar al gewoond wordt en het niet noodzakelijk is om juist daar een voorkeursrecht te vestigen. Clienten voelen zich overvallen door de besluitvorming en hun zwaarwegende belangen hebben geen enkele rol in deze besluitvorming gespeeld. Zij wonen hier juist heel prettig en willen absoluut niet verhuizen. De motivering van het besluit is dan ook verre van volledig.

De conclusie moet zijn dat in deze kwestie er geen zorgvuldig onderzoek is gedaan. Het gebied waar het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd is te groot. Er is in dit besluit ook geen rekening gehouden met de zwaarwegende belangen van cliënten. Het besluit is in strijd met het bepaalde in art. 3: 2 jc 3:4 Awb.

Ik behoud mij het recht voor dit bezwaarschrift nog nader aan te vullen en ik doe een beroep op het bepaalde in art. 7: 15 Awb.

Ik verzoek u tenslotte vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk **00804056** in uw correspondentie te vermelden.

Ik wacht uw berichten nu af maar ik zie een ontvangstbevestiging graag op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]
Jurist bestuurs-omgevingsrecht
Bijlagen: 2 - besluit B.& W. 10 maart 2022
Zienswijze d.d. 7 april 2022

Dirkzwager
legal & tax

Postbus 111
6800 AC Arnhem
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem
T +31 (0)88 2424 100
F +31 (0)88 2424 111
www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
De raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Tevens per email: schaapsdrift@arnhem.nl
cc: griffie@arnhem.nl

Datum	7 april 2022
Van	J.L.G. Niederer, advocaat sectie Overheid en Vastgoed
Inzake	Zienswijze op ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."
Dossiernummer	5072560
Uw referentie	zaaknummer 644509; contactpersoon dhr. M. van de Logt
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
Faxnummer	(026) 353 84 37
E-mailadres	[redacted]

– ZIENSWIJZE OP VESTIGING VOORKEURSRECHT –

Geachte raadsleden,

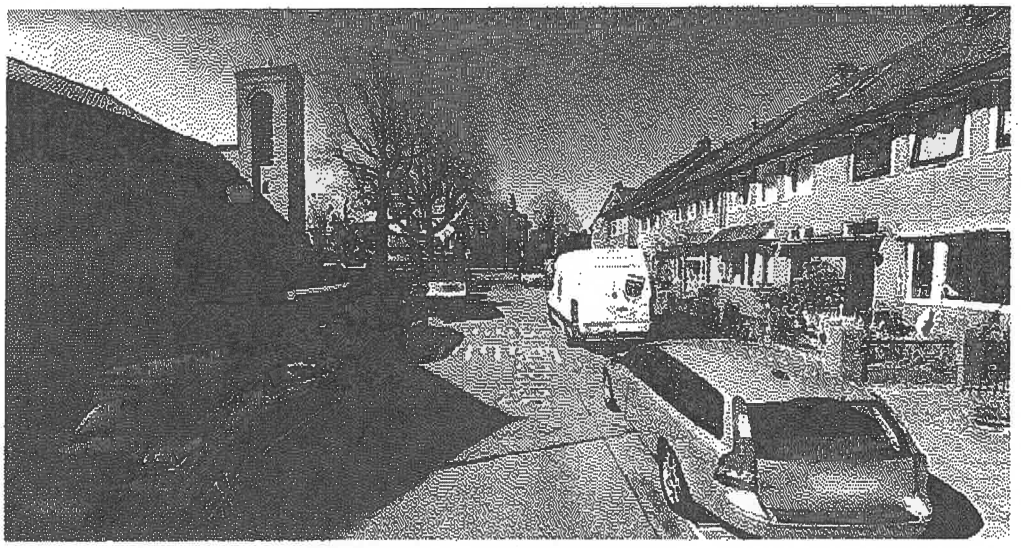
Namens cliënten, [redacted] en de andere personen als opgenomen op de lijst die als **bijlage 1** aan deze brief is gehecht, voor wie ik in deze procedure als advocaat-gemachtigde optreedt, dien ik de onderhavige zienswijze in tegen het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.", hierna ook te noemen: "de voorgenomen aanwijzing". Een kopie van het voorgenomen besluit, inclusief het bijbehorende ontwerpraadsvoorstel, is als **bijlage 2** bij deze brief opgenomen.

1. Inleiding en voorgeschiedenis

Cliënten, hierna te noemen: "de bewoners", wonen aan de Schaapsdrift en Reinaldstraat in Arnhem, het gebied ten westen en noorden van het treinstation Arnhem Presikhaaf. Dit woongebied, dat hoofdzakelijk ten westen en noordoosten van de Schaapsdrift ligt, bestaat uit meerdere historische gebouwen, die bijdragen aan de authentieke uitstraling van het gebied. Veel van deze gebouwen, zoals de nabijgelegen Willibrordkerk en de koopwoningen van de bewoners, verkeren in goede staat en zijn (recentelijk) opgeknapt. De verschillende bouwstijlen geven het gebied een unieke uitstraling die voor de bewoners een belangrijke reden heeft gevormd om juist hier te gaan wonen.

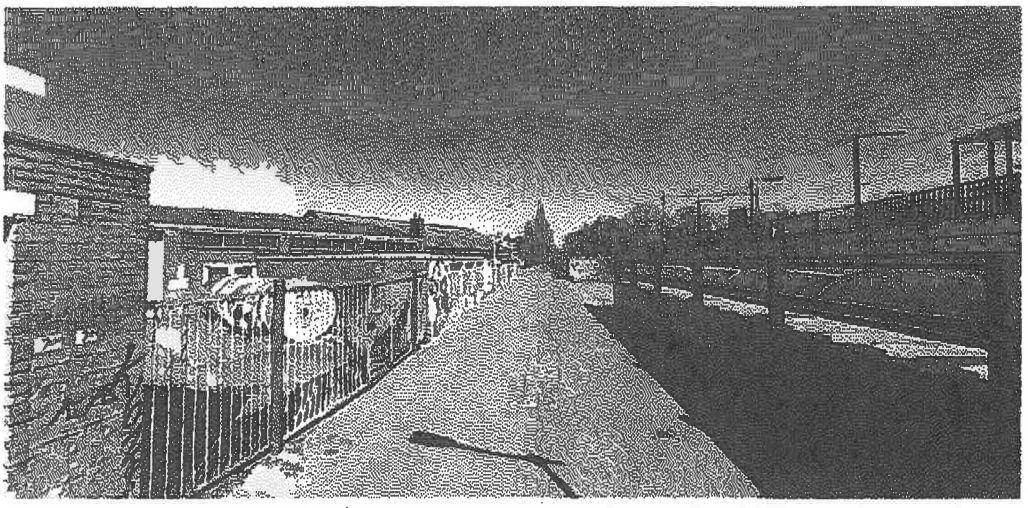
Dirkzwager legal & tax is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden inzien, lezen op en downloaden (PDF) van onze website op www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.

Dirkzwager
legal & tax



Figuur 1: woongebied Schaapsdrift e.o.

De Schaapsdrift vormt een natuurlijke afbakening van dit woongebied en het overige gebied rondom station Presikhaaf. Dit gebied ten oosten van de Schaapdrift bestaat hoofdzakelijk uit opslaglocaties en bedrijfsbebouwing, zoals een Praxis en een kringloopwinkel. Het gebied heeft, in tegenstelling tot het noordelijk en westelijk gelegen woongebied, nagenoeg geen historische bebouwing en wordt gekenmerkt door een industrieel ogende uitstraling en weinig groen:



Figuur 2: omgeving rondom station Arnhem Presikhaaf

In het vigerende bestemmingsplan "Velperweg e.o." is het onderscheid in gebruiksfuncties tussen de twee gebieden ook planologisch verankerd. Op de onderstaande verbeelding is goed zichtbaar dat in het westen en noorden de percelen met de bestemming "wonen" liggen (geel), en in het oosten en zuiden de percelen met de bestemming "bedrijf" (paars):

Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Velperweg e.o.

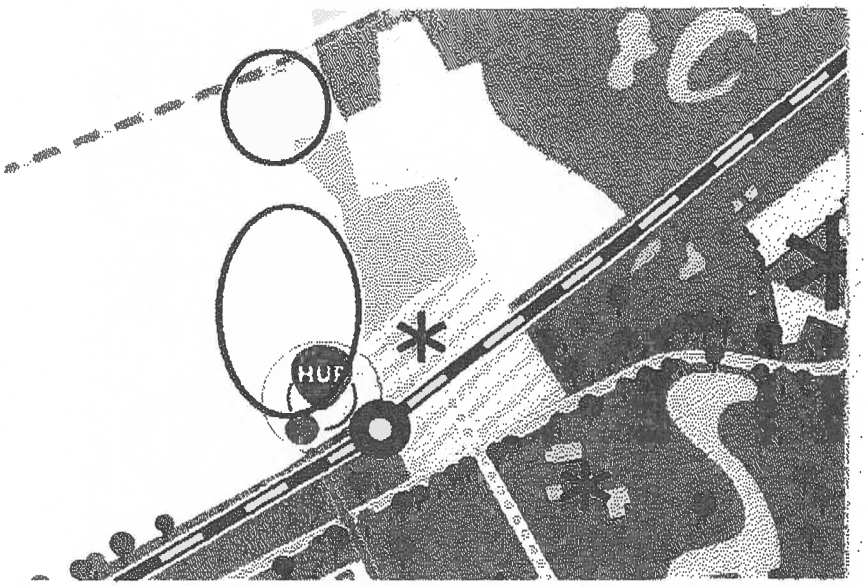
2. Ontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost

Uw gemeente is al enkele jaren bezig met het opstellen van een beleidskader voor de ontwikkeling van het gebied rondom station Presikhaaf, als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost als gemengd woon- en werkgebied. Deze voorgenomen ontwikkeling heeft in mei 2021 geleid tot de vaststelling van het "Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, fase 1, de ambitie" (**bijlage 3**, hierna te noemen: "het Ontwikkelperspectief").

Het Ontwikkelperspectief vertaalt de ambitie van de gemeente op basis van de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen naar een eerste beleidsvisie op de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost.

Dirkzwager
legal & tax

De ambitie is daarbij de realisatie van 16.000 woningen tot 2040. Daarvoor wordt ingezet op verschillende verdichtingslocaties voor wonen, die in roze zijn weergegeven op de Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost (pag. 20). Voor het gebied ten noorden van station Presikhaaf is daarbij alleen het bestaande bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift aangewezen:



Figuur 4: uitsnede Ambitiekaart met zwart omcirkeld de bestaande woongebieden

De bestaande woongebieden zijn in 2021 dus niet aangewezen als verdichtingslocatie voor wonen. Dat is overigens niet opmerkelijk, omdat uw gemeente in het Ontwikkelperspectief met name inzet op de transformatie van een deel van de versteende bedrijventerreinen in het gebied. De woningen van de bewoners liggen echter buiten dat gebied, en zijn logischerwijs dan ook niet als verdichtingslocatie aangewezen. Dat is ook in lijn met de vigerende Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (bijlage 4), waarin is benoemd dat er kansen liggen om bijzondere woonmilieus en woonvormen met andere functies toe te voegen door in te zetten op functiewijziging van bedrijfspanden naar wonen via verbouw en transformatie (pag. 63).

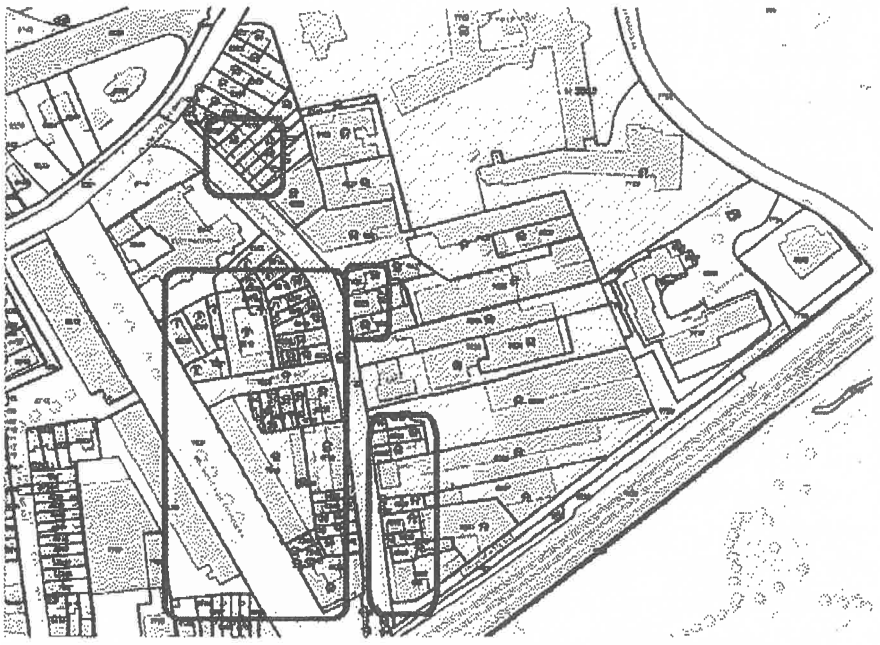
De bewoners mochten op basis van het Ontwikkelperspectief erop vertrouwen dat hun woningen niet geraakt zouden worden door de beoogde uitbreidingsplannen van uw gemeente. En dat hebben zij ook gedaan. Desondanks worden zij nu – nog geen jaar later! – geconfronteerd met de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht, met een fors grotere claim dan voorheen is gecommuniceerd.

Dirkzwager
legal & tax

3. Aanwijzingsbesluit en voorgenomen aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft op 10 maart 2022 in het Gemeenteblad met nummer 107345 bekendgemaakt dat zij op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een groot deel van het gebied ten noorden van station Presikhaaf, waaronder de percelen van de bewoners, heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het aanwijzingsbesluit met het collegevoorstel, de lijst van aangewezen percelen en het kadastraal overzicht, is als **bijlage 5** bij deze zienswijze gevoegd.

Op de grondplantekening bij het aanwijzingsbesluit zijn de percelen weergegeven waarop het college een (voorlopig) voorkeursrecht heeft gevestigd. Duidelijk te zien is dat nagenoeg het gehele gebied ten noorden van station Presikhaaf, en dus ook de percelen van de bewoners, onderdeel uitmaken van de aanwijzing:



Figuur 5: grondplantekening met in zwart het woongebied van de bewoners

Het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing door uw raad zijn gebaseerd op de toegedachte bestemming "hoogwaardig gemengd stedelijk gebied". Uit het ontwerpraadsvoorstel volgt dat uw gemeente inzet op nieuwe ontwikkeling van de locatie Schaapsdrift en het omliggende gebied tot een stedelijk gemengd gebied met wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Deze ontwikkeling is nader omschreven in de "Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift

e.o." (bijlage 6, hierna: "de Leidraad"), die als leidraad geldt voor de verdere planologische uitwerking van het gebied. In deze Leidraad wordt verwezen naar het Ontwikkelperspectief, de in voorbereiding zijnde "Omgevingsvisie Arnhem 2040" en de in het najaar van 2021 vastgestelde "Verstedelijkingsstrategie" (deel 1, het Verstedelijkingsconcept).

De voorlopige aanwijzing heeft tot gevolg dat de eigenaren van aangewezen gronden, indien zij hun percelen willen vervreemden (lees: verkopen of bezwaren), deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Met andere woorden: zij kunnen zonder toestemming van de gemeente niet meer verkopen aan andere partijen. Hiermee worden speculanten buiten de deur gehouden.

Het aanwijzingsbesluit geldt voor de duur van drie maanden. Bij het aanwijzingsbesluit is een ontwerpraadsbesluit gevoegd, op grond waarvan de voorlopige aanwijzing wordt verlengd voor de duur van drie jaar. Dit is de voorgenomen aanwijzing waartegen deze zienswijze is gericht.

4. Kern van deze zienswijze

Het aanwijzingsbesluit van het college en de voorgenomen aanwijzing door uw raad is rauw op het dak gevallen van de bewoners. De voorgenomen aanwijzing voorziet in een aanzienlijk grotere claim op grond dan oorspronkelijk is geprojecteerd en gecommuniceerd. Daarbij is het onderscheid tussen het bestaande woongebied en het nog te ontwikkelen bedrijventerrein volledig losgelaten. Door de bestaande woonpercelen ook in de aanwijzing te betrekken, worden de bewoners geconfronteerd met een onzeker toekomstperspectief. In het raadsvoorstel wordt zelfs al een voorschot genomen op de mogelijke onteigening van de gronden (pag. 6)!

De bewoners menen dat in het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing onzorgvuldig is omgesprongen met hun gerechtvaardigde belangen. Het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing gaan veel verder dan nodig is. Er bestaat helemaal geen noodzaak om de percelen van de bewoners aan te wijzen, omdat deze percelen al als woonpercelen in gebruik zijn. De motivering in de Ruimtelijke motivatie is op dit onderdeel onjuist, onvolledig en bovenal onvoldoende om het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing te kunnen dragen. Het voorkomen van speculatie met gronden is evenmin aan de orde. De bewoners willen juist in het gebied blijven wonen. Zij hebben fors geïnvesteerd in hun woningen met het oog op een duurzaam en langdurig verblijf in een vitale woonwijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht dreigen veel van deze investeringen teniet te worden gedaan, terwijl hier helemaal geen reden toe is.

In de visie van de bewoners zijn hun belangen onvoldoende betrokken in de totstandkoming en motivering van het aanwijzingsbesluit, en is de voorgenomen aanwijzing in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel

Dirkzwager
legal & tax

3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb. Ook is het bijbehorende raadsvoorstel en de Ruimtelijke motivatie voorzien van een onjuiste en onvolledige motivering. De bewoners verzoeken uw raad dan ook met klem om af te zien van het aanwijzen van hun percelen. Concreet dienen zij daarbij de volgende gronden aan:

	Blz.
▪ Geen toezending aanwijzingsbesluit en ontwerpraadsbesluit (§ 5)	7
▪ Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik (§ 6)	8-9
▪ Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen (§ 7)	9-10
▪ Onjuist verwijzing naar beleid (§ 8)	10-11
▪ Onjuiste belangenafweging en geen grondspeculatie (§ 9)	11-13
▪ Aanwijzing in strijd met het gelijkheidsbeginsel (§ 10)	14

Deze gronden worden hierna nader toegelicht, en afgerond wordt met de persoonlijke ervaringen van de bewoners en een conclusie en verzoek aan uw raad.

5. Geen toezending aanwijzingsbesluit en ontwerpraadsbesluit

Op grond van artikel 3:41 lid 1 Awb geschiedt de bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, door toezending of uitreiking aan hen. In artikel 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten (Bvg) is bovendien bepaald dat alle schriftelijke mededelingen aan of van de vervreemder (lees: de grondeigenaren), in de wet voorzien, bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging worden gedaan.

Het college stelt in de bekendmaking van het aanwijzingsbesluit dat de grondeigenaren afzonderlijk, per aangetekende brief, bericht over de inhoud van dit besluit en de gevolgen hiervan. In ieder geval twee bewoners (Schaapsdrift 48 en 63) hebben echter helemaal geen brief ontvangen. Zij moesten van medebewoners in de wijk en berichtgeving in de krant en op internet kennis nemen van het feit dat de gemeente had besloten om een claim op hun gronden neer te leggen.

Door het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing niet per (aangetekende) brief naar alle bewoners toe te zenden heeft uw gemeente in strijd met artikel 3:41 lid 1 Awb en artikel 5 Bvg gehandeld. De voorgenomen aanwijzing is aldus in strijd met de wet voorbereid. De bewoners zijn hierdoor benadeeld, nu zij pas later kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpraadsbesluit en niet op de voorgeschreven wijze zijn geïnformeerd over een voor hen ingrijpend besluit. Zij hebben dan ook serieuze twijfels bij de zorgvuldigheid van de besluitvormingsprocedure die is doorlopen, en menen dat dit op zichzelf al voldoende reden is om niet over te gaan tot de vaststelling van het voorliggende ontwerpraadsbesluit.

Dirkzwager
legal & tax

6. Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik

De voorgenomen aanwijzing door uw raad wordt, zo volgt uit het ontwerpraadsvoorstel (pag. 4), gebaseerd op een toegedachte bestemming als bedoeld in artikel 5 Wvg. Op grond van dit artikel kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Over het vigerende gebruik en de voorgenomen toegedachte invulling van het gebied wordt in het ontwerpraadsvoorstel het volgende overwogen (pag. 4):

> *"Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Groen – Landschap en park' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met diverse dubbelbestemmingen.*
>
> *De gemeente heeft een andere invulling voor ogen. Het gebied krijgt een woon-werk bestemming met de bijbehorende groen voorzieningen. Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is. Er wordt een meer stedelijk karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van afwijkend gebruik. De gemeente zal dan ook een nieuw bestemmingsplan voorbereiden. Op basis van de ligging, de bereikbaarheid en de gevolgen voor de omgeving acht de gemeente de locatie geschikt voor een integrale woningbouwontwikkeling."*

Gesteld wordt – kort gezegd – dat de voorgenomen invulling voorziet in intensiever gebruik van de gronden, doordat er meer stedelijk karakter is voorzien en dat er intensiever gebouwd zal worden dan nu het geval is. De bewoners vragen zich echter af hoe en waar uw gemeente binnen het Wvg-gebied deze intensivering in bebouwing wil realiseren. Deze intensivering zal hoofdzakelijk ten oosten van de Schaapsdrift plaatsvinden, omdat daar het huidige, verouderde bedrijventerrein ligt. Ten aanzien van het woongebied ligt het in de rede om vooral in te zetten op bestaande appartementslocaties, omdat dit nu juist de langgerekte percelen zijn die de gemeente klaarblijkelijk wil aanpakken (Ruimtelijke motivatie, pag. 6). Een intensivering van de woonbestemming op de percelen van de bewoners kan wat hen betreft dan ook niet aan de orde zijn.

Bovendien wordt in het ontwerpraadsvoorstel niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze er met de toegedachte bestemming *"meer stedelijk karakter (wordt) voorzien"*. Gaat zij dit doen door meer gemengde functies toe te voegen? En hoe verhouden die functies zich tot de gewenste verdichting? Nergens uit de toelichting volgt wat deze verstedelijking nu precies inhoudt voor de woningen van de

bewoners. De opmerking *"Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is"* is in dit verband ook nietszeggend, omdat het ook hier alleen maar gaat om het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift. De bewoners realiseren zich dat een deel van de keuzes voor het gebied zullen landen in het nog op te stellen bestemmingsplan, maar dat doet er niet aan af dat uw raad op zijn minst inzichtelijk dient te maken wat zij op hoofdlijnen voor ogen heeft met de percelen van de bewoners. Dat is nu – ten onrechte – niet gebeurd.

De bewoners betwijfelen dan ook of het in het ontwerp-raadsvoorstel omschreven afwijkend gebruik wel aan de orde is. Zeker als het gaat om hun eigen percelen. In hun visie is niet aan deze voorwaarde voldaan en is de voorgenomen aanwijzing om die reden in strijd met artikel 5 Wvg.

7. Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen

Het belangrijkste bezwaar dat de bewoners hebben tegen de aanwijzing van hun gronden, is dat de noodzaak hiertoe ontbreekt. De percelen zijn immers al in gebruik als woonpercelen. De beoogde intensivering van bebouwing behoort bovendien niet op deze percelen te landen, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift.

Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering. Dat betekent dat uw raad bij het aanwijzen van gronden dient te motiveren waarom de noodzaak bestaat om juist op deze gronden de beoogde woningbouwontwikkeling te realiseren. De motivering van de voorgenomen aanwijzing, als opgenomen in de Ruimtelijke motivatie, is echter onvolledig en kan de voorgenomen aanwijzing niet dragen. Zo wordt namelijk over het woongebied van de bewoners overwogen (pag. 6):

> *"Het gebied tussen de Wichard van Pontlaan en de Schaapsdrift wordt gekenmerkt door jaren 60 tot 80 woningen met aan de zijde van de Wichard van Pontlaan langgerekte appartementen met drie tot zes bouwlagen. Juist door de langgerektheid van de bebouwing, wordt het gebied wat daarachter ligt afgesloten van de rest van de wijk en is de historische samenhang tussen de Schaapsdrift en Plattenburg verloren gegaan."*

De keuze het aanwijzen van het woongebied heeft dus betrekking op het terugbrengen van de langgerekte appartementen aan de zijde van de Wichard van Pontlaan. Als dit de voornaamste reden is, waarom zijn dan ook de woningen van de bewoners aangewezen? Het probleem van langgerekte bebouwing speelt bij deze koopwoningen geen rol van betekenis. In zoverre bestaat er dan ook geen noodzaak om ook deze percelen aan te wijzen.

Het aanwijzen van de percelen van de bewoners levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Integendeel: de huidige keuze voor het Wvg-gebied lijkt ervan uit te gaan dat ook op dit deel van de wijk woningbouw wordt vervangen door intensieve nieuwbouw (hoogbouw). Daarmee gaat juist een deel van de historische bebouwing verloren. De bewoners zijn niet tegen een (groene) overgang van een deel van de historische bouw op de naastgelegen wijk, maar dan moet de bestaande historische bouw wel worden gerespecteerd. De voorgenomen aanwijzing geeft daar nu onvoldoende blijk van.

De belangrijkste reden voor de aanwijzing is dat uw gemeente een impuls wil geven aan de omgeving rondom station Presikhaaf. Dat begrijpen de bewoners, maar zij zien niet in waarom zij daarvan de dupe moeten worden. Zeker nu hun woningen juist geen onderdeel uitmaken van het versteende gebied waar uw gemeente wil inzetten op meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dat gebied ligt namelijk ten oosten van de woningen aan de Schaapsdrift. En het moet in de visie van de bewoners ook daar zijn dat het zwaartepunt van de door uw gemeente beoogde woningbouwontwikkeling komt te landen. Het ligt dus juist in de rede om de woningen van de bewoners buiten de aanwijzing te houden.

Bovendien biedt het bestaande bedrijventerrein op zichzelf al meer dan genoeg ruimte om nieuwe woningbouw te realiseren. Dit bedrijventerrein loopt vanaf de Schaapsdrift tot de Esperantolaan. Uw gemeente heeft niet gemotiveerd waarom het naast de aanwijzing van het bedrijventerrein ook nog nodig is om ook het bestaande woongebied en daarmee de woningen van de bewoners in de aanwijzing te betrekken. In de visie van de bewoners is die noodzaak er dan ook niet.

De noodzaak om de percelen van de bewoners (ook) aan te wijzen, ontbreekt dus. Uw raad behoort er dus in redelijkheid voor te kiezen om de voorgenomen aanwijzing niet te bestendigen, en in ieder geval om in het geval van een bestendiging de gronden van de bewoners uit de aanwijzing te laten. Alleen dan wordt voldaan aan het vereiste van deugdelijk gemotiveerde besluitvorming als bedoeld in artikel 3:46 Awb.

8. Onjuiste verwijzingen naar beleid

In de Ruimtelijke motivatie wordt ten onrechte verwezen naar meerdere beleidsdocumenten van uw gemeente om de voorgenomen aanwijzing te onderbouwen.

Zo wordt in het ontwerpraadsvoorstel verwezen naar de HUB-aanduiding in de Ambitiekaart van het Ontwikkelperspectief die bij station Presikhaaf is opgenomen, als onderbouwing van de Ruimtelijke motivatie. Hiermee wordt echter miskend dat in datzelfde Ontwikkelperspectief ervoor is gekozen om de woonpercelen ten westen van de Schaapsdrift niet aan te wijzen (zie figuur 4, pag. 4 in deze

zienswijze). Het Ontwikkelperspectief kan dus geen basis vormen voor de motivering van uw raad om te kiezen voor een groter Wvg-gebied.

De verwijzing naar de Omgevingsvisie Arnhem 2040 kan in deze ook niet baten. De Omgevingsvisie betreft slechts een ontwerpversie die nog niet door uw raad definitief is vastgesteld. Aan de Omgevingsvisie komt dan ook geen betekenis toe. Bovendien kan uit de aanduiding op de uitsnede van figuur 3 in de Ruimtelijke motivatie (pag. 3) niet worden afgeleid dat de gemeente concrete plannen had om ook op de percelen van de bewoners nieuwe woningbouw te realiseren.

Kortom: de uitgangspunten die in de Ruimtelijke motivatie worden genoemd zijn niet alleen onjuist, maar kunnen bovendien de voorgenomen aanwijzing van de percelen van de bewoners niet dragen. Ook op dit onderdeel zou de bestendiging van het voorkeursrecht door uw raad in strijd zijn met artikel 3:46 Awb.

9. Onjuiste belangenafweging en geen grondspeculatie

Uw raad dient op grond van artikel 3:4 Awb bij de vaststelling van het (definitieve) aanwijzingsbesluit een afweging te maken tussen de belangen van uw gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht enerzijds, en de belangen van de grondeigenaren bij het ongestoord kunnen genieten en uitoefenen van hun eigendomsrecht anderzijds.

Het belang van de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht is het behoud van regie op de functiewijziging van de gronden en het voorkomen van grondspeculatie (ontwerpraadsvoorstel, pag. 2). Voor de percelen van de bewoners is een functiewijziging niet of maar slechts beperkt aan de orde, aangezien de percelen al gebruik zijn voor wonen. In zoverre komt aan het belang bij het behoud van de regie op deze percelen slechts beperkte betekenis toe.

Daarnaast is de door de gemeente gevreesde grondspeculatie voor deze percelen niet aan de orde. De bewoners hebben bewust gekozen voor de aankoop van hun woningen met het oog op de lange termijn. Zij zijn – op basis van de huidige situatie – helemaal niet voornemens om ergens anders te gaan wonen, en hun woningen te verkopen aan een marktpartij. Dat uw gemeente speculatie wil voorkomen met percelen die nu nog niet worden gebruikt voor woningbouw valt te begrijpen, maar voor de woningen van de bewoners kan dit geen reden vormen om over te gaan tot vestiging van het onderhavige voorkeursrecht.

De belangen die uw gemeente meent te hebben bij de vestiging van het voorkeusrecht zijn in beginsel legitiem, maar komen slechts beperkte betekenis toe als het gaat om de percelen van de bewoners. Deze belangen staan daarmee niet tot de inbreuk op de individuele belangen van de

Dirkzwager
legal & tax

bewoners en andere grondeigenaren in het gebied. Zij worden geconfronteerd met een langdurige claim op hun grond, en daarmee een beperking van hun eigendomsrecht. De vestiging van de Wvg heeft vaak ook een waardedrukkend effect, omdat potentiële kopers worden afgeschrikt door de onzekerheid die gepaard gaat met de voorgenomen planontwikkeling in het gebied.

De belangenafweging die op pag. 4 en 5 van het ontwerpraadsvoorstel is beschreven, is dan ook veel te kort door de bocht. Het belang van de gemeente is niet zodanig zwaarwegend dat hiervoor zonder meer de belangen van bestaande woningeigenaren op zij kunnen worden gezet. Zeker nu de gemeente ook had kunnen kiezen voor een minder verregaande optie waarmee zij hetzelfde doel had bereikt om betere mogelijkheden om het middengebied in te richten, namelijk de aanwijzing van alleen het oostelijk gelegen bedrijventerrein. Bovendien heeft de opmerking dat de aanwijzing geen afbreuk doet aan de bouwmogelijkheden feitelijk geen enkele betekenis. Welke grondeigenaar gaat nog investeren in zijn woning met het aanmerkelijke risico dat hij over een paar jaar wordt onteigend?

De verwijzing naar de prijsvaststellingsprocedure is eveneens feitelijk betekenisloos. Mochten de bewoners in de toekomst willen verkopen, hetgeen zij zoals gezegd niet van plan zijn, dan krijgen zij slechts de marktwaarde vergoed, terwijl in deze tijd overbieden tot 15% de norm is. De bewoners die willen (of uiteindelijk: *moeten*) vertrekken hebben zo geen zicht op een reële kans op vergelijkbare woonruimte in Schaapsdrift e.o. en de stad Arnhem. Daarbij komt dat het de gemeente te allen tijde vrij staat een dergelijk verzoek in te trekken, en zo te voorkomen dat zij kan worden verplicht om de grond aan te kopen. De bewoners komen dan klem te zitten: zij beschikken dan over een stuk onverkoopbare grond, in afwachting van eventuele plannen van de gemeente.

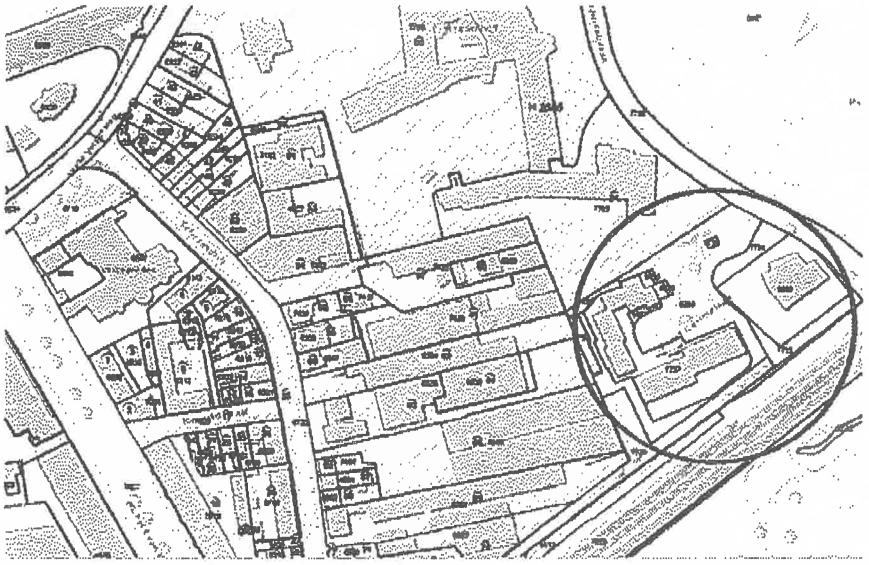
De bewoners menen dat de aanwijzing op dit onderdeel ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb is. Er wordt immers een groot gebied aangewezen, dat uiteindelijk in een onteigening zal moeten worden betrokken. De bewoners hebben bovendien serieuze twijfels of een onteigening van een dergelijke omvang voor de gemeente financieel haalbaar is. Uitgaande van een financiering van ca. € 300.000,- per object zal alleen al de onteigening van het woongebied ca. € 45 miljoen kosten, zonder nog te bespreken over het nabijgelegen bedrijventerrein dat volledig moet worden gerenoveerd. En dan moeten de benodigde woningen nog worden gerealiseerd. Een dergelijke financiële opgave lijkt op voorhand dan ook onhaalbaar, zeker indien uw gemeente op grote schaal grondeigenaren zal moeten onteigenen. Ook deze mogelijke onuitvoerbaarheid van het project is een omstandigheid die in de belangenafweging had moeten worden betrokken.

De conclusie is dat in de belangenafweging die in de voorgenomen aanwijzing is opgenomen, de gerechtvaardigde belangen van de bewoners onvoldoende zijn meegewogen. De belangenafweging

is dan ook onvolledig en onzorgvuldig, en kan de getrokken conclusie niet dragen. De bestendiging van het voorkeursrecht zou daarmee in strijd zijn met artikel 3:4 lid 1 Awb. Reden temeer waarom uw raad behoort af te zien van de voorgenomen aanwijzing.

10. Strijd met het gelijkheidsbeginsel

Verder constateren de bewoners dat het college ervoor heeft gekozen om een deel van de gronden ten noordoosten van station Presikhaaf, aan de Ernst Casimirlaan, buiten de (voorlopige) aanwijzing te laten. Dat is opmerkelijk, omdat deze percelen onderdeel uitmaken van hetzelfde gebied ten noorden van het treinstation:



Figuur 6: uitsnede kadastraal overzicht met in zwart de niet-aangewezen woonpercelen

De bewoners begrijpen niet waarom de hiervoor genoemde gronden niet zijn aangewezen en hun eigen woonpercelen wel. Zowel het omcirkelde gebied als de percelen van de bewoners worden gebruikt voor wonen. Beide gebieden maken onderdeel uit van het gebied ten noorden van station Presikhaaf, dat uw gemeente beoogt te ontwikkelen tot gemengd woongebied.

Het gaat met andere woorden om gelijke situaties, die op gelijke wijze moeten worden behandeld. Door dat niet te doen handelt uw raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Nu het college ervoor gekozen heeft om de omcirkelde woonpercelen buiten de aanwijzing te houden, brengt een zorgvuldige toepassing van het gelijkheidsbeginsel met zich mee dat ook de percelen van de bewoners buiten de aanwijzing door uw raad moeten worden gehouden.

Dirkzwager
legal & tax

Persoonlijke ervaringen bewoners

De bewoners willen dat uw raad goed doordrongen is van de belangrijke keuze waar uw raad voor staat, en de ingrijpende gevolgen die de bestendiging van de aanwijzing voor de toekomst van de bewoners met zich meebrengt. Daarom hebben de bewoners hun eigen, persoonlijke verhalen zelf op papier gezet. Deze persoonlijke verhalen zijn, samen met een algemene visie van de buurt op de Wvg-aanwijzing, als **bijlage 7** aangehecht.

In hun persoonlijke verhalen beschrijven van de bewoners wie zij zijn en wat hun ervaring is met wonen in de Schaapsdrift. Hoewel hun achtergronden verschillend zijn en zij er nog niet allemaal even lang wonen staat in alle zienswijzen één ding centraal: de bewoners wonen met plezier op deze locatie en zij willen hier ook graag blijven wonen!

De bewoners hopen dat uw raad goed kennis neemt van hun persoonlijke verhalen. Zij zijn niet tegen woningbouw, niet tegen duurzaamheid en niet tegen verandering. Maar zij willen wel kunnen blijven wonen waar ze nu wonen, in hetzelfde huis waarin ze nu met plezier wonen, zonder de dreiging van een eventuele onteigening. De bewoners hopen dan ook dat uw raad recht doet aan hun woonsituatie, en afziet van de bestendiging van de aanwijzing op hun gronden.

Conclusie en verzoek

De voorgenomen aanwijzing van de gronden van de bewoners door uw raad kan gelet op het voorgaande in redelijkheid geen doorgang vinden. Het ontwerpraadsbesluit is op meerdere onderdelen onzorgvuldig voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd. Zo is het ontwerpbesluit niet per aangetekende brief toegezonden naar de bewoners, en is er geen sprake van een toegedachte bestemming die afwijkt van het huidige gebruik van de gronden. Het belangrijkste bezwaar is echter dat er geen enkele reden bestaat om de gronden van de bewoners aan te wijzen, omdat de percelen nu al worden gebruikt voor wonen. Grondspeculatie is ook niet aan de orde. Verder is de belangenafweging die aan de voorgenomen aanwijzing ten grondslag ligt onjuist en onvolledig, en zijn er andere woonpercelen in het gebied die niet zijn meegenomen in de voorgenomen aanwijzing.

De bewoners begrijpen dat uw gemeente wordt geconfronteerd met een grote woningbouwopgave, en dat beschikbare bouwgrond schaars is. Zij begrijpen ook dat uw gemeente de omgeving rondom station Presikhaaf een nieuwe impuls wil geven en zij zijn nadrukkelijk niet tegen de realisatie van nieuwe woningen in hun directe leefomgeving. Waar zij echter wél grote moeite mee hebben, is het proces waarmee de gemeente tot deze aanwijzing is gekomen. De bewoners hebben er altijd op vertrouwd dat zij proactief zouden worden meegenomen in de ontwikkeling van hun woonomgeving en dat is niet gebeurd. Integendeel: het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost was duidelijk

Dirkzwager
legal & tax

dat er op hun percelen geen woningbouwontwikkeling zou landen. Er was dan ook geen aanleiding om te reageren op dit document. Dat nu, nog geen jaar later, de gemeente plotseling van koers wijzigt en zonder enige communicatie vooraf een dermate ingrijpende ontwikkeling inzet, is voor veel bewoners dan ook onbegrijpelijk en onverteerbaar. De keuze voor zowel de inzet van de Wvg als de omvang van het aan te wijzen gebied, zonder enige differentiatie in bestaand en niet-bestaand woongebied, is niets meer dan een bestuurlijk paardenmiddel.

De aanwijzing heeft langdurige negatieve gevolgen voor de eigenaren. Zij worden geconfronteerd met een langdurige claim op hun grond, en een dreigende onteigening van hun percelen zonder dat zij zicht hebben op vervangende woonruimte in Schaapsdrift e.o. en de stad Arnhem. De waarborgen die de Wvg biedt aan grondeigenaar zijn in dat kader onvoldoende. En bovenal willen de bewoners graag blijven wonen in hun karakteristieke huizen, waar zij nu al met veel plezier wonen. De bewoners verzoeken uw raad dan ook met klem om af te zien van de bestendiging van de aanwijzing voor hun gronden.

REDEN WAAROM:

De bewoners uw raad eerbiedig verzoeken om met inachtneming van deze zienswijze:

I. te besluiten het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.", dat geregistreerd is onder zaaknummer 644509, niet vast te stellen, dan wel het besluit bij amendement gewijzigd vast te stellen, inhoudende dat de percelen van de bewoners, kadastraal bekend als gemeente [redacted] plaatselijk bekend als [redacted] niet aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Tot slot zijn de bewoners bereid om tijdens de inhoudelijke behandeling van het raadsvoorstel hun bezwaren tegen de voorgenomen aanwijzing ten overstaan van uw raad nader toe te lichten.

De berichtgeving over het vervolg van deze procedure zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

J.L.G. Niederer

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b

College van B.& W. van de gemeente
Arnhem
T.a.v. secr. Bezwaarschriftencommissie
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Telefax: 026-3774830

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	23 juni 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00804056	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	644509	Telefoonnummer	033-4342287
Onderwerp	Bezwaarschrift Awb	Faxnummer	033-4342170

Geacht College,

Namens cliënten [redacted] en [redacted] wonende [redacted] dien ik hierbij een bezwaarschrift Awb in tegen het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 met bovengenoemd kenmerk inhoudende de vestiging van een definitief voorkeursrecht op hun perceel. Ik heb een afschrift van het besluit bijgevoegd.

Clienten hadden reeds tegen de voorlopige aanwijzing voorkeursrecht bezwaar aangetekend en de inhoudelijk bezwaren gelden ook voor dit raadsbesluit. Op zich staat in de bijlage 1 van dit besluit op blz. 5 dat er geen afzonderlijk bezwaarschrift ingediend behoeft te worden maar clienten wensen dit – voor alle zekerheid – wel te doen. Ik verwijs naar de motivering van het bezwaarschrift dat bij u bekend is onder het bovengenoemde nummer.

Ik behoud mij het recht voor dit bezwaarschrift nog nader aan te vullen en ik doe een beroep op het bepaalde in art. 7: 15 Awb.Ik verzoek u tenslotte vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk **00804056** in uw correspondentie te vermelden.

Ik wacht uw berichten nu af maar ik zie een ontvangstbevestiging graag op korte termijn tegemoet. Ik neem aan dat een mogelijke hoorzitting pas na de zomervakantie zal plaatsvinden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]

ARAG rechtsbijstand
[redacted]
Jurist bestuurs-omgevingsrecht

2022-1003641\

INGEKOMEN 21 APR. 2022

Stout Beheer B.V.

Postbus 159
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

Contactpersoon: [redacted]
Tel:
Mail:

Rabobank NL96 RABO 0113 0058 49
KvK 23053559
BTW NL0075.90.386.B.01

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

DATUM : 20 april 2022
Betreft: bezwaarschrift voorkeursrecht

651757

Geacht College.

Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen het door u gevestigde voorkeurrecht op de locatie Schaapsdrift 41 - 43 - 45 te Arnhem. De locatie wordt kadastraal aangeduid gemeente Arnhem, sectie Q. met nummers 6300 en 4927. De reden van mijn bezwaar is gelegen in het feit dat Stout Beheer B.V. de kennis en kunde heeft om zelf tot een herontwikkeling van deze locatie te komen. In het verleden is hiervoor reeds tweemaal een principeverzoek ingediend waarvan de laatste in samenspraak met Maro Nederland B.V. waarmee overigens voor de vestiging van het voorkeursrecht een koopovereenkomst is gesloten. Uiteraard zijn wij bereid om de herontwikkeling in samenwerking met u tot stand te berengen en stellen derhalve voor om op korte termijn een overleg te hebben met de door u aangewezen contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt.

In het vertrouwen je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik met vriendelijke groet

Stout Beheer B.V.

[redacted]

'STELLICHER
ADVOCATEN

INFO@STELLICHER.NL
T +31 26 3777 111
F +31 26 3777 222

SICKESZPLEIN 1
Postbus 3155
6802 DD Arnhem

KVK 65886119

INGEKOMEN 21 APR. 2022

AANTEKENEN
Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

2022-1003645%

Arnhem, 20 april 2022

651757

Uw kenmerk	: 644509
Ons kenmerk	: D20220104
Inzake	: Maro Nederland B.V. / Advies voorkeursrecht WVG Schaapsdrift
Betreft	:
Doorkiesnummer	: +31 26 3777 188
Direct faxnummer	: +31 26 3777 222
E-mail	: [redacted]

PRO-FORMA BEZWAARSCHRIFT

Geachte heer/mevrouw,

Namens Maro Nederland B.V., gevestigd te (6861 EJ) Oosterbeek aan de Stationsweg 46 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 80646840, wordt hierbij (pro-forma) bezwaar gemaakt tegen uw besluit:

- van 8 maart 2022, bekend gemaakt op 10 maart 2022, met kenmerk 644509 om gronden, globaal gelegen tussen de Wichard van Pontlijn, (oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen uit de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht betreft gronden die globaal zijn gelegen aan en nabij de Schaapsdrift te Arnhem.

Een kopie van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad met nummer 107345 wordt hierbij gevoegd als bijlage 1. Een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van cliënte wordt hierbij gevoegd als bijlage 2..

Cliënte heeft onder meer kort voor de publicatie van uw besluit gronden gekocht die onderdeel uitmaken van uw besluit. Dit betreffen de gronden gelegen aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6300 en 4927.

Cliënte maakt bezwaar tegen alle onderdelen van het besluit en verzoekt u haar een termijn te geven van 4 weken om nadere gronden in te dienen.

Tevens zou cliënte graag een afspraak met u ofwel de contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt plannen om de situatie en mogelijkheden ten aanzien van de gronden met elkaar te bespreken en door te nemen. Zou ik daarvoor een aantal data van u mogen vernemen?

Graag in afwachting van uw bericht,

met vriendelijke groet,
Stellicher advocaten N.V.

Rosanne de Groot
advocaat

STELLICHER
ADVOCATEN

INFO@STELLICHER.NL
T +31 26 3777 111
F +31 26 3777 222

SICKESZPLEIN 1
Postbus 3155
6802 DD Arnhem

KVK 65886119

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 26

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Tevens per e-mail: Schaapsdrift@arnhem.nl

Arnhem, 25 mei 2022

Uw kenmerk	: 651757
Ons kenmerk	: D20220104
Inzake	: Maro Nederland B.V. / Advies voorkeursrecht WVG Schaapsdrift
Betreft	:
Doorkiesnummer	: [redacted]
Direct faxnummer	: [redacted]
E-mail	: [redacted]

AANVULLING BEZWAARSCHRIFT

Geachte heer/mevrouw,

Namens Maro Nederland B.V., gevestigd te (6861 EJ) Oosterbeek aan de Stationsweg 46 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 80646840, is bezwaar gemaakt tegen uw besluit:

- van 8 maart 2022, bekend gemaakt op 10 maart 2022, met kenmerk 644509 om gronden, globaal gelegen tussen de Wichard van Pontlijn, (oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen uit de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht betreft gronden die globaal zijn gelegen aan en nabij de Schaapsdrift te Arnhem.

Het bezwaar is bij u bekend onder het nummer 651757.

In het bezwaarschrift is gevraagd om een afspraak te plannen met u ofwel de contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt om de situatie en mogelijkheden ten aanzien van de gronden met elkaar te bespreken en door te nemen. Daarvoor is

gevraagd naar een opgave van een aantal data voor het plaatsvinden van een dergelijk gesprek.

Zoals u weet, heeft cliënte onder meer kort voor de publicatie van uw besluit gronden gekocht die onderdeel uitmaken van uw besluit. Dit betreffen de gronden gelegen aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6300 en 4927. Aan de koop zijn onder meer voorbereidingen, projectplanning en andersoortige afspraken en investeringen voorafgegaan. Aangezien de notariële/juridische levering van de betreffende percelen vanwege het voorkeursrecht nu niet kan plaatsvinden, lijdt cliënte schade. Deze schade loopt met de dag op. Cliënte heeft dan ook bezwaar gemaakt tegen alle onderdelen van het besluit en verzocht om een overleg met u om dit, alsmede de vervolgmogelijkheden, te bespreken. Hiervoor wordt onder meer, maar niet uitsluitend, gewezen op artikel 10, zesde lid, Wvg. Dringend wordt daarom verzocht spoedig een overleg te laten plaatsvinden. Mag ik daarvoor een aantal data van u vernemen?

Tevens ziet cliënte zich genoodzaakt haar bezwaarschrift aan te vullen op hoofdlijnen, hetgeen zij hieronder puntsgewijs doet.

Beperking uitvoering koopovereenkomst
De vestiging van het voorkeursrecht heeft directe gevolgen voor de koopovereenkomst. De koopovereenkomst, welke kort voor het vestigen van het voorkeursrecht is gesloten, kan nu niet notarieel worden uitgevoerd. Cliënte is dan ook niet met u van mij mening dat er geen sprake is van een 'aanbiedingsplicht'. In deze situatie, waarin er reeds een koopovereenkomst is gesloten en de notariële levering thans wordt gefrustreerd door de latere vestiging van het voorkeursrecht, is er immers feitelijk sprake van een aanbiedingsplicht. Hierdoor is er geen sprake van een redelijk evenwicht tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van dit voorkeursrecht heeft immers een directe beperking van het eigendomsrecht en gebruiksrecht tot gevolg. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de vaste recente jurisprudentie van de Afdeling omtrent de toepassing van het beginsel 'evenredigheid van besluitvorming' en de adviezen hieromtrent van de advocaat-generaal. Dit heeft een ongeoorloofde schending van artikel 1 van het eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden of in enig ander internationaal verdrag neergelegd fundamenteel recht tot gevolg.
In uw besluitvorming en belangenafweging heeft u dergelijke situaties en de toepassing van het evenredigheidsbeginsel volgens de recente uitspraken van de Afdeling niet meegenomen en op het verzoek om een overleg heeft u niet gereageerd. Cliënte stelt dan ook dat het besluit niet goed is gemotiveerd en belangen niet correct zijn afgewogen. Het belang van cliënte tot uitvoering van de koopovereenkomst zou moeten prevaleren boven het belang van de gemeente. Daarbij is mede van belang dat u het besluit heeft gebaseerd

op een zeer onzekere toekomstige gebeurtenis (er zijn immers nog geen plannen in ontwerp/voorbereiding) en het verleden leert dat visies voor dit gebied niet worden uitgevoerd. Er zijn immers al meerdere plannen geweest voor de ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift, welke ook niet tot verdere uitvoering hebben geleid. Verwezen wordt onder meer naar de Structuurvisie 2020-2040. Cliënte zet door de telkenmale verandering van visies omtrent de locatie 'Schaapsdrift', maar ook bijvoorbeeld vanwege de maatschappelijke problemen omtrent onder meer personeelstekorten haar vraagtekens bij de uitvoerbaarheid, haalbaarheid en totstandkoming van een bestemmingsplan/omgevingsplan in de komende 3 jaar. Het vestigen van een voorkeursrecht, zonder dat er een bestemmingsplan of structuurvisie een basis vormt en de verwachting er is dat er ook niet binnen een termijn van 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, vergt een bepaalde terughoudendheid, belangafweging/evenredigheid, zorgvuldigheid en motivering van het besluit. Cliënte stelt dat dit onvoldoende is gebeurd en het besluit hierdoor in strijd is met genoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Geen afwijkend gebruik

Voor het vestigen van het voorkeursrecht is vereist dat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Dit laatste betekent dat de feitelijke gebruikstoestand dient af te wijken van de toegedachte bestemming.

Het raadsvoorstel lezende, kent het gebied thans al de bestemmingen bedrijf, bedrijf-nutsvoorziening, wonen, gemengd, groen, groen-landschap en park en verkeer-verblijfsgebied met diverse dubbelbestemmingen.

De gemeente zou dan nu een andere invulling voor ogen hebben, namelijk een woon-werk bestemming met de bijbehorende groenvoorzieningen. Er wordt dan in een meer stedelijker karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is, aldus het raadsvoorstel. De enkele mededeling dat er intensiever bebouwd gaat worden is echter onvoldoende om aan de voorwaarde van artikel 5 Wvg te voldoen. Er dient een gedegen motivering aan ten grondslag te liggen waaruit blijkt dat de feitelijke gebruikstoestand ook echt afwijkt van de toegedachte bestemming. De bijgevoegde ruimtelijke motivatie voldoet niet. Geenszins blijkt waarom de feitelijke gebruikstoestand afwijkt van de toegedachte bestemming. Immers: beperkt de aanwezige feitelijke gebruikstoestand en onherroepelijke bestemming de algemeen geformuleerde doelstelling om er een intensief woon-werkgebied van te maken? Is er sprake van afwijkend gebruik? Het is niet, althans onvoldoende, gemotiveerd waarom het huidige gebruik en de huidige onherroepelijke bestemming niet zou voldoen. Het huidige gebruik en de huidige onherroepelijke bestemming laten immers wonen en werken juist toe in het gebied. Ook in een intensieve vorm. Het vestigen van een voorkeursrecht is ook op dit punt onredelijk en in strijd met de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur. Cliënte stelt dan ook dat het besluit op dit punt niet voldoende is gemotiveerd, niet zorgvuldig is voorbereid, onevenredig is en strijdig is met artikel 5 Wvg.

Gelet op voorstaande verzoekt cliënte u:

1. om spoedig een overleg te laten plaatsvinden;
2. haar bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht te herroepen; en
4. haar proceskostenvergoeding toe te kennen op grond van de Awb en het Besluit proceskosten.

Graag in afwachting van uw bericht,

met vriendelijke groet,
Stellicher advocaten N.V.

Rosanne de Groot
advocaat

INGEKOMEN 21 APR. 2022

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 27a en 27b

Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

651757

2022-1003642h

Arnhem, 20 april 2022
Betreft: Bezwaar tegen vestiging voorkeursrecht zaaknr. 644509 betreft sectie [redacted]

Geacht college,

N.a.v. onderstaande mailwisseling zijn wij tot de conclusie gekomen om toch bezwaar aan te tekenen

Het antwoord op **vraag 1 en 2** vinden wij veel te vrijblijvend. Het kan niet zo zijn dat de gemeente ons voor 3 tot 15 jaar gaat "gijzelen"! Om speculatie te voorkomen had (kan nog steeds) men ook kunnen kiezen om verkamering te verbieden en alleen eigen bewoning toe te staan. Of alleen aankoop met verhuur toe staan in het licht van "gezins"bewoning. Dat zouden wij als eigenaren zeker toejuichen. Mochten we verkopen. dan zouden wij ook zeker ons huurders de kans geven om het appartement in eigendom verwerven.

Overigens vinden wij, en volgens ons vele bewoners in de wijk, dat de gemeente het project moet beperken tot de bedrijfsterreinen! En wellicht is het toevoegen van de kerk ook nog te overwegen. Daar kunnen veel woningen gecreëerd worden in de kerk of op de plaats van de kerk (ook hoogbouw). **Wij vragen dan ook om onze appartementen (reeds hoogbouw en ook nog aan de rand van het gebied) buiten het plan te houden!**

Eigenlijk weten we niet hoe we op **antwoord 3** moeten reageren. Maar dat is onacceptabel. Gemeente bepaald taxateur en waarde marktconform is taxatiewaarde. Dat is niet waarvoor huizen al enkele jaren verkocht worden. Als je het dan netjes wil doen, dan ga je als gemeente meebieden bij een openbare verkoop. Als daarop de restrictie zit dat je er zelf moet gaan wonen of alleen mag verhuren aan een alleenstaande, stel of gezin dan sluit je speculatie al enigszins uit. De gemeente kan gewoon Martkconform meebieden!

Stel dat wij zouden overwegen om aan de gemeente te verkopen, dan zou het ten aanzien van **antwoord 4** toch wel fijn zijn als de gemeente , als het zover is, de huurders wel een alternatieve (huur)woning zou aanbieden. Uiteraard zolang die behoefte er is en de huurder niet al tussentijds zelf een andere keuze heeft gemaakt. Kortom hier zouden wij graag de garantie van de gemeente willen krijgen dat zij daarvoor zorg dragen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage: mailwisseling met projectsecretaris

Van: Schaapsdrift <schaapsdrift@arnhem.nl>

Datum: 14 april 2022 om 15:50:04 CEST

Aan: [redacted]

Kopie: [redacted]

Onderwerp: RE: 644509 betreft[redacted]

Beste[redacted]

Hartelijk dank voor uw email. Hieronder vindt u antwoorden op onderstaande vragen.

V1: Wanneer wordt er duidelijkheid geboden over welke locatie behouden blijft en buiten het plan gaat vallen?

A: In het komende jaar wordt gestart met het maken van een plan. De buurt wordt hierbij betrokken. Er zal hiervoor ook een stedenbouwkundig bureau worden geselecteerd die een plan zal gaan opstellen.

V2: Welke criteria worden gehanteerd ivm de hoogbouw waar onze appartementen al deel van uitmaken?

A: Tijdens het uitwerken van de plannen zal duidelijk worden wat de mogelijkheden voor intensivering van woningbouw in dit gebied zijn. Er wordt gedacht aan hoogbouw in een groene omgeving.

V3: Wat is marktconform in de ogen van de gemeente? Er werd namelijk op de inloopavond alleen over taxatiewaarde gesproken.

A: De gemeente vraagt een taxateur om het pand te taxeren en de marktwaarde van het pand te bepalen. De taxatiewaarde is dus de marktwaarde.

V4: Wat gebeurt er met huurders, mocht er tot verkoop aan de gemeente worden overgegaan?

A: Wanneer u uw pand in verhuurde staat aan de gemeente verkoopt, wordt de gemeente de verhuurder. De gemeente heeft het streven om op termijn de huurders te laten verhuizen. Dit is afhankelijk van de toekomstige plannen voor het gebied. Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst van bepaalde tijd, kan de gemeente de huur tijdig aanzeggen. Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kunnen wij op termijn met de huurder in gesprek gaan over verhuizing afhankelijk van de gekozen invulling van het gebied.

V5: Is er een planoloog of projectontwikkelaar bij betrokken? Wij kunnen ons niet voorstellen dat deze Wvg zomaar uit de lucht is komen vallen.

A: De ruimtelijke motivatie is in overleg met meerdere disciplines waaronder een planoloog opgesteld. Er is geen projectontwikkelaar betrokken bij het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij verdere vragen blijven wij voor u beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ Arnhem

Postbus 9200

6800 HA Arnhem

Mitchel Zimmermann

Projectsecretaris

projectteam Schaapsdrift

Bereikbaar op ma-di-wo-do

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 april 2022 21:17

Aan: Schaapsdrift <schaapsdrift@arnhem.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: 644509 betreft [redacted]

Beste gemeente Arnhem, bedankt voor de wvg aankondiging via de post.

Wij zijn naar aanleiding hiervan naar de inloopavond op het gemeentehuis geweest in de hoop enkele antwoorden op algemene vragen te krijgen.

Helaas werd er geen mogelijkheid geboden om een en ander plenair te behandelen en waren medewerkers ter wille om naar ons te luisteren, maar hadden geen antwoorden.

Wij overwegen bezwaar te maken tegen deze vorm van,in onze ogen gijzeling,van ons als eigenaren van genoemde appartementen. Het kan niet zo zijn dat er geen plan is en dat we maar moeten afwachten tot er duidelijkheid is.

Wij begrijpen heel goed dat er woningnood is, maar het aangewezen gebied is veel te groot aangemerkt en is ons inziens niet haalbaar om in zijn geheel aan te passen. Kijk eerst naar de vrije ruimte en het eventueel her huisvesten van de bedrijven zodat daar woningen geplaatst kunnen worden.

Wij vragen dan ook om binnen 3 maanden te laten weten of onze appartementen behouden blijven voor onze huurders [redacted]

Vraag 1 . Wanneer wordt er duidelijkheid geboden over welke locatie behouden blijft en buiten het plan gaat vallen

Vraag 2 . Welke criteria worden gehanteerd ivm de hoogbouw waar onze appartementen al deel van uitmaken.

Vraag 3 . Wat is marktconform in de ogen van de gemeente. Er werd namelijk op de inloopavond alleen over taxatiewaarde gesproken.

Vraag 4. Wat gebeurt er met huurders, mocht er tot verkoop aan de gemeente worden overgegaan

Vraag 5. Is er een planoloog of projectontwikkelaar bij betrokken. Wij kunnen ons niet voorstellen dat deze wvg zomaar uit de lucht is komen vallen.

Graag uw reactie voor 15 april.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN 18 JULI 2022

[redacted]

2022-10065380

Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Arnhem, 14 juli 2022

Betreft: zaaknummer 651757

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn garagebox aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex en daarbij behorende garageboxen moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik ben zeer tevreden met de ligging van de garagebox en wens deze niet te koop aan te bieden.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor het appartementencomplex waartoe mijn garagebox behoord.

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor mij. Doordat de garagebox dichtbij mijn eigen woning ligt (ik woon niet het appartementencomplex zelf), hoef ik geen aparte inboedelverzekering af te sluiten voor de inhoud van deze garagebox. Op het moment dat de onteigening van start gaat en ik een andere garagebox moet zoeken, is de kans heel groot dat deze niet dichtbij mijn eigen woning is en ik alsnog een aparte inboedelverzekering moet afsluiten. Hierdoor maak ik (onnodig) extra kosten. Daarnaast heb ik dan een langere reistijd, waar ik nu eenvoudig naar de garagebox kan lopen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet het appartementencomplex en de bijbehorende garageboxen aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 29

INGEKOMEN 18 JULI 2022

Aan het College van B&W Gemeente Arnhem

[redacted]

Arnhem 14 juli 2022

Betreft: Bezwaarschrift tegen de Wet voorkeursrecht Gemeente op Schaapsdrift te Arnhem, zaaknummer 644509

Geacht College,

Ik woon als eigenaar in de woning op [redacted]

Hiermee teken ik bezwaar aan tegen het besluit van de Gemeente Arnhem om de Wvg op te leggen op onze buurt, de Schaapsdrift.

Hierna volgt mijn argumentatie.

Het toepassen van deze wet heeft zowel gevolgen voor de buurt alsook voor mijn privé situatie en die zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Al de voorlopige aanwijzing **Wet voorkeursrecht gemeenten** die het College B&W op 8 maart j.l. bekend maakte, betekende voor mij en samen met mij voor vele buurtbewoners van **Schaapsdrift veel zorg en onrust. Het treft ons in ons wonen, in ons bestaan.**

De gemeente confronteert ons om hiermee zonder ons tijdig erbij te betrekken, met de boodschap: in de eerste fase kunt u vrijwillig uw eigendom aanbieden en daarna volgt de Wet van onteigening.
We werden met dit ingrijpende besluit onvoorbereid en zonder inspraak geconfronteerd.

De inspraak die later met de raadsvergadering beloofd is heeft bij mijn weten nooit echt plaatsgevonden.
Daarnaast bleek op de infoavond dat de gemeente geen plan heeft. In een later stadium tijdens de raadsvergaderingen ook niet.

De sociale cohesie van deze buurt zal in het geval van slopen verloren gaan, ook al is de buurt heterogeen, er is wel duidelijk sprake van een gemeenschap.

De wethouder noemt het mogelijk slopen het ontwikkelen van woongebied. Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem Oost behelst geen plan voor Schaapsdrift. Voor ons als huidige bewoners betekent het opleggen van deze wet een inperking van onze vrijheid om ons vrij te vestigen en ook al zijn we al gevestigd op deze plaats: participeren in de vormgeving van de buurt waar de gemeente huizen wil opkopen, lees- ons wegjagen en potentieel slopen (om de woningen te realiseren, gebied te intensiveren qua wonen- dit waren de worden van de wethouder).
U zult begrijpen dat participeren van huidige bewoners voor de toekomstige buurt, waar we weg moeten, dan onverenigbaar is met gezond verstand.

De gemeente wil woningen realiseren maar jaagt ook 524 inwoners weg van de Schaapsdrift, die zich elders moeten vestigen. Wij zijn ook burgers van de gemeente Arnhem. Wil het College dit in acht nemen?
Een andere locatie vinden valt namelijk niet mee. Buren kwijtraken en de voorzieningen zoals nabijheid station en bushalte, parkeren, dit valt niet mee. Verhuizen is stressvol an-sich.

Ik kan niet willekeurig van A naar B en bovendien heb ik dit niet zelf besloten.

- **uiteendrijven gemeenschap**
- **verlies openbare voorzieningen, de locatie**
- **weinig aanbod op woningmarkt**
- **gemeente doet inbreuk op mijn privaatrecht**

Bij gebrek aan eigen perspectief WAAR moet ik wonen en aan perspectief WAT hier in deze wijk gaat gebeuren blijft alles erg onduidelijk en dit is de reden dat ik bezwaar maak tegen dit besluit.

De ruimtelijke notitie waar de gemeente zijn besluitvorming op baseert lijkt mij gebrekkig en kraakt de wijk alleen maar af. De gemeente heeft in het verleden zelf slecht gezorgd voor de leefbaarheid in deze wijk en kan de hand in eigen boezem steken.
Ik stoor me aan een **onduidelijke toekomstvisie op de eigenaar en invulling van de wijk.**

Het toepassen van deze wet is een uiterst extreme, drastische maatregel, een grove manier om ons huis af te pakken en ons als buurtbewoners weg te jagen, uit onze huizen. Hier bovenop komt de ongunstige huidige woningmarkt waardoor niet voldoende alternatief aanwezig is lijkt me dit besluit in strijd met mensenrechten en burgerrechten.

Denkend aan breder perspectief - nieuwbouw en verdichting van woningen ga ik mee akkoord slechts met goede compensatie én een goed alternatief geboden wordt voor ons bewoners.

Door het toedoen van het invoeren van Wet voorkeursrecht Gemeente is mijn woning al vanaf maart jl. 'bevroren', dus de gemeente berokkent de schade toe aan mijn bezit. Dit vind ik oneerlijk.

Nu zijn er 4 inloopspreekuren in het leven geroepen door de gemeente op 4 april verstuurd, en op 5 april vond de eerste al plaats. Dit lijkt mij een onredelijke termijn en onprofessioneel handelen van de gemeente.

Ik wil dat de gemeente bij het uitvoeren van plannen zorgvuldig handelt en mij als bewoner niet benadeelt. Dit zijn plannen die wij als bewoners van deze wijk en eigenaars van de huizen en woningen niet geïnitieerd hadden.

Toepassing van deze wet betekent voor mij individueel veel onrust in mijn leven, want ik ben nog maar kortgeleden, 2 jaar, hier naartoe verhuisd en heb mijn huis nieuw ingericht. Ik koos deze woning met name om de locatie en omdat het gelijkvloers is.

Voor de keuze van deze woning had ik zwaarwegende persoonlijke redenen:

1 soort woning

Ik heb een gelijkvloerse woning nodig omdat ik gediagnosticeerd [redacted] heb [redacted] Mijn huidige woning is voorzien van een lift en is gelijkvloers.

2 De locatie - nabijheid van het station - is voor mij belangrijk omdat mijn studerende kinderen die op kamers wonen- makkelijk thuis kunnen komen.

3 De locatie - nabijheid parken- is voor mij belangrijk omdat ik de hond in het nabij gelegen park uit kan laten. In verband met mijn beperkte mobiliteit is dit voor mij niet alleen maar handig maar van ook van wezenlijk belang.

Ik hoop op uw begrip en heroverweging van uw besluit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 30

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Per email en aangetekend R220823406
Gemeente Arnhem, t.a.v. bezwaarschriftencommissie
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
22 juli 2022	R220823406	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	[redacted]
	651757	

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich [redacted] met het verzoek zijn belangen te behartigen in het volgende. Bijgevoegd tref u de machtiging aan (productie I). Hij is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente [redacted]

U heeft aan mijn cliënt de ontvangst van het tijdig ingediende bezwaar tegen het besluit om op zijn perceel het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen, bevestigd (productie II). Ik heb uw kenmerk bovenin deze brief vermeld.

Op 1 juni 2022 vestigde u het voorkeursrecht, krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten, op het perceel van mijn cliënt. Sinds 8 maart 2022 gold er een voorlopig voorkeursrecht. U heeft de intentie om het gebied bij het station Arnhem Presikhaaf. Te ontwikkelen. Namens (onder andere) mijn cliënt is tegen uw besluit bezwaar ingediend. Voor het aanvullen van de gronden verleende u een termijn tot en met 12 augustus 2022. Namens mijn cliënt wens ik de volgende gronden aan te voeren.

1. Totstandkoming besluit

Allereerst wens ik namens mijn cliënt de formele zorgvuldigheid aan te kaarten.

U heeft mijn cliënt nooit op de hoogte gesteld van de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht, en ook niet van de verlenging van het voorlopig voorkeursrecht. Hij heeft een zienswijze kunnen geven omdat hij via buurtbewoners op de hoogte raakte. Aangezien hij nooit een besluit tot voorlopige

aanwijzing heeft ontvangen, en ook geen besluit tot de verlenging met 3 jaar, is dit besluit voor hem tot op heden niet inwerking getreden. Bovendien is dit in strijd met artikel 7 lid 2 Wvg.

Temeer nu op grond van artikel 5 Besluit voorkeursrecht gemeenten alle brieven aan een vervreemder aangetekend moeten worden verzonden. Ook hier heeft uw gemeente niet aan voldaan.

Als u al een besluit tot (voorlopige) aanwijzing op de formeel juiste heeft verstuurd, namelijk aangetekend en op de juist datum, zijnde besluiten zoals gedefinieerd in artikel 1 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010, dan voldoen uw besluiten niet aan de volgende eisen. Daarbij ga ik ook uit van de stukken die ik heb kunnen raadplegen op uw website, bij raadsinformatie over het project "schaapsdrift", deze stukken maakten echter geen deel uit van de aan de eigenaren verzonden besluiten.
Ten aanzien van de aan de eigenaren verzonden besluiten tot (voorlopige) aanwijzing ontbreekt in het besluit/de besluiten het volgende, met tussen haakjes de toelichting:

1. de kadastrale aanduidingen, bestaande uit achtereenvolgens de naam der kadastrale gemeente, de aanduiding der sectie en het perceelnummer van de in de aanwijzing opgenomen percelen in numerieke volgorde geplaatst (bij de besluiten ontbreken de lijsten op numerieke volgorde met perceelnummers);
2. de kadastrale grootte van elk van de in de aanwijzing opgenomen percelen en indien een gedeelte van een perceel in de aanwijzing is opgenomen, de kadastrale grootte van dat gedeelte;
3. de namen van de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten (ook dit ontbreekt in beide besluiten);
4. een en ander bestaande op een in het besluit aangegeven tijdstip.
5. Ten aanzien van elk tot de aangewezen gronden behorend perceel of perceelsgedeelte de vermelding van de planologische grondslag op basis waarvan het besluit is genomen, alsmede de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht. (Uit beide besluiten valt niet op te maken wat de planologische grondslag is voor de vestiging van het voorkeursrecht specifiek voor het perceel van mijn cliënt. Het besluit tot voorlopige aanwijzing noch het besluit tot verlenging met 3 jaar vermeldt welke beoogde bestemming op perceel kadastraal bekend gemeente [redacted] tot de (voorlopige) aanwijzing noodzaakt.
6. De vermelding in het besluit of, en zo ja, wanneer en op welke grondslag het perceel eerder was aangewezen alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de vorige aanwijzing heeft

doen vervallen. (in beide besluiten wordt niet vermeld of er eerder een voorkeursrecht was gevestigd en zoja: wanneer dit is komen te vervallen.)

De besluiten treden pas in werking op het moment dat zij gepubliceerd zijn in het gemeenteblad. Bewijs dat de besluiten zijn gepubliceerd ontbreekt, dus ook om die reden zijn de besluiten niet in werking getreden. Bij elkaar geven bovengenoemde gebreken voldoende aanleiding om de besluiten wegens strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb in te trekken.

2. Noodzakelijkheid

Mijn cliënt bewoont een koopwoning, die duurzaam verbouwd is en toekomstbestendig. Op dit moment is er voor hem en voor bijna alle bewoners van Schaapsdrift geen enkele reden om zijn woning te verkopen of te behouden vanwege mogelijke ontwikkelmogelijkheden. In de gemeente Arnhem geldt er bovendien zelfbewoningsplicht. Hij kan dus zijn woning geen eens verkopen aan iemand die er niet zelf wilt gaan wonen. Dat geldt voor alle bewoners in het gebied uiteraard. Sinds uw gemeentelijke visie spoorzone Arnhem-oost uit mei 2021 konden speculanten al weten dat het gebied met bedrijven bij het station Arnhem Presikhaaf ontwikkeld zou gaan worden tot woongebied, door de visie van 8 maart 2022 is daarin geen wijziging opgetreden. Voor de aankoop van alle woningen in dit gebied, waar het voorkeursrecht op is gevestigd, is een bedrag van 80 miljoen of meer nodig.

Er wordt voorzien in 500 extra woningen, voor het gebied waar nu meer dan 170 woningen aanwezig zijn: woningen die soms pas onlangs gebouwd zijn, woningen die bijna allemaal in zeer goede staat zijn. Dat houdt dus pure kapitaalvernietiging in. Voor het gebied waar nu bedrijven gevestigd zijn, wordt ook voorzien in 500 woningen. Dit houdt in dat er grote flats gebouwd moeten gaan worden, wat niet per definitie leidt tot een prettig woongebied. Dit past dus niet in de ontwikkelvisie voor dit gebied. Zelfs als u gemeente beperkt zou gaan ontwikkelen, dan is het toepassen van het voorkeursrecht op alle woningen langs de Schaapsdrift en omgeving, inclusief gloednieuwe appartementengebouwen, niet noodzakelijk. Er is altijd de mogelijkheid om te onteigenen.

Waarom andere gebieden in Arnhem ontzien worden, maar voor nieuwe en goede woningen aan de Schaapsdrift een voorkeursrecht wordt gevestigd, om ter plaatse appartementengebouwen van 5 hoog te gaan ontwikkelen in plaats van de huidige aanwezige woningen, wordt in het geheel niet gemotiveerd. Er is geen noodzaak om het aanwijzingsbesluit voor de woningen aan de Schaapsdrift, en meer specifiek voor de woning van mijn cliënt, te vestigen.

Er is geen dreiging voor speculatie in woningen aan de Schaapsdrift. Er is geen visie die de sloop van de huidige goede woningen rechtvaardigt. Er is geen noodzaak om een voorkeursrecht te vestigingen op goede duurzame moderne woningen.

3. Belangenafweging

Op grond van het voorgaande zou ook in het kader van een goede belangenafweging geen grond gevonden kunnen worden in het aanwijzen van de woning van mijn cliënt tot de vestiging van het voorkeursrecht. In de huidige situatie van de Nederlandse woningmarkt, die ook al aanwezig was in maart van dit jaar toen het besluit tot voorlopige aanwijzing werd gevestigd, is er al een groot tekort aan woningen. Er is geen noodzaak om op de woning van mijn cliënt een voorkeursrecht te vestigen. De gemeente wilt woningen realiseren, maar kan niet onderbouwen waarom dit moet op de plek waar al woningen staan en hoe dit gerealiseerd moet worden.
Terwijl mijn cliënt, mocht hij vanwege zijn werk of persoonlijke situatie, genoodzaakt zijn te verhuizen, zijn woning eerst moet aanbieden aan de gemeente, waarbij op voorhand al veronderstelt kan worden dat de gemeente voor alleen de woning van mijn cliënt gen gebruik zal willen maken van zijn voorkeursrecht.
Wat zou de waarde van de woning zijn als de woning ook weer bewoond moet gaan worden, zolang de andere woningen niet aangekocht zijn is de enkele aankoop van 1 woning zinloos. Terwijl het belang van mijn cliënt wel ernstig wordt aangetast: Hij kan zijn woning in eerste instantie niet aan een potentiële koper verkopen, en als hij het al mag verkopen, dan is de aanwezigheid van het voorkeursrecht voor andere kopers dan de gemeente een reden om de woning niet te kopen. De woning wordt dus onverkoopbaar. Mijn cliënt heeft in 2019 ruim 100.000 euro geïnvesteerd in zijn woning. Hij is niet de enige, in de staat zijn er tientallen die veel hebben geïnvesteerd in hun woning. Hoe gaat de gemeente al deze mensen, en meer specifiek mijn cliënt, compenseren voor die investering. Mijn cliënt heeft daarom een groot probleem: zijn hypotheekverstrekker heeft hem een hypotheek verstrekt voor een woning zonder voorkeursrecht, en heeft niet de zekerheid dat de investering in de woning die betaald is met die hypotheek zich in een waardestijging uitbetaald, nu de waarde van de woning van mijn cliënt gekelderd is. Daarnaast: er wordt een WVG voorkeursrecht gevestigd voor een woonopgave van 500 woningen. Er zijn nu 172 woningen met 535 bewoners. Hoe kan met een beschikbaar budget van 25 miljoen nu in dat gebied met de bestaande, soms zeer recent opgeleverde of gerenoveerde woningen, een opgave voor 318 extra woningen gerealiseerd worden zonder te kort te doen aan de waarde van het woongebied, en zonder de belangen van bestaande bewoners en eigenaren te kort te doen. Op grond van die belangenafweging had geen voorkeursrecht gevestigd moeten worden op woningen zoals die van mijn cliënt.

Op grond van een zorgvuldige belangenafweging hadden daarom deze besluiten niet genomen mogen worden.

Verzoek intrekking besluiten
Om voorgaande redenen verzoek ik u namens mijn cliënt uw besluiten in te trekken. Uw gemeente had geen voorkeursrecht moeten vestigen op de woning van mijn cliënt. Het is onzorgvuldig voorbereid, het besluit is onzorgvuldig genomen, omdat er geen noodzaak is om het voorkeursrecht op de woning van mijn cliënt te vestigen, en de ruimtelijke visie bevat geen planologische grondslag die de aanwijzing op het perceel van mijn cliënt kan rechtvaardigen, zeker niet in de afweging tussen het belang van mijn cliënt en uw belang om meer woningen te kunnen realiseren.

Ik verzoek u om die reden het bezwaar gegrond te verklaren, en uw besluiten in te trekken. Ook verzoek ik uw gemeente om aan mijn cliënt de proceskosten te vergoeden op grond van artikel 7:15 Awb.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted]6. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220823406. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Achmea Rechtsbijstand

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 31

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartementen aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik verhuur deze appartementen aan starters. De huursom is ver onder de vrije huurgrens. Op deze manier gun ik starters een mooie opstap.
Doordat we ze niet meer kunnen verhuren lopen wij financiële schade op.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 1a, 1b en 1c

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mr. Tj.P. Grünbauer van Van Veen Advocaten, namens meerdere bezwaarmakers, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht komen te rusten op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 7810 (VvE), gemeente [redacted] (eigendom [redacted] en gemeente [redacted] (eigendom [redacted]

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft de heer mr. Tj.P. Grünbauer van Van Veen Advocaten een bezwaarschrift ingediend, namens:

- de Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even);

Hierna: de vereniging.

- [redacted] wonende te [redacted]
- [redacted] wonende te [redacted]

Hierna: bezwaarmakers.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- De heer mr. Tj.P. Grünbauer, als gemachtigde van de Vereniging van appartementseigenaren Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even) en als gemachtigde van de individuele bezwaarmakers [redacted]
- [redacted] als individuele bezwaarmaker,

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted] als individuele bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke Msc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Voor wat betreft de ontvankelijkheid in bezwaar van de Vereniging, overweegt de commissie als volgt.

Het recht om in bezwaar op te komen tegen besluiten is op grond van de artikelen 1:2, 7:1, eerste lid, en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) beperkt tot belanghebbenden. De vraag is of de Vereniging een bezwaarschrift belanghebbende is bij het primaire besluit. Op grond van artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geregeld dat een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen. Gelet op het bepaalde in dit artikel heeft een bezwaarmaker slechts een rechtstreeks belang bij het primaire besluit van 1 juni 2022 voor zover hij of zij eigenaar van een of meer appartementsrechten of rechthebbende op een ten aanzien van een of meer van die appartementsrechten gevestigd recht van opstal, erfpacht beklemming of vruchtgebruik is. Hiervan is in casu niet gebleken, zodat de vraag beantwoord moet worden of de vereniging anderszins een belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, derde lid van de Awb.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) (o.m. 18 september 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE7713) volgt dat het bij de belangen van een rechtspersoon als bedoeld in artikel 1:2, derde lid, van de Awb, gaat om een aan de statutaire doelstellingen ontleend collectief belang, dat door een besluit direct wordt of dreigt te worden aangetast. De commissie overweegt dat uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken is gebleken dat de vereniging, anders dan ieder van de appartementseigenaren, geen belanghebbende is bij het primaire besluit. De rechtsgevolgen van dat besluit betreffen de bevoegdheid tot vervreemding. Aangezien niet is gebleken dat de vereniging eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van appartementsrechten is, is haar betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid. Gelet hierop adviseert de commissie de vereniging niet ontvankelijk te verklaren in haar bezwaar.

Nu [redacted] eigenaar zijn van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, en dit dus ook kunnen vervreemden, voldoen zij wel aan de eis dat er sprake moet zijn van een belanghebbende. Nu zij verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te

bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers stellen – kort gezegd- dat er geen sprake is van gewijzigd gebruik en dat er nog geen begin is van een plan. Ter zitting heeft gemachtigde aangegeven dat er bij de onderbouwing van het besluit sprake is van dun ijs. Hij is van mening dat er onvoldoende gemotiveerd is aangegeven dat er sprake is van verandering van het gebruik, in ieder geval in het gebied van de Wichard van Pondlaan. Hier wordt immers al (intensief) gewoond. Het appartementengebouw dat daar staat is te renoveren, te verduurzamen en in te passen, aldus gemachtigde. Van een (gegronde) vrees van een proces waarin in het gebied projectontwikkelaars het gemeentelijke beleid zouden doorkruisen door aankopen te doen is geen sprake, nu er sprake is van een woongebied met koopwoningen en appartementen.

---

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Begrenzing
Bezwaarmakers zijn verder van mening dat de getrokken grenzen van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd willekeurig zijn gekozen. Daarbij merken zij op dat hun woning in eerdere plannen nog niet binnen het gebied vielen, maar nu zonder dat daar een gedachte of plan bij is geformuleerd wel.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmakers/ VvE leiden financiële schade
Gemachtigde heeft verder aangegeven dat de financiële positie van bezwaarmakers met de vestiging van het voorkeursrecht reeds nu ernstig wordt aangetast. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten

voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Bezwaarmakers hadden dit met een lening via het Warmtefonds willen doen, maar thans lijkt het Warmtefonds hoogstwaarschijnlijk niet bereid dergelijke leningen te verstrekken ten behoeve van gebouwen waarop een voorkeursrecht rust. Althans niet onder dezelfde voorwaarden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Belangenafweging
Daarnaast heeft gemachtigde aangegeven dat de raad bij het nemen van het bestreden besluit had moeten inventariseren of er wellicht belangen waren aan de zijde van de eigenaren (van woningen) die met zich meebrengen dat de raad van het bevestigen van het voorkeursrecht had behoren af te zien. Naar het oordeel van bezwaarmakers is dit niet gebeurd, zodat de (her)bevestiging van het voorkeursrecht daarmee onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Die herbevestiging is daarom tevens onevenredig gelet op de daarmee te dienen doelen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners & eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt. De commissie kan zich gelet hierop dan ook niet vinden in het standpunt dat het besluit hiermee ook onzorgvuldig is voorbereid en onevenredig is.

Tot slot hebben bezwaarmakers uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hen persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmakers invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege het algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmakers hebben verzocht om aan hen de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Advies
De commissie adviseert het bezwaarschrift van de Vereniging van Appartementseigenaren Wichard van Pondlaan nummers 16 tot en met 112 (even), tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet-ontvankelijk te verklaren.

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 7:1

1. Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
   a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
   b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
   c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
   d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
   e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
   f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
   g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2. Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie

maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde

van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 2

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht komen te rusten op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 18 juli 2022, ingekomen 19 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaar heeft zij de taak om de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift te toetsen.

De commissie heeft geconstateerd dat het bezwaarschrift van bezwaarmaker buiten de wettelijke bezwaartermijn van zes weken is ingediend.[2] De bezwaartermijn ving aan op 4 juni 2022 en eindigde op het moment dat het 16 juli 2022 werd. Het bezwaarschrift is verzonden op 18 juli 2022 en ontvangen op 19 juli 2022. Een bezwaarschrift dat buiten de wettelijke bezwaartermijn is ingediend kan, mits er geen verschoonbare redenen van termijnoverschrijding bestaan, niet-ontvankelijk worden verklaard.[3]

Desgevraagd heeft de raad zich ter zitting op het standpunt gesteld dat hij het gebrek dat aan het bezwaarschrift kleeft, wil passeren, zodat het bezwaarschrift inhoudelijk behandeld kan worden.

De commissie overweegt dat het enige gebrek dat aan het bezwaarschrift kleeft de overschrijding van de bezwaartermijn is. Voor het overige is het bezwaarschrift ontvankelijk.
Gelet op het feit dat de bestuursrechter niet langer ambtshalve controleert of bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en het bevoegde bestuursorgaan in deze zaak te kennen geeft de bezwaargronden te willen bespreken, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de inhoud van het bezwaarschrift.[4]

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de

---

[2] Voor de wettelijke bezwaartermijn zie artikel 6:7, van de Algemene wet bestuursrecht.
[3] Dit blijkt uit artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 6:11, van de Algemene wet bestuursrecht.
[4] De bestuursrechter doet dit niet meer sinds de uitspraak van 9 juli 2021, (ECLI:NL:CRVB:2021:1500).

Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker merkt allereerst op dat het besluit niet duidelijk maakt waarom het noodzakelijk is dat het appartementencomplex waar zijn woning onderdeel van uitmaakt zou moeten wijken met als reden dat er verdichting zou kunnen plaatsvinden.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[6]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[7] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een

[5] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[6] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[7] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 8

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[9] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de begrenzing van het gebied. Er is volgens hem geen reden om te denken dat zijn appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Hij kan zich wel vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op het bedrijventerrein, omdat daar veel ruimte is en er veel behoefte is aan huisvesting.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

---

[8] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[9] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmaker is van mening dat de raad met het nemen van het bestreden besluit onvoldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen die het besluit voor hem heeft. Door de gecreëerde onzekerheid over de toekomst is het niet mogelijk om investeringsbeslissingen te nemen op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Dit drukt de prijsontwikkeling van zijn appartement en hierdoor leidt hij schade.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
De Vereniging van Eigenaren is bezig met de vernieuwing van de warmteketels en het aanpassen van rookgaskanalen van het complex. De vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten. Bezwaarmaker geeft aan hierdoor hogere kosten voor verwarming te hebben en daardoor schade te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Advies
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 3

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
18 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, heeft zij tot taak de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift te controleren.

De commissie heeft geconstateerd dat het door bezwaarmaker ingediende bezwaarschrift niet is ondertekend. Een bezwaarschrift, waaraan een dergelijk gebrek kleeft, kan niet-ontvankelijk verklaard worden, mits de bezwaarmaker de kans gehad heeft dit gebrek te herstellen.[2]

Bezwaarmaker heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om ter zitting zijn bezwaarschrift te ondertekenen.

Daarmee is het enige gebrek dat aan het bezwaarschrift kleefde weggenomen, waardoor de commissie zich bevoegd acht om kennis te nemen van de inhoud van het bezwaarschrift.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat

[2] Artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 6:5, van de algemene wet bestuursrecht.

hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[3] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker is het niet eens met het gevestigde voorkeursrecht. Gelet op de woningnood vindt hij het verder een slechte zaak dat hijzelf en vele honderden medebewoners op straat komt te staan. Dit ook nog zonder het eerste recht van aankoop op de nog te ontwikkelen nieuwbouw. Er woont een grote hoeveelheid mensen in de appartementencomplexen die bijdragen aan betaalbaar wonen voor een gemêleerde groep van bewoners die zich verenigd voelt als onderdeel van de buurt Schaapsdrift.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[4]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[5] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [6]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[3] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[4] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[5] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[6] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[7] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de wijze waarop de grenzen van het voorkeursrecht zijn gevestigd. Het voorkeursrecht zoals dat nu is gevestigd op het complex Wichard van Pontlaan, exact de grens van het beoogde nieuwbouwproject, is zijns inziens onterecht omdat de gebouwen in overeenstemming zijn met de aan de overzijde gelegen appartementencomplexen. Deze mogen echter blijven staan. Hij kan zich wel vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op de oostzijde van het gebied, en met name daar waar de bedrijven zijn gevestigd. De bedrijven met hun terreinen bieden de mogelijkheid, na verwijdering, tot het bouwen van meerdere, al dan niet hoge appartementencomplexen. Ter zitting heeft hij zijn verbazing uitgesproken over het feit dat de kerk en het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan niet zijn meegenomen binnen de grenzen van het voorkeursrecht, terwijl zijn appartementencomplex wel is meegenomen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit

[7] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker is van mening dat de raad in de belangenafweging ten onrechte te weinig gewicht heeft toegekend aan de sociale cohesie van de buurt. Hij is vanuit een andere stad hier korte tijd geleden komen wonen om gelijkvloers te kunnen wonen en te wonen in een omgeving waar mensen er nog voor elkaar zijn.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[8]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

[8] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem direct gevolgen heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 6:5

1. Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
   a. de naam en het adres van de indiener;
   b. de dagtekening;
   c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
   d. de gronden van het bezwaar of beroep.
2. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd.
3. Indien het bezwaar- of beroepschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.

Artikel 6:6

Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:

a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15,

mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden,

wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde

van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 4

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waarin hij woont, moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Zijn appartementencomplex is al hoogbouw en hoe hoog wil men het hebben, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat hij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Hij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Hij snapt niet dat de appartementen aan de overkant van zijn flat niet in het gebied vallen waar het voorkeursrecht op is gevestigd en zijn appartementencomplex wel. Hij verzoekt de raad zijn appartement buiten de begrenzingen te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt voorts op dat hij prima in zijn appartement woont en er in wil blijven wonen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor hem gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich, omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Bezwaarmaker merkt op hierdoor de komende jaren hogere kosten te zullen hebben voor verwarming en daar financiële schade door te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Advies

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 5

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waarin zij woont, moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken om nog meer mensen te kunnen huisvesten.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker merkt verder in haar bezwaarschrift op dat zij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Zij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Zij verzoekt de raad haar appartementencomplex buiten de begrenzing te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat zij sinds 2 jaar in het appartement woont. Het heeft haar veel moeite gekost om destijds iets te kopen in de gekte van de huizenmarkt en een appartement te vinden waar ze gelukkig in kan worden. Dit is een appartement waar zij oud in zou kunnen en willen worden. Het heeft een mooie woonoppervlakte, een fijne en veilige buurt en zij peinst er dus niet over om dit appartement te gaan verkopen in de toekomst.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor haar gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Bezwaarmaker merkt op hierdoor de komende jaren hogere kosten te zullen hebben voor verwarming en daar financiële schade door te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in haar woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 6

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waar zij een garage achter heeft moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken om nog meer mensen te kunnen huisvesten.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker merkt in haar bezwaarschrift op dat zij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Zij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Zij verzoekt de raad het appartementencomplex waarachter haar garage is gelegen buiten de begrenzingen te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat zij een garage achter het appartementencomplex heeft gekocht. Zij wil deze garage houden en piekert er niet over om de garage te verkopen. Dit houdt mede verband met de parkeeroverlast in de wijk.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor haar gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand, waaronder ook haar garage valt. Het gevolg is dat de Vereniging van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. En dit levert wellicht gevaren op voor de bewoners van het complex.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 7

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceeel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op zijn appartementencomplex. Hij vindt dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor zijn appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om het mogleijk te maken om meer mensen te huisvesten.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft verder aangegeven dat de raad geen rekening heeft gehouden met het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht direct voor hem gevolgen heeft.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat hij prima woont in zijn woning en dat hij er wil blijven wonen. Hij piekert er niet over om zijn appartement te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hem en andere bewoners. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Halte Presikhaaf
Ter zitting heeft bezwaarmaker opgemerkt dat de raad weliswaar uitgaat van een mobiliteitshub, maar dat de komende jaren er niets gebeurt met halte Presikhaaf, zo blijkt uit de pers.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, heeft bezwaarmaker als vreemd ervaren. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft bezwaarmaker als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een van de bezwaarmakers in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege het algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 8

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Verzoek van bezwaarmaker om op een ander moment te worden gehoord
Bezwaarmaker heeft bij monde van zijn gemachtigde gevraagd om op een ander moment te worden gehoord. Dit motiveert hij door aan te geven dat hij in het verweerschrift geen reactie heeft gekregen op zijn persoonlijke gronden. Voorts kan hij op het tijdstip van de hoorzitting niet verschijnen. Deze moet voor acht uur of na vijf uur plaatsvinden.
De commissie overweegt in dit verband dat bezwaarmaker zich door een gemachtigde heeft laten vertegenwoordigen ter zitting en dat hij voorafgaand aan de zitting niet heeft verzocht om uitstel. Bovendien is ter zitting namens de raad aangegeven dat abusievelijk niet op zijn persoonlijke gronden is ingegaan. Dat is ter plekke alsnog gebeurd door te verwijzen naar een reactie van de raad op gelijksoortige gronden die wel in het verweerschrift staat. Gelet hierop is de commissie van mening dat betrokkene niet in zijn belangen is geschaad en wijst ze zijn verzoek tot nogmaals horen af.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op zijn appartementencomplex. Hij vindt dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor zijn appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar

---

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om meer huisvesting mogelijk te maken.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de

planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft verder aangegeven dat de raad er geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct voor hem gevolgen heeft.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat hij prima in zijn woning woont en dat hij er wil blijven wonen. Hij piekert er niet over om zijn appartement te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hem en andere bewoners. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan.

Bezwaarmaker heeft aangegeven de aangetekende brief niet te hebben gehad. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de aangetekende brief echter in zijn vakantie is aangeboden. De commissie overweegt hieromtrent dat het voor rekening en risico van bezwaarmaker komt dat hij in zijn vakantie niet iemand zijn post heeft laten verzorgen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 9a en 9b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Bezwaarmakers kunnen zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op hun appartementencomplex. Zij vinden dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor hun appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmakers begrijpen verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat hun appartementencomplex moet worden gesloopt om meer huisvesting mogelijk te maken.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmakers zijn van mening dat de raad bij het vestigen van het voorkeursrecht onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. Zij hebben het appartement gekocht voor hun pensioen. Ondertussen zijn er wat regels gewijzigd in de gemeente Arnhem en is de opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht van toepassing. Dat betekent dat het niet meer is toegestaan een woning te kopen en deze te verhuren. Dit adres valt daarbuiten omdat het reeds was verhuurd op het moment dat deze regel werd ingevoerd. Bezwaarmakers vinden dit een waardevol punt waar zij in het geval van een voorkeursrecht extra schade door lijden.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als eigenaars van het perceel) niet langer de hen toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmakers willen niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmakers hebben het appartement gekocht voor hun pensioen en verhuren het op dit moment aan een jong stel. Ze wonen er in volle tevredenheid.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmakers. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmakers wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmakers een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmakers/ VvE leiden/leidt financiële schade
Bezwaarmakers merken voorts op dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hen en bewoners van de appartementen. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 10

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met het vestigen van een voorkeursrecht op haar appartement. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Het appartementencomplex biedt al aan veel mensen huisvesting.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. De appartementen aan de Ernst Casimirlaan zijn wel buiten schot gebleven van het voorkeursrecht. Tijdens de eerste bijeenkomst voor de buurtbewoners in het gemeentehuis werd door de wethouder als reden gegeven dat het appartementencomplexen zijn die voldoende huisvesting bieden, Waarom geldt dat niet voor haar appartementencomplex?
Zij vindt het wel terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd aan de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor haar appartement(engebouw).

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker geeft voorts aan nu nog met veel plezier in haar appartement te wonen, maar in de toekomst groter te willen gaan wonen. De huizenprijzen stijgen echter de pan uit, zodat van belang is dat ze haar woning op de huizenmarkt kan verkopen. Zij geeft aan dat de marktconforme prijs die de gemeente haar gaat bieden haar een financiële strop oplevert. Gelet op haar persoonlijke omstandigheden wordt het haar bijna onmogelijk gemaakt om een andere woning te kopen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor haar appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen voor haar heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 11

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met het vestigen van een voorkeursrecht op haar appartement. Het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is meer huisvesting creëren, echter voor de mensen die al gelukkig in de Schaapsdrift wonen is er een grote kans dat voor hen het leven vele malen duurder wordt en tevens onbetaalbaar om daar te kunnen (blijven) wonen. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen worden gehuisvest.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft aan dat wat haar betreft het appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan buiten de begrenzing van het voorkeursrecht gehouden moet worden.
Ze begrijpt de keuze om het bedrijvengedeelte van het gebied opnieuw te ontwikkelen heel goed. Deze bedrijven nemen veel ruimte in op een plek die planmatig ook onlogisch is. Ze begrijpt echter niet waarom het appartementencomplex in het voorkeursrecht meegenomen moet worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker is van mening dat in de besluitvorming onvoldoende is meegenomen dat het financiële plaatje voor haar (en andere bewoners) een probleem gaat worden. Stel dat er iets nieuws wordt aangeboden, dan hebben zij niet de financiële ruimte om deze nieuw gecreëerde woonruimte te kunnen betalen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker geeft aan haar woning niet te willen verkopen aan de gemeente. Dit was en is nog steeds financieel een van de weinige mogelijkheden om in Arnhem te kunnen wonen (in een zelfstandige woning) als alleenstaande vrouw.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker merkt verder op dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen voor haar heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 12a en 12b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] beide voor de helft eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van der Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.
Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers zijn van mening dat het besluit is genomen op basis van een onduidelijke stelling, namelijk: "omdat we de gronden op een andere wijze willen gaan gebruiken dan ze nu worden gebruikt". Dit suggereert een andere bestemming dan wonen. Uit de informatieavond voor de bewoners bleek echter dat het voornemen is om woningbouw te realiseren. Dat is niet anders dan hoe hun percelen nu worden gebruikt.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmakers vinden dat er sprake is van een te summier plan en vervolgens een te ruim geselecteerd gebied. Door de wethouder is op de informatieavond gezegd dat het hoofdzakelijk gaat om de aanwezige bedrijfspercelen. Dat vinden bezwaarmakers ook logisch gelet op het voornemen tot een andere wijze van gebruik. Voor wat betreft de woningen gaf de wethouder aan dat er nog even bekeken moet worden wat ze ermee gaan doen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

Voor zover bezwaarmakers hebben aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Omdat zij woningbezitter zijn, die de woningen verhuren, leidt het voorgenomen voorbereidingsbesluit tot grote financiële schade. De marktconforme verkoopprijs wordt op dit moment niet bepaald door taxateurs, maar door forse overbiedingen in verband met de krapte van de woningmarkt, aldus bezwaarmakers. Deze marktwerking wordt volledig tenietgedaan door het voorbereidingsbesluit en derhalve zijn bezwaarmakers in hun belangen geschaad. Verder wordt hun in het besluit geen enkel perspectief geboden om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor een nieuwe woning of kavel elders of in het (ontbrekende) nieuwe plan.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Bezwaarmakers zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg die vervolgens in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun appartement krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De commissie overweegt voorts dat bij het vestigen van een voorkeursrecht nog geen verplichting tot verkoop ontstaat, alleen wanneer men wil verkopen moet men dat aan de gemeente Arnhem doen. De grond van bezwaar dat hun geen andere woning of andere kavel wordt aangeboden en daarmee financiële schade ontstaat, treft derhalve geen doel.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 decmeber 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.

2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan,

en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 13a en 13b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted]

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers geven aan dat de toegedachte bestemming niet afwijkt van het huidige gebruik. Het voornemen van de gemeente om de aangewezen percelen aan de Oude Velperweg aan te wijzen als te bebouwen percelen is geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

De beoogde intensivering van bebouwing van de percelen die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op deze percelen plaats te vinden, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd. Bezwaarmakers verwijzen naar de eerdere plannen en geven aan dat in die plannen de woningen aan de Oude Velperweg niet werden genoemd en ook niet eerder als verdichtingslocatie zijn aangemerkt. Zij konden op geen enkele wijze op de hoogte zijn van het feit dat zij geraakt zouden worden door de plannen van de gemeente. Menig huis is daarom ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen.

Bezwaarmakers hebben begrepen dat de gemeente voornemens is om de karakteristieke jarendertig woningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen, wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van de wijk op een dusdanige manier aangetast dat die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg. Dit project ziet ook op de aangewezen woningen aan de Oude Velperweg.
Bezwaarmakers kunnen zich wel vinden in het opknappen van Station Presikhaaf en zijn omgeving. Ook het herontwiklen van het verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op hun instemming rekenen. De gemeenten wil meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Er is rondom die woningen veel groen en bovendien kijken zij uit op park Angerenstein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmakers zijn van oordeel dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zij hebben het hierbij niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook de financiële gevolgen voor de bewoners. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal de marktwaarde van de woning afnemen. Deze waarde zal alleen maar dalen als de buren besluiten toch te verkopen en er leegstand ontstaat. Bovendien wordt op dit moment op huizen flink overboden door partijen die tegen elkaar opbieden. Wanneer de gemeente dan een marktconforme prijs betaalt en er een nieuwe woning gekocht moet worden, moeten bezwaarmakers ook overbieden. Ze kunnen nooit meer een soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn niet te overzien.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners en eigenaars van

het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun perceel krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmakers geven voorts aan dat tot het het voorkeursrecht door de gemeente werd gevestigd, ze druk waren met het verduurzamen en verbouwen van de woning. Dit zal door het vestigen van het voorkeursrecht op het laagst mogelijke pitje worden gezet.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmakers vervelend is. Bezwaarmakers zullen, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in hun woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmakers mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift gewezen op de opkoopbescherming die in Arnhem geldt, juist om ongewenst speculeren tegen te gaan.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaat. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, bevreemdt bezwaarmakers. Ook de wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren. Daarnaast vragen bezwaarmakers zich af waarom zij niet eerder gewaarschuwd konden worden voor de aanstaande vestiging van het voorkeursrecht.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 13c

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Tegen dit besluit heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend, omdat door het besluit een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als [redacted]
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Voor wat betreft de ontvankelijkheid in bezwaar van bezwaarmaker, overweegt de commissie als volgt.
Een bezwaarschrift kan niet-ontvankelijk worden verklaard als het bezwaarschrift niet aan de eisen van artikel 6:5, of enige andere wettelijke eis voldoet. Dit blijkt uit artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht.
Het recht om in bezwaar op te komen tegen besluiten is op grond van de artikelen 1:2, 7:1, eerste lid, en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beperkt tot belanghebbenden. De vraag is of bezwaarmaker belanghebbende is bij het primaire besluit. Op grond van artikel 10, eerste lid, van de Wvg is geregeld dat een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.
Gelet op het bepaalde in dit artikel heeft een bezwaarmaker slechts een rechtstreeks belang bij het primaire besluit van 1 juni 2022 voor zover hij eigenaar van de woning is of rechthebbende op een ten aanzien van een of meer van die woning gevestigd recht van opstal, erfpacht beklemming of vruchtgebruik is. Hiervan is in casu niet gebleken. Gelet hierop is bezwaarmaker geen belanghebbende. Gelet hierop adviseert de commissie bezwaarmaker niet ontvankelijk te verklaren in zijn bezwaar.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted], tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet ontvankelijk te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6

Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 7:1

1. Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
   a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
   b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
   c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
   d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
   e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
   f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
   g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2. Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 13d

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding

Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5

De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan dat de toegedachte bestemming niet afwijkt van het huidige gebruik. Het voornemen van de gemeente om de aangewezen percelen aan de Oude Velperweg aan te wijzen als te bebouwen percelen is geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
De beoogde intensivering van bebouwing van de percelen die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op deze percelen plaats te vinden, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd. Bezwaarmaker verwijst naar de eerdere plannen en geeft aan dat in die plannen de woningen aan de Oude Velperweg niet werden genoemd en ook niet eerder als verdichtingslocatie zijn aangemerkt. Bezwaarmaker kon op geen enkele wijze op de hoogte zijn van het feit dat zij geraakt zou worden door de plannen van de gemeente. Menig huis is daarom ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen.

Bezwaarmaker heeft begrepen dat de gemeente voornemens is om de karakteristieke jarendertig woningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van de wijk op een manier aangetast die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg. Dit project ziet ook op de aangewezen woningen aan de Oude Velperweg.
Bezwaarmaker kan zich wel vinden in het opknappen van Station Presikhaaf en zijn omgeving. Ook het herontwikkelen van verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op haar instemming rekenen. De gemeenten wil meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Er is rondom die woningen veel groen en bovendien kijken zij uit op park Angerenstein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker is van oordeel dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zij heeft het hierbij niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook de financiële gevolgen voor de bewoners. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal de marktwaarde van de woning afnemen. Deze waarde zal alleen maar dalen als de buren besluiten toch te verkopen en er leegstand ontstaat. Bovendien wordt op dit moment op huizen flink overboden door partijen die tegen elkaar opbieden. Wanneer de gemeente dan een marktconforme prijs betaalt en er een nieuwe woning gekocht moet worden, moet bezwaarmaker ook overbieden. Ze kan nooit meer een soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn niet te overzien.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het

perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor haar appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat tot het voorkeursrecht door de gemeente werd gevestigd, ze druk was met het verduurzamen en verbouwen van de woning. Dit zal door het vestigen van het voorkeursrecht op het laagst mogelijke pitje worden gezet.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in haar woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift gewezen op de opkoopbescherming die in Arnhem geldt, juist om ongewenst speculeren tegen te gaan. Bezwaarmaker begrijpt niet waarom zij niet eerder gewaarschuwd kon worden.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaan. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) uit kon maken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over haar wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 14a en 14b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] op 7 jul 2022 en [redacted] op 4 juli 2022 een bezwaarschrift ingediend (hierna: bezwaarmakers).

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van [redacted] van 7 juli 2022 en het bezwaarschrift van 4 juli 2022 van [redacted] Deze bezwaarschriften maken deel uit van dit advies en dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers hun bezwaarschriften hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat de bezwaarschriften worden behandeld of zij waren gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu de bezwaarschriften en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intesief gebruik
Bezwaarmakers kunnen zich niet vinden in het besluit van de raad om het voorkeursrecht te vestigen op het perceel. Er is volgens bezwaarmakers geen reden om aan te nemen dat het toekomstige gebruik van de grond gaat afwijken van het huidige gebruik, namelijk bewoning. Ter zitting hebben bezwaarmakers opgemerkt dat in de Ruimtelijke motivatie alleen bij de bedrijfsterreinen een verschil is tussen de toegedachte bestemming en het gebruik hiervan. Als verandering wordt opgesomd: 1. Intensieve invulling met meer woningen dan nu, 2. Oplossingen voor combinatie van werken en wonen en 3. Een goede bereikbaarheid. Deze genoemde veranderingen zijn naar mening van bezwaarmakers alleen van toepassing op de bedrijfsterreinen. De ruimtelijke motivatie bevat volgens bezwaarmakers geen argumenten om een voorkeursrecht op grond van artikel 5, eerste lid van de Wvg te vestigen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat de raad de ruimtelijke motivatie ten onrechte als leidraad heeft genomen, omdat de ruimtelijke motivatie geen bestemmingsplan, structuurvisie of inpassingsplan is. De commissie overweegt hieromtrent dat de ruimtelijke motivatie geen status heeft in de zin van een plan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Onder verwijzing naar de verdere inhoud van haar advies merkt de commissie op dat het in dit stadium en bij deze gekozen grondslag van de Wvg echter nog niet nodig is om een uitgewerkt plan te hebben.

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

Bezwaarmaker is verder van mening dat het voorkeursrecht niet zomaar gevestigd kan worden nu er geen studie is gedaan naar alternatieve bouwlocaties en naar efficiency voor deze locatie, te weten Schaapsdrift e.o. Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat op perceelsniveau niet is aangegeven wat de planologische grondslag is op basis waarvan het besluit is genomen. Er zijn percelen waarbij het gebruik volledig overeenkomt met de beoogde bestemming. De Wvg is niet bestemd om lukraak in hele wijken het eigendomsrecht te beperken, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Het feit dat het perceel kadastraal bekend als [redacted] abusievelijk niet is opgemerkt bij het opstellen van de Wvg-tekening en de lijst, maakt het voorgaande niet anders.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker is van oordeel dat nu de wethouder herhaaldelijk heeft beweerd dat er geen plan ligt, er niet mag worden aangenomen dat er zwaarwegende argumenten zijn in het algemeen belang, zoals het aanleggen van een weg of een treinspoor. Er wordt aangenomen dat het vestigen van de Wvg de regiepositie van de gemeente versterkt. Een aanname is geen reden om een Wvg te vestigen. Voor een belangenafweging dient gedegen onderzoek gedaan te worden. De gemeente heeft dit verzuimd.
Als gevolg van het besluit verliezen bezwaarmakers de concrete mogelijkheid om hun eigendom aan derden te verkopen. Voorafgaand aan dit besluit hoorden zij geregeld alarmerende woorden van de wethouder over onteigening en sloop. Zij verwijzen naar artikel 1, eerste lid van het eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een

voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners/eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf

Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat de gemeente zich dient te houden aan de Algemene wet bestuursrecht, meer specifiek artikel 3:2 en 3:4. Met de kennis van nu - wetende dat halte Presikhaaf minder toekomst zal hebben als voorzien en gehoopt door de wethouder – daarom vindt bezwaarmaker het niet reëel om vast te blijven houden aan de Wvg voor Schaapsdrift eo. Hierbij is ter zitting verwezen naar de berichtgeving in de Arnhemse Courant van 1 september en 20 oktober. In haar bezwaarschrift heeft zij al aangegeven dat zij de toekomstvisie van de wethouder om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen niet realistisch vindt. Het vaker dan twee maal per uur laten stoppen van een trein is niet mogelijk omdat de intercity achter de sprinter aanrijdt.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vinden bezwaarmakers vreemd. De wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures mee te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft de punten die bezwaarmaker hieromtrent heeft aangekaart in zijn pleitnotitie, verwijst de commissie naar de aanvullende reactie van de raad. De commissie heeft kennisgenomen van deze punten en de reactie. Deze worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. De commissie merkt op dat uit deze overgelegde stukken is gebleken dat bezwaarmaker niet in zijn belangen is geschaad.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmakers aangeven de uitlatingen over hun wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Voor wat betreft de grond dat raadsleden via Woo-verzoeken aan informatie moesten komen, overweegt de commissie als volgt. De raad heeft de besluitvormingsstukken behorende bij het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op de gebruikelijke wijze ontvangen. Er zijn door raadsfracties nadere vragen gesteld, zowel tijdens de openbare beraadslagingen als in de vorm van zogenaamde artikel 44-vragen. Deze vragen zijn door het college beantwoord. Daarnaast heeft de raad uitgebreid beraadslaagd over de vestiging en hebben zij besloten om het voorkeursrecht te vestigen. De commissie is niet gebleken van onjuistheden op dit gebied.

Tot slot
Tot slot hebben bezwaarmakers uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hen persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmakers invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat

onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert de bezwaarschriften van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 15

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 5 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er nu een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, terwijl het nog niet eens zeker is of haar huis ook bij het plan betrokken wordt. Het zijn prachtige jaren 30 woningen, waarin zij woont. Deze staan al 100 jaar en zullen zeker nog 100 jaar kunnen blijven staan. Zij zijn een mooi aangezicht voor de wijk, dus het is voor bezwaarmaker onbegrijpelijk dat deze voor een eventueel plan moeten wijken.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

Voor zover bezwaarmaker haar bezwaren richt op de begrenzing van het voorkeursrecht, overweegt de commissie als volgt. De begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, moeten gebaseerd zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

---

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft door middel van persoonlijke opmerkingen aangegeven hoeveel belang zij hecht aan het kunnen blijven wonen in haar woning. Het terugkrijgen van eenzelfde soort woning zal heel moeilijk worden, als het al lukt.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker merkt in haar bezwaar op dat zij zich niet kan vinden in het argument van de raad dat een voorkeursrecht gevestigd moet worden, zodat speculanten de huizen niet op kunnen kopen. Zij wijst erop dat je tegenwoordig niet meer mag speculeren met een huis als je het koopt, je moet er eerst vier jaar zelf in wonen. Dit staat lijnrecht tegenover het voorkeursrecht, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaat. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Financiën gemeente
Bezwaarmaker merkt daarbij op dat het gemeentebestuur heeft verzwegen dat er 18 miljoen euro te kort is in de kas. Zij vraagt zich dan ook af hoe zij dit voorstel met droge ogen kunnen indienen terwijl dit project 80 tot 100 miljoen euro gaat kosten. Hoe wil de gemeente dit project gaan financieren?

De commissie overweegt hieromtrent dat in het verweerschrift terecht is opgemerkt dat dit bezwaar meer op de vraag ziet of de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Het is niet zozeer gekoppeld aan het vestigen van een voorkeursrecht dat een eerste recht van koop regelt. Voorts volgt uit vaste jurisprudentie dat de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen geen voorwaarde is voor het vestigen van een voorkeursrecht.[10] De commissie gaat derhalve aan dit bezwaar voorbij.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in haar belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over haar wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

[10] Uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871).

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor haar persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn en tegen het besluit van 1 juni 2022 van de gemeenteraad van Arnhem, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopige voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar de bezwaarschriften van 24 maart 2022 en 1 juli 2022. Deze bezwaarschriften maken deel uit van dit advies en dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding

Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5

De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

---

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat het bestemmingsplan in de buurt waar [redacted] is gelegen niet is veranderd. Het bestemmingsplan was wonen/werken en dat is het gebleven. Dat de raad kennelijk voornemens is bebouwing in de buurt een ander karakter te gaan geven dan de huidige, is géén verandering van bestemming. Bezwaarmaker is dan ook van oordeel dat er geen grond is een voorkeursrecht op [redacted] te plaatsen en vindt dat de plaatsing ervan niet wettig is.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker citeert allereerst in zijn bezwaarschrift de volgende passage: "Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd bestaat het risico dat de gronden aan derden worden overgedragen die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden". Daarbij merkt bezwaarmaker op dat dit risico in zijn ogen correcter en efficiënter te bestrijden zijn met het opleggen van gebruikseisen aan een pand.

De commissie merkt op dat het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg ook een doel dient dat niet door het opleggen van gebruikseisen wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat er gebruikseisen opgelegd kunnen worden niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Belangenafweging
Het opleggen van het voorkeursrecht is in de ogen van bezwaarmaker een onnodig zware maatregel die hem te zeer beperkt in zijn eigendomsrecht.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 17

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker draagt allereest – kort gezegd - aan dat het gebruik van de gronden niet afwijkt van de door de raad gewenste bestemming. Hij woont immers zelf op het perceel. Er wordt onvoldoende aangegeven op welke wijze het gebruik van de grond van bezwaarmaker afwijkt van de gewenste bestemming. Een beschrijving van de beoogde bestemming ontbreekt in het besluit. Verder is bezwaarmaker van oordeel dat onvoldoende is aangetoond dat er een noodzaak van de aanwijzing Bestaat. Het staat niet vast dat de grond van bezwaarmaker op korte termijn nodig is om een niet-agrarische bestemming te realiseren. Hij betwist dat de raad gebruik kan maken van zijn aanwijsbevoegdheid op grond van de Wvg.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft aan dat uit alles blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling met name ziet op het transformeren van het verouderde bedrijventerrein, het ontwikkelen van het gebied bij het station Presikhaaf en dat primair de functie wonen blijft gelden in het overige gebied.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Nu de gewenste ontwikkeling van het gebied nog niet op perceelsniveau vaststaat, vindt bezwaarmaker dat de raad geen voorrang kan geven aan het algemeen belang ten koste van zijn belangen. Bezwaarmaker vindt het inzetten van de Wvg een veel te zwaar middel om de voorliggende wijziging mogelijk te maken. Het aanwijzen van de woning van bezwaarmaker als herontwikkelingsgebied voelt willekeurig.
Daarnaast heeft bezwaarmaker in recente jaren veel geïnvesteerd om zijn woning toekomstbestendig en duurzamer te maken. Dit met het oog om er nog lang in te blijven wonen.
Tot slot maakt bezwaarmaker bezwaar tegen de waardevermindering van zijn grond. Hij geeft aan dat indien de gemeente zijn woning op grond van het voorkeursrecht koopt, hij een prijs krijgt die altijd lager is dan de waarde in het vrije, economische verkeer.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat hij een marktconforme prijs voor zijn appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft hij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.

Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over de wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 18

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 19 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van een voorkeursrecht op haar woning. Zij geeft in persoonlijke bewoordingen aan hoezeer zij hecht aan haar woning en de herinneringen die daaraan verbonden zijn. Zij merkt op dat in mei 2021 een plan is opgesteld – "Ontwikkelingsplan Spoorzone Oost" – waarin het de bedoeling was om woningen te bouwen op het bedrijventerrein in dit gebied. Nu is dat teruggedraaid, terwijl zij daarop vertrouwde. Zij vraagt zich af waarom je eerste goede woningen zou slopen, mensen hun huis uit zou jagen en dan weer nieuwe woningen zou gaan bouwen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt dat er bepaalde plekken in het gebied zijn, bijvoorbeeld de garages langs het spoor en het bedrijventerrein, die opgeknapt kunnen worden en goed geschikt zouden kunnen zijn voor woningen. Zij is echter van mening dat de bestaande woningen zouden moeten blijven staan.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Het deel waar bezwaarmaker woont, bestaat uit karakteristieke jaren 30 woningen met een beekje aan de achterzijde. Ze zijn beeldbepalend, goed onderhouden en in de loop der jaren verduurzaamd. Het is naar het oordeel van bezwaarmaker kapitaalvernietiging deze huizen af te breken. Ze gaan nog vele jaren mee!

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat zij het belangrijk vindt dat huidige bewoners mee mogen denken, en dat er ook naar hen geluisterd wordt als het gaat om de invulling van het gebied. Dit om samen een oplossing te vinden.

Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, maakt dat bezwaarmaker de timing vreemd vindt. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.

Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over haar wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor haar persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l ,19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x en 19y

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Rechtskundig Adviesbureau R&O, namens de in bijlage 1 genoemde bezwaarmakers, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op nagenoemde percelen die kadastraal bekend zijn als:

- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben de in bijlage 1 genoemde personen (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022 aangevuld op 12 augustus 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

---

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De procedure
Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- De overige in bijlage 1 genoemde personen.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage 2 bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen.

Ter zitting is geconstateerd dat [redacted] geen eigenaar is van één van de percelen, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, noch is hij in het bezit van een beperkt zakelijk recht dat gevestigd is op één van de percelen. Dit betekent dat hij geen belanghebbende is bij het bestreden besluit.[2] Hierdoor wordt voor zover het bezwaarschrift namens [redacted] is ingediend niet voldaan aan alle wettelijke eisen, waardoor het bezwaarschrift naar het oordeel van de commissie niet ontvankelijk is.[3]

Nu het bezwaarschrift en de overige bezwaarmakers verder aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

---

[2] Zie artikel 1:2, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 1, aanhef en onder e, in samenhang gelezen met artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Zie artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift en ter zitting op het standpunt gesteld dat onduidelijk is dat er sprake is van beter en meer intensief gebruik van de percelen. Bezwaarmakers hebben uitgelegd dat er, volgens hun berekeningen, ongeveer 300 woningen extra gebouwd kunnen worden. Dit vinden bezwaarmakers onvoldoende om van een beter of meer intensief gebruik te spreken. Om die reden had de raad moeten afzien van het vestigen van het voorkeursrecht.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7] Evenmin hoeft vast te staan dat de plannen financieel haalbaar zijn.[8]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[9] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers zijn het oneens met de begrenzing van het gebied. Bezwaarmakers hebben het gevoel dat er sprake is van willekeur. De Ernst Casimirlaan is bijvoorbeeld buiten de begrenzing gelaten. Bezwaarmakers hebben er ook op gewezen dat de verstedelijking zou kunnen plaatsvinden op het bedrijventerrein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift en omstreken is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Zie de uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871).
[9] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad. Dit geldt overigens ook expliciet voor aangrenzende plannen.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Halte Presikhaaf en stikstof
Bezwaarmakers vragen zich af of het voorkeursrecht gevestigd kan worden, nu halte Presikhaaf onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de vestiging van het voorkeursrecht en het volgens bezwaarmakers zo is dat deze halte geen intercitystation zal worden. Bezwaarmakers hebben tevens verwezen naar recente rechtspraak op het gebied van stikstof en bouwen. Zij vragen zich af of de plannen van de raad wel doorgang kunnen vinden en in het verlengde daarvan of het redelijk is het voorkeursrecht te vestigen als de plannen geen doorgang kunnen vinden.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/stations in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.
De commissie adviseert tevens om de ontwikkelingen die zich voordoen in de rechtspraak op het gebied van stikstof en bouwen nauwlettend in de gaten te houden en deze ontwikkelingen te betrekken bij de planvorming. De commissie is van mening dat de huidige stand van de jurisprudentie het niet onmogelijk maakt om te bouwen, gelet daarop is de commissie van oordeel dat de raad niet hoeft af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht, omdat de plannen onmogelijk te verwezenlijken zouden zijn.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor het stellen van vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) uit kon maken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, hebben bezwaarmakers als vreemd ervaren. De wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren. Verder zijn enquêtes over participatie bij het proces (na het vestigen van het voorkeursrecht) niet onder alle bewoners verspreid, althans deze bewoners hebben de vragenlijsten niet ontvangen.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmakers aangeven de uitlatingen over hun wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmakers hebben verzocht om aan hen de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022:

- Niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het is ingediend namens [redacted]
- Voor de overige bezwaarmakers in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

bijlage 1: lijst van bezwaarmakers

Bijlage 2: wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 1
In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- **a.** bestemmingsplan: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **b.** inpassingsplan: inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 onderscheidenlijk 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **c.** Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- **d.** structuurvisie: structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, 2.2 onderscheidenlijk 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **e.** vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan;
- **f.** vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

- **1.** Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
- **2.** Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
    - **a.** een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
    - **b.** verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
    - **c.** een uiterste wilsbeschikking;
    - **d.** een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de *Staatscourant* bekendgemaakt;
    - **e.** een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
    - **f.** een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- **3.** Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
    - **a.** vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en

    - **b.** de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
    - **c.** de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
- **4.** Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
- **5.** Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
- **6.** Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 20

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 16 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de bezwaargronden.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Hij is van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betoogt bezwaarmaker.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geeft bezwaarmaker aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmaker dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied

Bezwaarmaker merkt in het bezwaarschrift op dat hij van mening is dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, aldus bezwaarmaker. Bezwaarmaker bestrijdt de huidige begrenzing echter, omdat hij van mening is dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing zou moeten worden gelaten.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift verder aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem gevolgen heeft, doordat de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat hij niet weet of hij zijn huis kan verduurzamen of in zijn huis moet investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmaker heeft verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmaker heeft gemaakt (of nog gaat maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmaker, mocht hij zijn woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 21

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceel lijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 17 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2011), waarin onder meer koopwoningen voor starters op de woningmarkt gevestigd zijn. Bezwaarmaker merkt op dat het zonde is om een dergelijk appartementencomplex af te breken om er vervolgens iets anders voor terug te zetten. Vooral omdat de gemeente voor meer woningen wil zorgen en dit appartementencomplex bijdraagt aan de hoeveelheid woningen in het gebied.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 22

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 29 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Hij is van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betoogt bezwaarmaker.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geeft bezwaarmaker aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmaker dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker merkt in het bezwaarschrift op dat hij van mening is dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, zo geeft bezwaarmaker aan. Bezwaarmaker bestrijdt de huidige begrenzing echter, omdat hij van mening is dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing gelaten zou moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem gevolgen heeft, doordat door de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat hij niet weet of hij zijn huis kan verduurzamen of in zijn huis moet investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmaker heeft verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmaker heeft gemaakt (of nog gaat maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmaker, mocht hij zijn woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de Onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 23a en 23b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 5 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.
Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Zij zijn van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betogen bezwaarmakers.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geven bezwaarmakers aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmakers dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied

Bezwaarmakers merken in het bezwaarschrift op dat zij van mening zijn dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, zo geven bezwaarmakers aan. Bezwaarmakers bestrijden de huidige begrenzing echter, omdat zij van mening zijn dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing gelaten zou moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hen gevolgen heeft, doordat de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat zij niet weten of zij hun huis kunnen verduurzamen of in hun huis moeten investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmakers vervelend is. Bezwaarmakers zullen, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in hun woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmakers mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmakers hebben verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmakers hebben gemaakt (of nog gaan maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmakers, mochten zij hun woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Arag Rechtsbijstand, namens [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 23 juni 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

  Afwezig na afmelding was:
- [redacted] (gemachtigde van bezwaarmakers).

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers merken in het bezwaarschrift op en hebben verder toegelicht tijdens de zitting dat zij de noodzaak zien om de Schaapsdrift opnieuw in te richten. Bezwaarmakers zien ook de noodzaak van het bouwen van meer woningen. Bezwaarmakers zijn echter van mening dat hun perceel onterecht is aangewezen. Zij stellen zich op het standpunt dat op het bedrijventerrein en op het terrein van zorgcentrum Vredenhof woningen gerealiseerd kunnen worden. Bezwaarmakers geven aan dat de eigenaren van beide percelen daarvoor open lijken te staan. Ook bevreemdt het bezwaarmakers dat de Ernst Casimirlaan niet is aangewezen als gebied waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en

gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Beter en intensiever gebruik
Nu naar het oordeel van de commissie de begrenzing niet onredelijk of onjuist is, reist de vraag of er sprake is van beter en intensiever gebruik van de percelen binnen deze begrenzing. Dit is namelijk het standpunt dat de raad heeft ingenomen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[2]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[3] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[4]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[5] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de

---

[2] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[3] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[4] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[5] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Belangenafweging
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat hun belangen niet minder zwaar zouden moeten wegen dan het algemene belang (het ontwikkelen van een meer stedelijk gebied met meer woningen dan nu het geval is). Bezwaarmakers hebben toegelicht dat als de plannen van de gemeente worden doorgezet ongeveer 500 mensen hun woning zullen moeten verlaten, onder wie zij. Dit belang is onvoldoende in het besluit betrokken. Daarbij speelt tevens mee dat het niet eenvoudig zal zijn voor bezwaarmakers een nieuwe woning te vinden die voldoet aan hun eisen. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om ongestoord gitaarles te kunnen geven aan het leerlingenbestand van [redacted] Veel van zijn leerlingen komen uit de directe omgeving van de woning.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners en eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[6]

De commissie begrijpt dat bezwaarmakers zich zorgen maken om de vraag of zij een andere woning zullen kunnen vinden die aan hun wensen voldoet. Maar die vraag komt pas aan de orde als de gemeente zou besluiten om tot onteigening over te gaan. Dan zullen dergelijke belangen door de gemeente moeten worden meegenomen in de besluitvorming. Bezwaarmakers kunnen tegen een dergelijk besluit dan ook weer rechtsmiddelen aanwenden, zodat bezien kan worden of de belangenafweging juist is geweest.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Woning wordt niet verkocht
Bezwaarmakers hebben ter zitting uitgelegd dat zij hun woning niet willen verkopen en dat zij zich zullen blijven verzetten tegen de onteigening van de woning.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmakers. Hiervan is het

[6] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmakers wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmakers een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Als de gemeente zou besluiten om op een zeker moment tot onteigening over te gaan, staat het bezwaarmakers uiteraard vrij om alle rechtsmiddelen tegen dit besluit aan te wenden die daartegen openstaan, maar dat is in de onderhavige procedure nog niet aan de orde. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 25

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] namens Stout Beheer BV, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300, waarvan Stout Beheer BV eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft Stout Beheer BV (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 21 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] (vertegenwoordiger van Stout Beheer BV), als bezwaarmaker;
- [redacted] (vertegenwoordiger van Maro Nederland BV), als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Ter zitting heeft [redacted] een machtiging overgelegd, waaruit blijkt dat hij bevoegd is om namens Stout Beheer BV een bezwaarschrift in te dienen en ter zitting het woord te voeren. Deze machtiging is door de commissie als deugdelijk beoordeeld.

Gelet op bovenstaande is de commissie van mening dat het bezwaarschrift aan alle ontvankelijkheidseisen voldoet en acht zij zich bevoegd om kennis te nemen van de bezwaargronden.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.

Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
De raad heeft overwogen dat de percelen binnen het begrensde gebied beter en intensiever gebruikt zullen gaan worden.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Zelfrealisatie
Bezwaarmaker heeft zich op het standpunt gesteld dat op de percelen waarvan hij eigenaar is onterecht een voorkeursrecht is gevestigd. Bezwaarmaker is van mening dat hij zelf in staat is om de plannen zoals de gemeente die heeft te realiseren. Daarvoor is voldoende kennis en kunde aanwezig. Hiervoor heeft hij al eerder plannen aan de gemeente overgelegd,

De commissie overweegt als volgt. De raad heeft een voorkeursrecht op de percelen gevestigd, omdat hij beoogt de regie in het aangewezen gebied in handen te hebben om zo de verstedelijkingsopgave te kunnen realiseren, zonder dat er verstoring van de verwezenlijking van de plannen kan plaatsvinden. Dit betekent niet dat door het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht de mogelijkheid tot zelfrealisatie teloor is gegaan. In het verweerschrift en tijdens de zitting heeft de raad toegelicht dat zelfrealisatie van de percelen mogelijk is als het gerealiseerde maar voldoet aan de plannen die de raad met de percelen heeft. Niet is gebleken dat de gemeente niet bereid zou zijn om over de mogelijkheid tot zelfrealisatie te spreken.
Gelet op bovenstaande heeft de raad het algemene belang van de verstedelijkingsopgave mogen laten prevaleren boven het individuele belang van bezwaarmaker (de zelfrealisatie) en heeft de raad het voorkeursrecht mogen vestigen.[9]

De commissie wijst er voorts op dat artikel 8, van de Wvg de mogelijkheid biedt om het voorkeursrecht van een perceel te verwijderen. Het ligt voor de hand dat het college dit zal doen als de zelfrealisatie heeft geleid tot de verwezenlijking van de plannen van de raad.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).
[9] Vergelijk voor een dergelijke belangenafweging ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2006, (ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785) en de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 19 november 2021, (ECLI:NL:RBNHO:10625).

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] namens Stout Beheer BV, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 26

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mevrouw mr. R. de Groot van Stellicher Advocaten, namens Maro Nederland BV, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft Maro Nederland BV (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022 aangevuld op 25 mei 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] (vertegenwoordiger Maro Nederland BV), als bezwaarmaker;
- [redacted] (vertegenwoordiger Stout Beheer BV), als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, heeft zij tot taak de ontvankelijkheid daarvan te controleren.

De commissie merkt vooraleerst op dat bezwaarschriften die ingediend zijn tegen het collegebesluit van 8 maart 2022 behandeld moeten worden alsof zij ingediend zijn tegen het besluit van de raad van 1 juni 2022. Dit omdat het collegebesluit van rechtswege is komen te vervallen.[2]

Ingevolge artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan een bezwaarschrift niet ontvankelijk worden verklaard indien het bezwaarschrift niet voldoet aan de eisen die in artikel 6:5, van de Awb zijn opgenomen of als niet voldaan wordt aan enige andere eis bij de wet gesteld. De bezwaarmaker moet, indien mogelijk, in de gelegenheid worden gesteld het verzuim te herstellen.

Eén van de wettelijke eisen is dat een bezwaarmaker belanghebbende moet zijn. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder e, van de Wvg wordt onder vervreemder verstaan de eigenaar van een onroerende zaak of een rechthebbende op een beperkt recht die tot vervreemding wenst over te gaan.

De commissie overweegt dat Stout Beheer BV de eigenaar is van de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300. Maro Nederland BV is ook geen beperkt rechthebbende zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder e, van de Wvg.
De commissie overweegt tevens dat uitzondering van artikel 10, derde lid, van de Wvg in dit geval evenmin van toepassing is, reeds omdat de koopovereenkomst niet voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht op de juiste manier is ingeschreven.

Dit betekent dat Maro Nederland BV, als koper, slechts een afgeleid belang heeft bij het bestreden besluit en geen rechtstreeks belang. Hierdoor kan Maro Nederland BV naar het oordeel van de commissie niet in zijn bezwaren worden ontvangen.[3]

Conclusie
De commissie overweegt op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting dat Maro Nederland BV slechts een afgeleid belang heeft bij het bestreden besluit en dat het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard kan worden.

---

[2] Dit volgt uit artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten in samenhang gelezen met artikel 6, derde lid, van diezelfde wet.
[3] Vergelijk de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015, (ECLI:NL:RVS:2015:1083) en lagere rechtspraak van bijvoorbeeld de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007, (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390) en de rechtbank Noord-Holland van 22 oktober 2020, (ECLI:NL:RBNHO:8745).

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

Nu de commissie van mening is dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk is, bestaat er geen grond om de proceskosten te vergoeden.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van mevrouw mr. R. de Groot, namens Maro Nederland BV, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet-ontvankelijk te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6

a. Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
   a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
   b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15,
b. mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. bestemmingsplan: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
b. inpassingsplan: inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 onderscheidenlijk 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening;
c. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
d. structuurvisie: structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, 2.2 onderscheidenlijk 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening;
e. vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan;
f. vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;

d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 27a en 27b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift en tijdens de zitting het standpunt ingenomen dat geen sprake is van een beter en meer intensief gebruik van hun perceel. Zij hebben uitgelegd dat reeds een hoogbouw appartementencomplex aanwezig is dat bijdraagt aan het realiseren van woningen in het gebied. Om die reden zou de raad volgens bezwaarmakers moeten afzien van het vestigen van het voorkeursrecht.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers merken in hun bezwaarschrift op dat zij begrijpen dat de gemeente de Schaapsdrift wil herontwikkelen; vooral het bedrijventerrein achten zij daarvoor de aangewezen plaats. Eventueel zou de plaats waar nu de kerk staat ook meegenomen kunnen worden. Bezwaarmakers zijn van mening dat hun percelen buiten de begrenzing zouden moeten vallen, daar hun percelen aan de rand van het aangewezen gebied gesitueerd zijn.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus, 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Marktconforme prijs
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift aangevoerd dat de gemeente mee hoort te bieden op de huizenmarkt, om er zo voor te zorgen dat een reële prijs voor de aangekochte woningen betaald wordt.

De commissie overweegt dat het wettelijk stelsel, artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet, dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun eigendom krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit wettelijk systeem zorgt ervoor dat de gemeente niet hoeft mee te bieden op de openbare markt. Gelet op vorenstaande gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmakers geven aan dat de gemeente geen voorkeursrecht hoeft te vestigen om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan. Bezwaarmakers voeren aan dat de gemeente er ook voor had kunnen kiezen om een zelfbewoningsplicht in te voeren, waardoor speculatie met woningen wordt tegengegaan.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaan. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Huurders
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat zij de garantie willen dat hun huurders in de woning kunnen blijven wonen, of andere huisvesting krijgen aangeboden wanneer de woning komt te vervallen. Bezwaarmakers zouden hun eigendom ook liever aan de huurders verkopen dan aan de gemeente.

De commissie overweegt dat een dergelijke garantie niet hoeft te worden gegeven bij het vestigen van een voorkeursrecht. Het juridisch kader voor het rechtmatig vestigen van een voorkeursrecht is neergelegd in artikel 2 en artikel 5 van de Wvg. Daarin worden geen eisen gesteld aan de herhuisvesting van huurders.

Bezwaarmakers kunnen, indien zij dat wensen, hun eigendom inclusief de aanwezigheid van huurders verkopen aan de gemeente. In dat geval heeft de raad toegezegd dat de gemeente zich, zo lang de woningen blijven staan, zal gedragen als een goed verhuurder. In het verdere verloop van de planontwikkeling zal de raad vervolgens kijken op welke manier goed rekening gehouden kan worden met de belangen van de huurders.

De commissie merkt ook op dat één van de huurders van bezwaarmakers hun zoon is. De Wvg staat er niet aan in de weg dat de woning aan een kind wordt overgedragen, mochten bezwaarmakers dit wensen.[9] Aan een ander verkopen, wordt door de Wvg wel verhinderd.[10]

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[9] Artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[10] Artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020

Artikel 12. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 13, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
   1. Arnhemse Broek,
   2. Centrum,
   3. De Laar,
   4. Elderveld,
   5. Elden,
   6. Geitenkamp,
   7. Heijenoord/Lombok,
   8. Klarendal,
   9. Malburgen-Oost (Noord),
   10. Malburgen-Oost (Zuid),
   11. Malburgen-West,
   12. Monnikenhuizen,
   13. Presikhaaf-Oost,
   14. Presikhaaf-West,
   15. Rijkerswoerd,
   16. Schuytgraaf,
   17. Spijkerkwartier,
   18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid,
   19. Velperweg e.o.,
   20. Vredenburg/Kronenburg, en;

b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 325.000, en;

c. die op de datum van inschrijving:
   1. vrij was van huur en gebruik, of
   2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
   3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en

d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en
f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.

3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Artikel 14. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Arnhem en/of de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 28

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker voert in zijn bezwaarschrift aan dat de flats aan de Wichard van Pontlaan al veel mensen huisvesten. Bezwaarmaker voert aan dat deze flats, inclusief zijn garagebox, daarom niet in het voorkeursrecht zouden moeten worden betrokken.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

De begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift aangevoerd dat hij begrijpt dat er meer woningen gerealiseerd moeten worden. Bezwaarmaker merkt op dat het bedrijventerrein daarvoor geschikt is. Daar kunnen volgens bezwaarmaker veel woningen gerealiseerd worden. Het perceel waarvan bezwaarmaker eigenaar is, ligt echter aan de rand van het aangewezen gebied en zou daarom buiten het gebied gelaten moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de raad tot een onjuist besluit is gekomen. Zijn belangen (het dicht bij de garagebox wonen en het niet hoeven betalen van een inboedelverzekering) zouden zwaarder moeten wegen dan het belang van de raad.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Geen verkoop aan de gemeente
Bezwaarmaker heeft ten slotte aangevoerd dat hij niet van plan is zijn garagebox aan de gemeente te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10
1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;

b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 29

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift gesteld dat er meer dan 500 mensen in de woningen wonen die nu in de Schaapsdrift staan. Bezwaarmaker vindt het onwenselijk dat deze burgers hun woning moeten verlaten om vervolgens nieuwe woningen te realiseren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting stukken overgelegd. Bezwaarmaker heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de halte Presikhaaf zal komen te vervallen. Bezwaarmaker heeft de vraag opgeworpen of daarmee het nut van het voorkeursrecht niet komt te vervallen, omdat de halte deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift en tijdens de zitting toegelicht dat zij de gang van zaken rond het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht onzorgvuldig vindt. Zij heeft gewezen op de schrik die het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht veroorzaakt heeft. Ook heeft bezwaarmaker gewezen op de moeizame communicatie rond het vestigen van het voorkeursrecht en de gebrekkige participatie die mogelijk was.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures mee te nemen.
Voorafgaand aan het vestigen van het definitieve voorkeursrecht is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Ter zitting is gebleken dat er tijdens verschillende vergaderingen van de gemeenteraad gesproken is over het voorliggende onderwerp. Tijdens deze raadsvergaderingen zijn er mogelijkheden tot inspraak geboden. Dit maakt naar het oordeel van de commissie dat er

voldoende mogelijkheden door de raad zijn geboden om zienswijzen, bedenkingen of twijfels kenbaar te maken aan de raad.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat het besluit onjuist genomen is. Naar het oordeel van bezwaarmaker had het belang van de raad (de verstedelijkingsopgave en het realiseren van meer woningen) minder zwaar moeten wegen dan de belangen van bezwaarmaker en de bewoners (het hebben van een woning op de plaats waar zij nu wonen, de onzekerheid over welk bedrag betaald zal worden bij verkoop/onteigening, de sociale cohesie in de buurt en de stress en de onzekerheid die veroorzaakt wordt door het vestigen van het voorkeursrecht en de daaropvolgende plannen).

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

De onzekerheid en het verdwijnen van de sociale cohesie in de buurt zijn geen belangen die bij het vestigen van het voorkeursrecht, juridisch, hoeven te worden meegewogen. De onzekerheid zal zoveel als mogelijk moeten worden weggenomen door goede communicatie gedurende de planontwikkeling en de sociale cohesie van de buurt komt door het enkel vestigen van het voorkeursrecht niet in gevaar. Immers bewoners hoeven hun eigendom niet te verkopen.
Het wettelijke stelsel (artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg, waarin verwezen wordt naar de Onteigeningswet) zorgt ervoor dat bezwaarmaker en andere bewoners verzekerd zijn van een marktconforme verkoopprijs bij verkoop of later bij de onteigening.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10
1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;

c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 30

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Rechtskundig Adviesbureau R&O, namens [redacted] aangevuld door [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022, aangevuld op 8 augustus 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn (telefonisch) verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat er relatief weinig woningen extra gebouwd zullen worden. In dat licht vindt hij het niet redelijk om de bestaande woningen af te breken, daar wonen immers ook bewoners in.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat hij begrijpt dat er extra woningen gerealiseerd moeten worden en dat de raad wil verstedelijken. Bezwaarmaker is van mening dat het bedrijventerrein zich daar goed voor leent. Bezwaarmaker is echter van mening dat het perceel waarvan hij eigenaar is buiten de begrenzing zou moeten vallen. Bezwaarmaker heeft er ook op gewezen dat het totaal aantal woningen niet alleen in de Schaapsdrift en omstreken gerealiseerd kan worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat halte Presikhaaf zal komen te vervallen. Bezwaarmaker heeft gesteld dat het de bedoeling is om een ander station te realiseren, op een andere plaats. Dit station zal halte Presikhaaf vervangen. Bezwaarmaker heeft gesteld dat daarmee de onderbouwing voor het voorkeursrecht komt te vervallen, omdat het station deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Belangenafweging
Ten slotte heeft bezwaarmaker aangevoerd dat het besluit onjuist en onredelijk tot stand is gekomen, omdat de belangenafweging in het voordeel van bezwaarmaker had moeten uitvallen. De algemene belangen (de verstedelijkingsopgave en het realiseren van meer woningen) hadden ondergeschikt moeten zijn aan de belangen van bezwaarmaker (in zijn woning kunnen wonen). Dit te meer omdat niet vaststaat dat de gemeente de plannen zal kunnen verwezenlijken. Bezwaarmaker stelt dat daarvoor de financiële middelen ontbreken.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Ook overigens merkt de commissie op dat in het huidige stadium van de planvorming de financiële onderbouwing van de plannen nog niet rond hoeft te zijn.[8]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

[8] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:3871).

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;

c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 31a en 31b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted], waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat hun woning niet hoeft te verdwijnen om meer woningen in Arnhem mogelijk te maken. Bezwaarmakers hebben uitgelegd dat zij hun woningen verhuren en daarmee een bijdrage leveren aan de mogelijkheid om in Arnhem te wonen. Zij zien niet in hoe er intensivering zal plaatsvinden. Bezwaarmakers hebben daarbij tevens uitgelegd dat zij hun woningen verhuren aan starters.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg.

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift het standpunt ingenomen dat hun eigendom buiten de begrenzing van het gebied zou moeten vallen. Zij begrijpen dat de gemeente meer woningen wil realiseren, maar zijn van mening dat het bedrijventerrein daarvoor de aangewezen plaats is.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmakers leiden financiële schade
Bezwaarmakers hebben aangevoerd dat het voorkeursrecht ervoor zorgt dat de vereniging van eigenaars geen lening kan afsluiten, waardoor de rookgaskanalen niet kunnen worden onderhouden. Ook kan er door het voorkeursrecht niet verduurzaamd worden, waardoor bezwaarmakers schade leiden vanwege de hoge energieprijzen.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het

bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Marktconforme prijs
Ten slotte hebben bezwaarmakers ter zitting vragen gesteld over de manier waarop de prijs bij eventuele verkoop of onteigening wordt gegarandeerd. Ook wanneer er door de planontwikkelingen bijvoorbeeld leegstand ontstaat.

De commissie merkt hierover op dat deze bezwaargrond in beginsel niet afdoet aan de vraag of het voorkeursrecht terecht gevestigd is, omdat de marktconforme prijs niet binnen de afweging van de artikelen 2 en 5, van de Wvg valt.

De commissie merkt daarom ten overvloede op dat het wettelijke stelsel (artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg in samenhang gelezen met de Onteigeningswet) ervoor zorgt dat bij verkoop van percelen of bij onteigening van de percelen een marktconforme prijs wordt betaald. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de veranderingen die ontstaan door de uitvoering van de plannen daarbij in de taxatie niet worden meegenomen. Waardoor ook bij leegstand in andere panden een marktconforme prijs wordt betaald.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeente Schaapsdrift e.o.

Behorende bij raadsvoorstel afhandelen bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
1	a. Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even) b. [redacted] c. [redacted]	Steijnweg 41, 6861 DE Oosterbeek [redacted] [redacted]	7810 [redacted] [redacted]	14-7-2022	Niet-ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk	- Ongegrond Ongegrond
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
6	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
7	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
8	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
9	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
10	[redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
11	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
12	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
13	a. [redacted] b. [redacted] c. [redacted] d. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk Niet-ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond - Ongegrond
14	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	7-7-2022 4-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
15	[redacted]	[redacted]	[redacted]	5-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
16	[redacted]	[redacted]	[redacted]	24-3-2022 en 1-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
17	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
18	[redacted]	[redacted]	[redacted]	19-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
19	a. [redacted] b. [redacted] c. [redacted] d. [redacted] e. [redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022 en 12-8-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond Ongegrond Ongegrond Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
	f. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	g. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	h. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	i. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	j. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	k. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	l. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	m. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	n. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	o. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	p. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	q. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Niet-ontvankelijk	-
	r. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	s. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	t. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	u. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	v. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankeljik	Ongegrond
	w. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	x. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
	y. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
20	[redacted]	[redacted]	[redacted]	16-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
21	[redacted]	[redacted]	[redacted]	17-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
22	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
23	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	5-4-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
24	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022 en 23-6-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
25	Stout Beheer B.V.	Binnendamseweg 19, 3381GA Giessenburg Eigendom: Schaapsdrift 41, 43 en 45	4927 en 6300	20-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
26	Maro Nederland B.V.	Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek	-	20-4-2022 en 25-5-2022	Niet-ontvankelijk	-
27	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
28	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
29	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
30	[redacted]	[redacted]	[redacted]	8-8-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
31	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond

Open brief aan de gemeenteraad van Arnhem
Arnhem, 25 januari 2023

Opmerkingen naar aanleiding van het uitbrengen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het opleggen van een Wvg in de Schaapsdrift e.o.

Geachte raadsleden,

Het is voor mij onbegrijpelijk dat dit advies zo is uitgebracht.

De adviezen bij de verschillende bezwaarmakers bestaan uit min of meer standaard verhaaltjes waarbinnen, als het de commissie goeddunkt, punten van de bezwaarmakers worden genoemd. Hoewel de commissie veelvuldig naar jurisprudentie van gerechtelijke uitspraken verwijst, neemt zij die schrijfstijl niet over: Wat is er ingebracht, wat is het verweer en wat vindt de rechtbank ervan. En dit puntsgewijs.
Om de chaos compleet te maken zijn in het advies de ingebrachte standpunten van de verschillende bezwaarmakers door elkaar gehusseld.
Hierdoor is het advies één grote camouflage van hetgeen ingebracht is en besproken bij de hoorzittingen.

Zo zijn bij mij tijdens de hoorzitting belangrijke punten besproken die niet in het advies zijn opgenomen. Dat blijkt duidelijk uit het audioverslag van de hoorzitting.
Populair gezegd: ”In het advies staan alleen de punten waarmee de gemeente makkelijk kan scoren.”

Daarnaast heeft de gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat mijn inbreng te gedetailleerd was om er op dat moment een reactie op te geven. Daar zijn toen afspraken over gemaakt waarin de voorzitter van de commissie mij letterlijk nog een termijn in het vooruitzicht stelde.
Ondanks vragen en klagen heb ik hier nooit meer iets van vernomen.
Zelfs dat de heer Nico Wiggers, raadslid van BurgerBelang Arnhem, er artikel 44 vragen over heeft gesteld, heeft niks geholpen.
Als deze fout niet gecorrigeerd wordt voel ik mij gedwongen naar de rechtbank te stappen.

De constateringen en het advies van de commissie zijn tegenstrijdig.
Want de vraag aan de commissie was of het genomen raadsbesluit van 1 juni voldeed aan de eisen die er op 1 juni aan gesteld werden.
Het antwoord van de commissie is: “Ja, als je achteraf je handelen verbeterd.”
Dat betekent dat het besluit op 1 juni niet goed was en moet het advies zijn het bezwaar gegrond te verklaren.

Het is niet verwijtbaar aan de commissie maar een deel van de onderbouwing van het advies is inmiddels achterhaald.
Door het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift” is pijnlijk duidelijk geworden dat de aanname van de commissie dat “niet gebleken is van onjuistheden op dit gebied” een misvatting is.

Ik dank u voor de aandacht.
Hoogachtend,
Chajim van Collem

Handen af van Park Presikhaaf en Heemtuin!

Ook hierbij ontbreekt iedere vorm van participatie!

Tekst als inspraak bij agendapunt ‘Startnotitie Schaapsdrift’ op 1 februari 2023

Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1 | presikhaafeen@hetnet.nl | tel. 06- 14282488

31 januari 2023

Geachte college en beste raadsleden

Wij hebben kennis genomen van de teleurstellende startnotitie Schaapsdrift en omgeving.
De startnotitie is een belangrijk document omdat het dient als vertrekpunt voor het vervolgproces.
De inhoud van de startnotitie wordt door ons, om meerdere redenen als een schoffering ervaren.
Dit maakt ook dat wij enkele op- en aanmerkingen graag met u delen.
Allereerst starten we met het benoemen van de hoofdpunten.

Dit zijn:

1. Het eerste en tevens het principiële uitgangspunt: behoud en inpassing van huidige woningen is niet integraal terug te vinden. Het lijkt of de motie van Arnhem Centraal, PvdD, PvdA, D66 en Groen Links totaal geen plek heeft gekregen (geen sloop van goede woningen).
2. Thema werkgelegenheid is opeens toegevoegd. Het gaat toch om woningbouw!
3. Diverse analyses beschrijven en geven een breder gebied weer dan het eerder plangebied WVG
4. Totaal aan genoemde toevoeging van 500-1000 woningen en 500-1000 banen is alleen haalbaar bij sloop
    a. Omvang ontwikkeling Neijenhuis en extra woningen Innoforte geeft al ongeveer 500 woningen.
    b. Als vergelijking: Zijdekwartier 600 woningen en omvang gebied vergelijkbaar.
5. Bijzonder detailleringsniveau voor een startnotitie (omvang van 66 pagina's!). Dat zet bij voorbaat al zaken op slot. Minder speelruimte dus.
6. Participatie behelst uitsluitend informeren en adviseren. Dit is niet acceptabel. Participeren doe je op basis van gelijkwaardigheid.

Ook inhoudelijk hebben wij een aantal punten onderzocht. Een aantal punten zijn hieronder toegelicht.

1. Hittestress klopt niet.

Op de hittestresskaart van de gemeente Arnhem heeft alleen het bedrijventerrein de kleur oranje: "urgentie om verdere opwarming te voorkomen". Het woongebied is geel: "behoud van de huidige situatie". Hittestress gaat dus niet over de bewoning.

7. Hoog verloop binnen de bewonersgroep?
   Dit betreft niet de grondgebonden woningen. Het hoge verloop is een gevolg van studentenbewoning (waarbij we groei zagen in de studentenwoningen toen gemeentelijk beleid ingreep in het spijkerkwartier) en de appartementen aan Wichard van Pontlaan. Dit zijn altijd al "doorstroom" appartementen geweest met een korte woonduur.

8. Cirkelredenatie van Halte naar Station.
   Er is op dit moment geen groei en onvoldoende relevante OV bewegingen om dit station te upgraden. Tenzij men de werkgelegenheid gaat gebruiken om juist te rechtvaardigen dat men van Halte naar Station wilt.
9. Visie Prorail
   In het dossier staat dat Prorail de problemen erkend. Echter, WOO verzoek 2022 van de Arnhemsche Courant geeft een ander beeld. Daarnaast de NS. Vooralsnog is er alleen sprake van beperkt opknappen indien de gemeente ook stappen maakt. De groei HAN zou alleen bij verdubbeling merkbare impact hebben op OV beweging bij het station.
10. De Schaapsdrift en omgeving is een geïsoleerde wijk?
    Hoezo is de Schaapsdrift en omgeving geïsoleerd en afgesloten en kan niet profiteren van parken? Elke kant waar je op loopt, loop je binnen 1 minuut naar de parken in de buurt (Sacre Coeur, park Presikhaaf en Angerenstein). Als we de schaapsdrift als geïsoleerd zien, dan zijn veel andere wijken dat ook.

11. Overaanbod kantoren in Arnhem
    er is in Arnhem een overaanbod aan kantoren, maar er is een tekort aan toekomstbestendige locaties. Onder het argument dat een deel niet duurzaam is, moet opeens in dit gebied kantorenruimte ontstaan. Highpark is het voorbeeld dat oude kantoren prima toekomstbestendig te maken zijn. Vandaar dat we ook binnen Arnhem circulaire bouwen als belangrijk achten. Er is bovendien te veel kantoorruimte, niet in de laatste plaats door de trend van het vele thuiswerken. Deze trend is blijvend.
12. Frame

Frame van de wijk als diffuus woon- en werkgebied, kleine korrel (verschillende bouwstijlen), geïsoleerd, onvoldoende profiteren van park. Onvoldoende groen (let wel: de wijk wilde dit in 2016 bij herstart Buiten Gewoon Beter (BGB), maar het geld was opgegaan aan de duurdere wijken om ons heen). Voor ons is dat de charme waarom wij hier wonen. Niet omdat wij moeten, maar omdat wij willen. Niet iedereen valt voor de “charmes” van bijvoorbeeld de Schuytgraaf.

2. Verdichting
   De verdichtende ambitie en hoogbouw bij de gestelde aantallen staat loodrecht op het gestelde op pagina 61 bij Nieuwe Arnhemse mix: wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijke stadswijk als aanvulling op omliggende wijken. Daar willen we stellen dat alle wijken en parken in de directe omgeving, behalve Presikhaaf 1 laagbouw is. Ten aanzien van voorzieningen liggen er op drie locaties winkels op loopafstand en zijn er diverse gezondheidsvoorzieningen aanwezig in de direct omgeving.
3. Bouwmarkt
   De bouwmarkt terug laten komen i.p.v. bewoning is een vreemde uitspraak. Dit zeker ook in het licht van de dreiging met onteigening van goede woonhuizen.

Wij zien Schaapsdrift en omgeving als een diverse wijk met een historische karakter, verschillende bouwstijlen, studenten, huiseigenaren en huurders, diverse leeftijd en opleidingsniveaus. Bewoners en zeker ook een deel bedrijven wonen en werken hier met hart voor de buurt. Het is hier prettig wonen! De wijk, juist gezien de historie en karakter, leent zich niet voor kantoren. Wel voor initiatieven van kleine bedrijfjes, cultuur en kunst. Het kleinschalige karakter, de diversiteit in bewoners en de historische aspecten inclusief behoud van de historische panden zouden we graag op basis van gelijkwaardigheid willen bespreken. Dit i.c.m. vergroening, bespreken mobiliteit (auto) en terugbrengen beek in de buurt.

Wat willen wij

1. Inpassing en behoud bewoning en historische karakter.
2. Participatie op basis van gelijkwaardigheid (blijft het dilemma WvG en participatie mogelijk maken).
3. Transparante en open proces met en tussen alle stakeholders

Dat wil ook zeggen dat in de startnotitie behoud en inpassing van huidige woningen als uitgangspunt geldt.

Met vriendelijke groet,

Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

Van: Peter Broens
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023
Onderwerp: Reactie Startnotitie en bijeenkomst maandag 30 januari

Beste raadsleden, burgemeester en wethouders

Betreft behandeling startnotitie en behandeling bezwaarschriften wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o

Helaas kunnen wij morgenavond niet aanwezig zijn ivm andere verplichtingen, maar wellicht doet zich nog een andere gelegenheid voor om ons uit te spreken.

Allereerst willen wij opmerken dat eigenaren, niet zijnde bewoners of ondernemers, niet worden genoemd. Ook niet in het communicatieplan van Beck.
Ons is ter ore gekomen dat men deze onder de noemer huisjesmelkers scharen waar niet naar geluisterd hoeft te worden. Wij hebben ernstig moeite met deze stellingname. Naast dat het feitelijk onjuist is willen wij onze situatie kort schetsen.

In de moeilijke woningmarkt voor starters waren wij in de gelukkige omstandigheid een appartement aan te kopen om daar onze zoon een eigen plek te verschaffen. In het "hofje" woont hij met veel plezier en is ook het sociale aspect daar zeer belangrijk.

Los van de onzekerheid die de wvg voor hem en ons geeft hebben wij bij de bezwaarcommissie aangekaart dat we zouden willen zien dat als er op enig moment besloten wordt om onze appartementen in het plan te laten vallen, dat er op z'n minst vervangende huisvesting geregeld wordt.
Als je kunt plannen dat je meer woningen wil realiseren, hoort dit wat ons betreft er onlosmakelijk bij.
Ook zijn wij van mening dat de wvg een veel te zwaar middel is en zijn doel voorbij schiet. De menselijke maat is vanaf dag 1 ver te zoeken en wordt niet beter met een ingehuurd communicatiebureau zoals op 30 januari pijnlijk duidelijk werd.

Wij hebben in onze appartementen nette huurders en verhuren waarvoor de bewoning bedoeld is (geen verkamering!), tegen een nette huur en goed onderhouden door zowel de huurders als ons.

Wij zijn zeer betrokken ook als bestuurder van de VVE van het complex en zouden willen vragen om te zorgen dat er 1 juli duidelijkheid komt over wat wel en niet binnen het plan valt. Naar aanleiding van de presentatie zouden we willen zeggen, maak het wat minder ambitieus. Ga voor 250 woningen en een goed station of maak die ondergronds, zodat je er ook bovenop kunt bouwen . Zorg dat zoveel mogelijk mensen kunnen blijven wonen op hun vertrouwde plek.

In Arnhem zijn er genoeg locaties te vinden waar tot op heden niets mee is gedaan of waar kantoorpanden leeg staan die staan te verkrotten.
Hopelijk komt er snel duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
Karin Nuis en Peter Broens

Van: Tamara Kho
Verzonden: donderdag 2 februari 2023
Onderwerp: Zorgen (over Presikhaaf 1)

Beste leden van de gemeenteraad, beste wethouder Smeulders, weth. Bouwlamp.

Spijt, dat ik in Presikhaaf ben komen wonen. Deze wijk heeft slecht Karma, dat krijg je ervan als je op een moeras bouwt. In een moeras zakt alles weg.

Deze heemtuin is nu net leuk, maar valt binnen het plangebied om opnieuw te gaan ontwikkelen. Dit werd bekend gemaakt in een startnotitie van de aanliggende wijk Schaapsdrift, gepresenteerd wijkwethouder Cathelijne Bouwkamp.
De heemtuin ligt echter in de wijk Presikhaaf.
Maar in Presikhaaf hoeven we niet te informeren. We hoeven daar ook geen startnotitie op te stellen.
Catalijne is geen enkele keer in Presikhaaf geweest, terwijl ze daar ook wijkwethouder is?

"Gelet op het, voor bewoners, abstracte niveau van de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op natuurlijke ontmoetings- en communicatiemomenten zoals in 2019 aan te schuiven bij een wijkdiner", valt er in het raadsvoorstel 525220 te lezen.
Ander gezegd, we zijn hier te dom en weten niet wat goed voor ons is.
In 2019 was er een 'diner-bijeenkomst', wat meetelt als participatie, maar we leven in 2023, wat is er dan intussen gebeurd?

Qua communiceren is er voor Schaapsdrift een fancy bureau ingehuurd die als 'onafhankelijke partij' kwam vertellen hoe de procedure en stappen zijn om tot ontwikkelen vd wijk te komen, zodat er idealiter gezamenlijk met bewoners middels co-creatie een sprookje van een nieuwe wijk kan komen. Het mag ook wel want Cathelijne heeft op woningen een WVG opgelegd, en daarbij mogelijk relevante informatie verzwegen.

En in Presikhaaf, ach priko, wat hebben we hier aan communicatie? Te weinig geld om wijkwebsite te onderhouden, een wijkkrant die door de allerbeste vrijwilligers soms net iets te laat wordt bezorgd. Het communiceren via Facebook wordt door de gemeente gezien als relevante breed gedragen communicatie.
.
We zijn alle gelijk, maar sommigen zijn net iets meer gelijk.

Gister kwam het voorstel voor 2e informatie ronde (terwijl er vragen zijn over participatie) in een onduidelijke stemronde (5 voor, 4 tegen, 1 onthouden van stemmen), waarbij de wethouder Smeulders een voorschot nam op zgn deadlines, al uitgaande dat het raadsvoorstel is aangenomen. De voorzitter vergat in de hectiek van dat moment van rol te verwisselen zodat hij wel kon stemmen.

Met vriendelijke groet,

Tamara Kho

BEHANDELRESULTAAT

19.45 uur - 21.30 uur: Startnotitie Schaapsdrift (i/m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 01-02-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (i/m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Malda (CU), Usta (Denk), Elfrink (SP), Eliëns (PvdD), Lukassen (FvD) en Van den Broek (CDA). De fractie van de PVV was niet aanwezig.

Bespreking
Ten aanzien van het raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden met de volgende insprekers:

1. Remco van der Wekken
2. Loes Bonekamp
3. Ronnie Rouwenhorst (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)
4. Liesbeth Kruijsen (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)

De informatieve fase is afgerond. Met de meningsvormende fase is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond en dat de voorstellen worden doorgeleid naar de meningsvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

K. Koorn

Titel/onderwerp: **Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg**

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Chantal Rijnsburger
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders	Telefoonnr:	0654222688
		E-mailadres:	chantal.rijnsburger@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Kernboodschap** Het verbinden van Malburgen Oost en West is een ambitie die is afgesproken met de wijk. Daartoe bestaat het plan om het totale profiel van de Nijmeegseweg aan te passen en op de vrijkomende ruimte groen en woningbouw toe te voegen. Naast de ontwikkeling van Fase 1 wordt nu ook gestart met de ontwikkeling van Fase 2 met minimaal 350 woningen en het uitwerken van de plannen voor de verlegging van de Nijmeegseweg. De eerste stap hierin is het vaststellen van de Startnotitie voor Fase 2 met daarin de kaders voor deze nieuwe ontwikkeling. **Startnotitie** • De raad heeft met motie 22M93 aangegeven een startnotitie te willen vaststellen bij projecten met meer dan 50 woningen. • De startnotitie bevat zowel kaders die de raad kan vaststellen als een beschrijving van de participatie. **Proces** • Op 20 oktober 2021 is door de raad het Stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg vastgesteld. • Ook is op die datum motie 21M196 ‘Snel door met fase 2’ aangenomen. Het college acht die motie na dit raadsvoorstel als ingevuld. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de informatieve en de meningsvormende (M1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	Vergaderorde M1 Het betreft een vervolg van de M1 die op 25 januari is gestart. Toen is de eerste termijn aan de zijde van de raad en het college afgerond. Daarom is de voorgestelde vergaderorde als volgt: 1. Start tweede termijn aan de zijde van de raad 2. Start tweede termijn aan de zijde van het college 3. Interrupties zijn toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.		
Bijlagen			
Raadsvoorstel "Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg" 50 KB			
Bijlage 1 - Toekomstvisie Nijmeegseweg: "De weg naar de Toekomst" stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg Malburgen 18 MB			
Bijlage 2 - Startnotitie Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2 5 MB			

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 714081

Onderwerp: Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg

Kernboodschap

Het verbinden van Malburgen Oost en West is een ambitie die is afgesproken met de wijk. Daartoe bestaat het plan om het totale profiel van de Nijmeegseweg aan te passen en op de vrijkomende ruimte groen en woningbouw toe te voegen. Naast de ontwikkeling van Fase 1 wordt nu ook gestart met de ontwikkeling van Fase 2 met minimaal 350 woningen en het uitwerken van de plannen voor de verlegging van de Nijmeegseweg. De eerste stap hierin is het vaststellen van de Startnotitie voor Fase 2 met daarin de kaders voor deze nieuwe ontwikkeling.

Voorstel

1. De Startnotitie voor Fase 2 van het woningbouwproject Nijmeegseweg vast te stellen.

Inleiding

Sinds eind jaren ’90 wordt er op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen gewerkt aan het opknappen van de wijk Malburgen. Een van de essentiële onderdelen hiervan is Malburgen West en Oost beter met elkaar te verbinden. Het plan is om de Nijmeegseweg te verleggen en zo mogelijk te versmallen, en tevens groen en woningen toe te voegen. De Nijmeegseweg wordt daarmee een boulevard die centraal in de wijk ligt en zo de beide delen van de wijk beter met elkaar verbindt. Dit vraagt om een ander wegprofiel met aan beide zijden bebouwing die ‘met elkaar in relatie staat’. De beoogde stadsboulevard verbindt niet alleen de twee delen van Malburgen, maar verbindt Malburgen ook met de stad. De aanpassing van het wegprofiel wordt

Arnhem GEMEENTE

gerealiseerd door de oostelijke rijbaan eruit te halen en naar de westzijde van het plangebied te brengen.

Op basis van het Ontwikkelingsplan is er een Toekomstvisie voor de Nijmeegseweg opgesteld en een uitwerking gemaakt voor de westzijde (Fase 1) in een Stedenbouwkundig schetsontwerp. Bij de vaststelling hiervan eind 2021 heeft uw raad een motie 21M196 (“Snel door met Fase 2”) aangenomen met het verzoek om snel door te pakken met de woningbouwontwikkeling aan de oostzijde van de Nijmeegseweg (Fase 2). Tevens heeft uw raad een meer algemene motie aangenomen om vóór de start van een ruimtelijke ontwikkeling met meer dan 50 woningen een Startnotitie op te stellen.

In de Startnotitie, die als bijlage ter vaststelling is bijgevoegd, zijn de ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen die gelden voor de ontwikkeling van Fase 2. Tevens is de beoogde participatie hierin uitgewerkt.

Stedenbouwkundig schetsontwerp Fase 1
Met Fase1 wordt de ontwikkeling van de Nijmeegseweg in gang gezet. Het eind 2021 door de raad vastgestelde schetsontwerp gaat uit van 230 woningen. De bebouwing varieert van grondgebonden tot gestapeld, 30% van de woningen betreft sociale huur, de helft van de woningen zijn koopwoningen waarvan de helft betaalbare koop. Het groene karakter van het gebied wordt behouden en versterkt. Het doel is een groen woonmilieu. De groene ruimte van het De Monchyplein wordt door het toevoegen van bebouwing, verblijfsplekken en herkenbare elementen, zoals mogelijk een voetgangersbrug, een herkenbare groene wijkentree/park. Het nu verwarrende kruispunt De Monchyplein wordt aangepast naar een compact kruispunt hetgeen tevens ruimte schept voor het De Monchypark.

Visie op Fase 2
In deze visie verandert de Nijmeegseweg geleidelijk in een tuinstad-allee, een straatruimte waarin verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan. De groene stadsboulevard beoogt de Nijmeegseweg in de wijk te integreren, Oost en West nader tot elkaar te brengen en een hoge kwaliteit voor wonen, ontspanning en ecologie te genereren. Daarbij blijft een robuuste verkeersfunctie voor de auto mogelijk. Ook ontstaan er nieuwe bouwzones aan de oostkant van de weg, die in deze tijd van grote woningbehoefte meer dan welkom zijn.
Uitgangspunt in de visie is een ander wegprofiel en behoud van zoveel mogelijk bomen en groen en het toevoegen van bomen en groen.

De toekomstvisie (Fase 1 en Fase2) voor de Nijmeegseweg is als bijlage ter informatie bijgevoegd. Deze vormt de basis voor de inhoud van de Startnotitie en is aangevuld met nieuwe inzichten en opgaven ten aanzien van de gewenste programmering, verdichting, groen- en mobiliteitsambities.

Beoogd effect

Met dit voorstel willen we bereiken dat er aan de Nijmeegseweg een gebiedsontwikkeling plaatsvindt van hoge kwaliteit, rekening houdend met het geldende beleid en de gemeentelijke ambities op het gebied van leefbaarheid, mobiliteit, groen en wonen. Het vaststellen van de startnotitie voor fase 2 is hierin een volgende stap.

Argumenten

1.1 Startnotitie Fase 2

De Startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor Fase 2 van de Nijmeegseweg. De toekomstvisie op de Nijmeegseweg vormt de basis en is aangevuld met nieuwe inzichten en opgaven ten aanzien van de gewenste programmering, verdichting, groen- en mobiliteitsambities. In de toekomstvisie wordt wat betreft de woningbouwopgave voor Fase 2 gesproken over het toevoegen van 230 – 350 woningen. Gezien de woningbouwopgave van de stad gaat de Startnotitie uit van minimaal 350 woningen.

Op basis van de Startnotitie wordt er een Massastudie uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag voor een Woningbouwimpuls-subsidie. Deze Startnotitie vormt samen met deze Massastudie de basis voor het in co-creatie opstellen van de 1e stap in het vervolgproces, te weten het opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2.

1.2 Het verleggen van de Nijmeegseweg is noodzakelijk.

Om de wijken Malburgen Oost en West beter te verbinden is het noodzakelijk dat de oostelijke rijbaan van de Nijmeegseweg eruit gaat. Zonder deze verlegging is er ook geen woningbouw mogelijk en het doel om te komen tot een nieuwe kwalitatieve, leefbare en groene woonomgeving kan zonder wegverlegging niet worden bereikt. Het toekomstige wegprofiel zal komen te liggen aan de westzijde van het plangebied en beslaat maximaal twee keer twee rijstroken. De optimale indeling van de weg is onderdeel van een nadere studie die na de vaststelling van deze startnotitie wordt uitgevoerd.

1.3 Bomen en groen

Het uitgangspunt is dat de ontwikkeling natuurinclusief, biodivers en klimaatadaptief is. De transformatie biedt tegelijkertijd kansen om juist het groen te versterken. Zo mogelijk kan er een ecologische zone worden gecreëerd. Een deel van de aanwezige bomen en groen zal echter moeten wijken om het beoogde effect te bereiken. De bestaande laanachtige bomen aan de zijkanten van de weg hebben een hoge levensverwachting en zijn in de visie volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm is een concept van geleidelijke vervanging ontwikkeld. Door alvast te starten met nieuwe bomenaanplant, die op den duur de populieren waar nodig zal vervangen, ontstaat er in de loop der jaren een geleidelijke transformatie van oudere bomen naar jonge, nieuwe bomen. De soortkeuze en plekken van deze nieuwe bomen is onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen van de Nijmeegseweg en de toekomstige bebouwing.

1.4 Woningbouwimpuls (WBI)-aanvraag

De verlegging van de rijbaan van de Nijmeegseweg van Oost naar West is een kostbare ingreep. Fase 2 zal naar verwachting daardoor een groot publiek tekort kennen. Dit tekort zou deels (maximaal 50%) gedekt kunnen worden door een Woningbouwimpuls-subsidie vanuit het Rijk. Met deze subsidie wordt de bouw van betaalbare woningen gestimuleerd. Bij het project Kronenburg is deze subsidie eerder met succes aangevraagd. Voor de subsidieaanvraag is een Massastudie vereist. Met een Massastudie wordt onderzocht welk bouwvolume in een bepaald gebied wenselijk en mogelijk is. Ook geeft deze inzicht in de ruimtelijke en visuele gevolgen voor een locatie. De Massastudie moet vervolgens worden doorgerekend om inzicht te krijgen in de businesscase die nodig is voor de aanvraag. De Massastudie wordt op basis van de Startnotitie uitgevoerd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Raadsbesluit over de Startnotitie is gewenst vóór indiening WBI-aanvraag.*
Het aanmeldloket voor de 5e tranche van de regeling gaat op 15 februari 2023 open en sluit op 31 maart 2023. Een raadsbesluit over de Startnotitie is voorafgaand aan de indiening van de aanvraag gewenst. Hiermee wordt het risico vermeden dat als de raad de Startnotitie niet of geamendeerd vaststelt, er mogelijk consequenties zijn voor de al dan niet toegekende WBI-subsidie. Er wordt veel waarde gehecht aan een snelle raadsbehandeling vanwege de WBI-aanvraag.

1.2 *Startnotitie en massastudie vormen de basis voor participatie.*
De Massastudie die op basis van de Startnotitie (het ruimtelijk en programmatische kader) gemaakt wordt, vormt de basis voor het vervolgtraject met als eerste stap het in een participatief proces opstellen van een stedenbouwkundig schetsontwerp.

Participatie

Uitgangspunt bij de participatie in het project Nijmeegseweg is het toepassen van “De Malburgse Manier”, ook bij Fase 2. De Malburgse Manier gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming, bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten in Malburgen. De Malburgse Manier gaat uit van co-creatie/samenwerken. Bij het opstellen van de toekomstvisie voor de Nijmeegseweg is deze methode met succes toegepast met als resultaat een gedragen visie op de ontwikkeling (Fase 1 en 2) en een gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 1.

De Startnotitie vormt het kader waarbinnen er in het vervolgproces conform de Malburgse Manier geparticipeerd wordt. Bij elke stap in het vervolgproces voor Fase 2 wordt er eveneens samengewerkt met de Klankbordgroep Nijmeegseweg. Deze klankbordgroep bestaat uit een 30-tal bewoners uit Malburgen Oost en West. Zo nodig wordt er een stedenbouwkundig bureau aangetrokken dat samen met de klankbordgroep tot een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2 komt. Het stedenbouwkundig bureau is dan primair aan zet om de participatie bij de planvorming conform deze Startnotitie op te pakken en vorm te geven. Zij stellen in afstemming met de gemeente het participatieplan op. De gemeente wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces. De uitkomsten van het participatieproces worden per fase

verwerkt in een participatiedocument dat betrokken wordt bij de besluitvorming door het college of de raad.

Er wordt niet alleen met de huidige omwonenden maar ook getracht met toekomstige bewoners/woningzoekenden samen te werken over hoe Fase 2 van het project Nijmeegseweg kan worden vormgegeven.

Financiën

Aan dit voorstel zijn geen kosten verbonden. Aan het vervolgtraject zijn wel kosten verbonden. Deze worden gedekt uit het voorstudiebudget voor Fase 2.
De WBI-subsidie draag bij aan het dekken van het exploitatietekort dat door de noodzakelijke ingreep in de rijbanen van de Nijmeegseweg groot is.

Uitvoering

De Startnotitie vormt de basis voor het proces om te komen tot de woningbouw voor Fase 2 en het afronden van de totale gebiedsontwikkeling aan de Nijmeegseweg. Na vaststelling van de Startnotitie door uw raad worden er voor de gebiedsontwikkeling van Fase 2, met de verrichte Massastudie als basis en een door het college vastgestelde Nota van Uitgangspunten, de volgende stappen doorlopen:

- Opstellen stedenbouwkundig schetsontwerp
- Uitwerken stedenbouwkundig schetsontwerp
- Opstellen, in procedure brengen en vaststellen bestemmingsplan
- Opstellen en vaststellen Grondexploitatie
- Opstellen, in procedure brengen en vaststellen Omgevingskwaliteitsplan
- Opstellen Inrichtingsplan
- Start uitgifte gronden
- Ontwerptraject
- Voorbereidingstraject
- Realisatietraject

Met het vaststellen van de Startnotitie ligt de uitvoering bij het college. Bij afwijking van de Startnotitie in het proces om te komen tot de woningbouw, zal de raad worden betrokken. Via een raadsbrief wordt de raad meegenomen in het stedenbouwkundig plan. De raad is aan zet bij het vaststellen van het Bestemmingsplan, Omgevingskwaliteitsplan en de Grondexploitatie.

Het doel is uiterlijk in 2026 te starten met de realisatie van de woningbouw voor Fase 2. De start van de woningbouw van Fase 1 staat gepland voor eind 2024/begin 2025. Een en ander zal afhangen van het verloop van de ruimtelijke procedures en de marktsituatie.”

Met het voorgaande beschouwen we de motie “Snel door met Fase 2” 21M196 als afgedaan.

Communicatie

De klankbordgroep Nijmeegseweg en de kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen zijn geïnformeerd over het raadsvoorstel over de Startnotitie en het doel ervan. Tevens is het te doorlopen proces (zie de uitvoeringsparagraaf van dit voorstel) na het vaststellen van de Startnotitie met hen gedeeld.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Toekomstvisie Nijmeegseweg: "De weg naar de Toekomst" stedenbouwkundig schetsontwerp Nijmeegseweg Malburgen
- Startnotitie Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	714081

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 december 2022, nummer: 714081.;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Startnotitie voor Fase 2 van het woningbouwproject aan de Nijmeegseweg vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

od205
een ander perspectief

De weg naar de toekomst

NIJMEEGSEWEG - MALBURGEN
STEDENBOUWKUNDIG SCHETSONTWERP

februari 2021

Contact

contactperson: Ralf Hottenträger
team: Jesse van Viegen, Judit Gaasbeek Janzen, Marjan Ketner, Ralf Hottenträger
mail: mail@od205.nl

projectnummer: 115-NW-01
versie: stedenbouwkundig schetsontwerp
datum: 05 februari 2021

Colofon

od205
een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

Gemeente Arnhem

in opdracht van:
Gemeente Arnhem

Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Inhoudsopgave

INLEIDING | 04

SAMENVATTING | 05
- DE BASIS VAN HET PLAN
- EEN STRATEGISCH ONTWERP

VERSLAG VAN HET CO-CREATIE PROCES | 10

DE VISIEKAART | 21

PLAN VAN FASE 1 | 26
- PLANKAART
- IMPRESSIES
- FACETTEN

NAWOORD EN DANK | 45

Inleiding

Een stedenbouwkundig ontwerp gaat in zijn kern over wat voor een betekenisvolle plek je maakt en voor wie. Die vraag moeten wij altijd stellen en beantwoorden.

Dat doen we als ontwerpbureau niet alleen. De opdrachtgever voor dit plan, Gemeente Arnhem heeft samen met de bewonersorganisaties van Malburgen Oost en West gekozen voor een vernieuwend proces op de ‘Malburgse Manier’: het plan komt tot stand door OD205 samen te laten werken met een 30-tal bewoners, verenigd in de klankbordgroep Nijmeegseweg.

Een ontwerpproces dat participatie dus serieus neemt. Wij weten dat dit werkt als empathie en wederzijds begrip centraal staan. Dan (pas) kan een inhoudelijk gesprek op gang komen tussen ontwerpers en bewoners. Afgelopen zomer (2020) heeft OD205 met de leden van de klankbordgroep door hun wijk gewandeld om uit eerste hand een persoonlijke kijk op de situatie te krijgen. Vervolgens organiseerden wij tot in november een viertal denk- en ontwerpavonden. Hier zijn we er samen achter gekomen aan welke voorwaarden de nieuwe ontwikkeling moet voldoen, welke voor- en nadelen diverse ontwikkelmodellen hebben en hoe de ontwikkeling uiteindelijk eruit moet komen te zien.

Hoe, vroegen we ons af, krijg je een prettige wijk met prettige ruimtes voor elkaar? Hoe kunnen we het gebied aantrekkelijk maken voor de diverse groepen bewoners; divers in achtergrond, sociale behoeftes en leeftijd? Hoe voorkomen we dat het groen sneuvelt en de openbare ruimte versteent? Hoe zorgen we ervoor dat het groen beter gebruikt kan worden en beleefbaar is? Dit zijn vragen die in een stedenbouwkundig traject beantwoordt moeten worden. Vragen die bewoners van de wijk direct aangaan. Zij hebben er een mening over gebaseerd op hun dagelijkse ervaring met het leven in de wijk. De leden van de klankbordgroep zijn voor ons de oren en ogen van de wijk en daarmee van onschatbare waarde.

Uiteraard stond in dit traject het programmatische uitgangspunt van minimaal 230 extra woningen vast en valt het traject dat bewoners en OD205 samen hebben afgelegd in een kader: dat van het beleid van de gemeente en van grotere maatschappelijke vraagstukken. Het stedenbouwkundig ontwerp is niet een enkele optelsom van bewonerswensen. De Raad, het College en de ambtelijke dienst hebben uitgangspunten geformuleerd waaraan de gebiedsontwikkeling moet voldoen.

Het bijzondere aan ontwikkelopgaven zoals Nijmeegseweg is dat bewonerswensen en gemeentelijk beleid meestal goed op elkaar aansluiten. Als het tegendeel het geval lijkt te zijn is vaak miscommunicatie de oorzaak. Of het vasthouden aan de eigen favoriete oplossing die een ander niet overtuigt terwijl de onderliggende wensen en doelen wel overeenkomen. Aan ontwerpers de taak om in dat geval nieuwe ruimtelijk-functionele oplossingen aan te dragen die partijen kunnen overtuigen.

OD205 heeft veel tijd gestoken in het luisteren naar alle betrokkenen en heeft ieders inbreng serieus genomen. Tijdens de klankbordavonden en tijdens de sessies met de gemeentelijke projectgroep. We hebben met het gebruik van verschillende communicatievormen de bewoners de mogelijkheid gegeven hun verhaal te doen. En wij hebben de discussie tussen de leden van de klankbordgroep onderling en met ons actief gemodereerd. Alleen zo is het mogelijk om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

Alle aspecten die de afgelopen zes maanden op tafel zijn gekomen zijn door ons niet vooringenomen bekeken en op transparante wijze gedocumenteerd. Vanuit begrip en vakkundigheid hebben wij een schetsontwerp opgesteld dat hopelijk niet alleen de bewoners, maar ook de gemeente en ontwikkelende partijen overtuigt. Graag blijven wij bijdragen aan een prachtige, toekomstgerichte ontwikkeling rondom de Nijmeegseweg.

samenvatting

SAMENVATTING

De basis van het plan

Een duurzaam stedenbouwkundig plan begint bij het opstellen van uitgangspunten en ambities. Niet bij het maken van verleidelijke beelden of het opvullen van lege plekken.

Het voorliggend ontwerp is gebaseerd op een 9-tal thema's die de klankbordgroep ons heeft aangereikt in de eerste twee stappen van het co-creatieve proces. Voor elk thema is na de inventarisatie één centrale behoefte voor de wijk en daarmee de stad geformuleerd.

1. Groen
   Behoud het groene karakter en de bomen; voeg een nieuw park of pluktuin toe

2. Verkeer
   Verminder de rijbanen, sluit de Huissensestraat direct op de brug aan, parkeer slim

3. Oversteek
   Maak betere, aantrekkelijkere verbindingen voor bewoners over de weg heen

4. Betekenis
   Maak Malburgen zichtbaar d.m.v. een iconische poort of kunstwerk

5. Woningen
   Zorg voor een goede mix, bouw bij voorkeur veel koopwoningen

6. Functies
   Zorg voor betere voorzieningen en een goede spreiding over west en oost, denk ook aan sport, spel en bewegen

7. Duurzaamheid
   Ga verharding tegen en bouw energieneutraal

8. Architectuur
   Integreer groen in de gevels, mix jaren 30 met modern; hoog- met laagbouw

9. Drieslag
   Zorg voor een betere uitstraling, met meer woningen en groen

Vanuit deze basisbehoeften van de bewoners en met instemming van de gemeentelijke projectgroep hebben wij de volgende ambities geformuleerd.

Het project Nijmeegseweg moet bijdragen aan:

- het realiseren van een leefom geving die meerwaarde biedt voor huidige en toekomstige bewoners van de wijk;
- het leveren van een belangrijke bijdrage aan de doelen van de gemeente inzake woningbouw en klimaat;
- het verbeteren van Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel van de stad kan zijn;
- het verbinden van Malburgen Oost en West, ruimtelijk, gevoelsmatig en functioneel wat betreft het langzame verkeer.

In een derde stap hebben wij de klankbordgroep laten werken aan ruimtelijke modellen voor het gebied, waarin wij hun vroegen de 9 thema's te verbeelden.

Dit ontwerpend onderzoek met maquettes en referenties heeft cruciale overeenkomsten aan ruimtelijke aspecten en voorkeuren aan het licht gebracht.
Door de klankbordgroep en door ons zijn deze onderkent als sleutel ingrediënten van het uiteindelijke visie en het schetsontwerp:

- het behouden van het groene karakter van de Nijmeegseweg als geheel;
- een groene, parkachtige entree bij het De Monchyplein, het toevoegen van groene verblijfskwaliteit;
- bijzondere bebouwing tegenover de Gelredome als markante zuidelijke entree;
- laagbouw aan de westzijde van de Nijmeegseweg t.h.v. de bestaande rijwoningen;
- op termijn toevoegen van woningen aan de oostelijke kant voor een eerlijke verdeling en het naar elkaar toebrengen van beide wijkdelen.

Samengevat: de behoefte aan een toekomstvisie voor de lange termijn op het gebied van verkeer, voorzieningen en wonen.

OD205 is van mening dat het proces tot een zeer wel overwogen reeks van thema's, ambities en hoofdingrediënten heeft geleid. Wij zijn uitzonderlijk blij dat de grote groep betrokkenen regelmatig de eigen (en onze) opvattingen kritisch heeft herzien en voor een collectief breed gedragen geheel heeft gekozen.

Stap 1 Ontdekken

Stap 2 Dromen

Stap 3 Verbeelden

Een strategisch ontwerp

Gezien de maatschappelijke impact van de opgave in relatie tot de wensen van de bewoners stellen wij een transitie-proces voor, een geleidelijke verande-ring.

De winst ten opzichte van herstructure-ring in één keer is evident: De door ons geschetste toekomstvisie weet mensen te raken en te overtuigen. Vanuit dat beeld blijkt het mogelijk om op korte termijn de eerste fase uit te werken en te realiseren. De urgente bouwopgave van 230 woningen maakt hier deel van uit. Doordat deze in een groter maat-schappelijk kader en een integraal stedenbouwkundig verhaal is ingebed, voorkomen we met zijn allen dat het project alleen over ‘de stenen’ gaat.

In het voorjaar van 2021 kan parallel aan het uitwerken van de eerste fase het proces vervolgd worden om de visie als geheel werkelijkheid te laten worden. Hiervoor is nader onderzoek naar meer-dere deelaspecten van het plan nodig en ook bestuurlijke besluitvorming.

In onze toekomstvisie brengen wij de westelijke en oostelijke rijlopers van de Nijmeegseweg dichter bij elkaar. We be-houden en voegen groen toe, juist aan de zijkanten van het wegprofiel. Waar-devol groen vanuit ecologisch oogpunt en vanuit sociaal oogpunt. Het groen grenst direct aan bestaande en nieuwe woningen, is op deze manier voor ieder-een beleefbaar en bruikbaar en geeft de woningbouw een kwaliteitsimpuls.

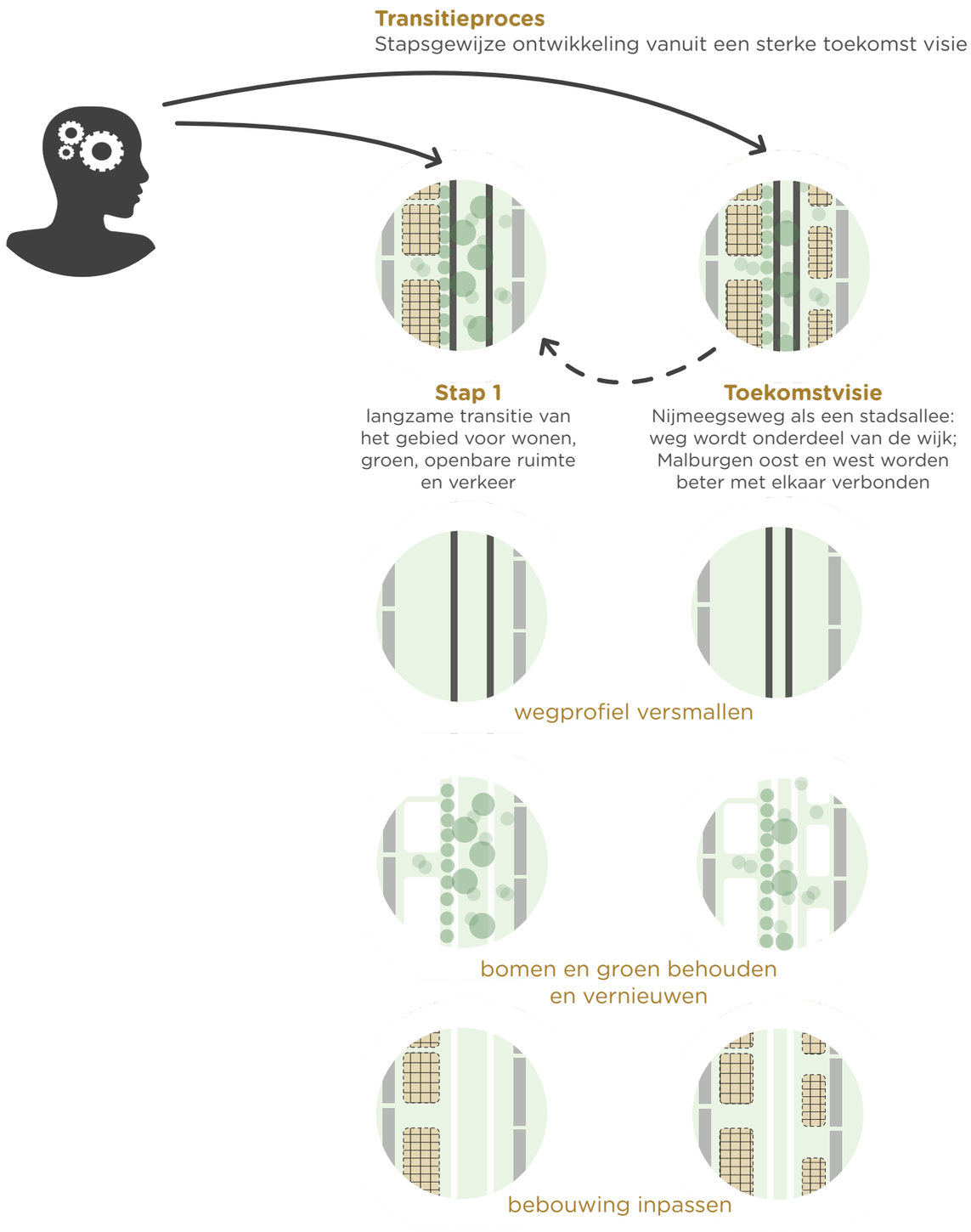
Het voornemen de rijlopers deels te verleggen is niet nieuw maar stond de afgelopen jaren ook niet op de agenda. Waarom is dit wel van cruciaal belang in de toekomstvisie?

In onze stedenbouwkundige toekomst-visie verandert de Nijmeegseweg geleidelijk in een ‘tuinstad allee’. Een straatruimte waarin verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan.

Met dit karakter onderkennen wij de ontstaansgeschiedenis van Malburgen dat oorspronkelijk als tuinstad was geconcipieerd, ondersteunen wij de groene uitstraling die in dit stadsdeel thuishoort, houden wij voldoende ruim-te ook voor autoverkeer en voegen wij een straatruimte toe die specifiek voor Arnhem zuid is maar evengoed kwali-tatief kan concurreren met de mooie radiale hoofdwegen aan de noordkant van de Rijn.

Een ambitieus beeld omdat de weg nu nog het functionele karakter van een oud tijdperk ademt; een tijd waarin functiescheiding, stromend snelverkeer en kijkgroen centraal stonden. Maar 60 jaar nadien heeft onze maatschappij andere behoeften. De tuinstad-allee beoogt de Nijmeegseweg in de wijk te integreren, oost en west nader tot elkaar te brengen en een hoge kwaliteit voor wonen, ontspanning en ecologie te genereren. Daarbij blijft een robuuste verkeersfunctie mogelijk. Ook ontstaan er nieuwe bouwzones aan de oostkant van de weg die in deze tijd van grote woningbehoefte meer dan welkom zijn.

Het groene maaiveld van de straatruim-te bestaat in toekomst uit de toe-/afrit van de John Frostbrug, het De Monc-hypark, een versmalde middenberm en zijbermen aan weerskanten van de weg, met pocketparks die tot aan de be-staande bebouwing reiken. De bestaan-de laanachtige bomen aan de zijkanten van de weg hebben een lange levens-verwachting en zijn in het ontwerp vol-ledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm hebben wij een concept van geleidelijke vervan-ging ontwikkeld. Deze bomen hebben een leeftijd bereikt die ons dwingt om op korte termijn te starten met nieuwe bomenaanplant die op den duur de populieren waar nodig zal vervangen. Alleen zo kan worden voorkomen dat de omgeving op een gegeven moment met een kaalslag wordt geconfronteerd.



Het autoverkeer blijft ook op de ‘nieuwe’ Nijmeegseweg over twee rijstroken per rijrichting beschikken. Ter hoogte van de kruispunten worden de benodigde afslagen daaraan toegevoegd. Voor het kruispunt De Monchyplein schetst onze stedenbouwkundige toekomstvisie het beeld van een zo compact mogelijk kruispunt. Hoe compact is onderwerp van nader onderzoek.

Om dit verder uit te kunnen schetsen zijn niet alleen nadere verkeersberekeningen nodig maar ook een principiële beslissing over de wijze waarop het (snelle) fietsverkeer op langere termijn de Rijn kruist. Dit is belangrijk omdat het fietsverkeer op het Rijn-/Waalpad en de auto-verkeersbewegingen tussen de brug en de Huissensestraat elkaar in de weg gaan zitten. Het oplossen van dit (potentieel) probleem is essentieel voor het slagen van het schetsontwerp.

Op de visiekaart hebben wij rondom het kruispunt een onderzoeksgebied ingetekend. Uitgangspunt voor het ontwerp zijn functionele eisen zoals het bevorderen van het forenzen fietsverkeer en het niet belemmeren van de doorstroming van automobilisten. Niettemin is het pure noodzaak om een integrale oplossing te ontwerpen waarin alle hedendaagse eisen een plek krijgen. Sociale, ruimtelijke en functionele aspecten, goed afgestemd op het karakter van de Nijmeegseweg als tuinstedelijke allee.

De bebouwing aan weerskanten van de weg is een mix van bestaande en nieuwe gebouwen. De nieuwbouw borduurt voort op de karakteristieke bebouwingsstructuren van de wijk, zoals die ook in de Structuurvisie 2020 naar voren kwamen: de ‘Stad van licht, lucht en ruimte’ in de omgeving van het De Monchyplein en het Olympuscollege tegenover de ‘Stad van tuinwijk en landschap’ in de overige gebieden. Wij hebben dan ook losse appartementengebouwen (in het park, langs de Rijnhal en op de kop van de voetbalvelden) in het groen opgenomen. En wij hebben een groene hovenverkaveling met grondgebonden woningen en lage urban villa’s in de klassieke woonstraten langs de Nijmeegseweg ontwikkeld. Alle gebouwen zijn zo gepositioneerd dat er prettige tussenruimtes ontstaan met bijzondere groenkwaliteiten. Dat zijn de eerdergenoemde pocketparks en collectieve groene hoven waaraan gewoond wordt. Ze grenzen met een tuinmuur aan het openbaar gebied. Op deze wijze ontstaat er langs de weg een zeer afwisselend beeld van bouwvolumes en veel groen.

Het concept levert voor de Nijmeegseweg als onderdeel van de hoofdstructuur van de stad én voor de wijk met haar zittende wijkbewoners evenveel op: een rijke ruimtelijke schakering met grote diepte en zichtlijnen, veel bomenaanplant (oud en nieuw) en onverharde groene plekken, een doorgetrokken Zeegsingel en nieuwe woningbouw. Op korte termijn de eerdergenoemde 230 woningen; in de visie op langere termijn minimaal eenzelfde hoeveelheid, misschien zelfs anderhalf keer zo veel. Dit is pas goed in te schatten op basis van een stedenbouwkundig vervolgstap op dit document.

Hoe dan ook geeft de door ons voorgestelde woningbouw een nieuwe boost aan de omgeving. Samen zorgen het groen en de woongebouwen (die allemaal buiten de kritieke geluidscontouren van de Nijmeegseweg staan) ervoor dat de wijk en de Nijmeegseweg met elkaar sterk verweven raken. In de toekomst zal aan de tuinstad-allee volop gewoond en geleefd worden!

visiekaart

Karakter van het document

Een stedenbouwkundig ontwerp is vooral richtinggevend en wordt bijna nooit tot elk detail uitgevoerd!
Dit document moet zeker als belofte voor de toekomst worden gelezen die door alle betrokkenen wordt ondersteund. Niet als een uitgewerkt Masterplan voor alle aspecten van het gehele plangebied.

Cruciaal in dit document zijn twee kaartbeelden:

1. De visiekaart
Deze is van grote waarde omdat hiermee de koers op lange termijn wordt aangegeven; de gezamenlijke ambities van bewoners en gemeente zijn vertaald naar één leesbare kaart

2. De plantekening van fase 1
Deze omvat de stappen op korte termijn op het gebied van het groen, het verkeer en de woningbouw. Dit alles op het uitwerkingsniveau van een schetsontwerp.

Op de korte termijn kan gestart worden met het uitwerken en realiseren van het plan ten westen van de Nijmeegseweg, met de eerste fase van de reconstructie van het kruispunt De Monchyplein (op basis van het gemeentelijke plan de kruising drastisch te vereenvoudigen) en met de eerste fase van het De Monchypark. Volgens onze inschatting een mooi startpunt voor een transitie die de bewoners en de stad als geheel veel winst kan opleveren.

Sfeerbeelden fase 1

plantekening fase 1

verslag van het co-creatieve proces

met de klankbordgroep

Vormen van een klankbordgroep

Het projectgebied vanuit de lucht

PROJECT
NIJMEEGSEWEG

DOE MEE
DENK MEE
DROOM MEE

Wij nodigen u uit
om deel te nemen aan
de klankbordgroep

In februari 2020 hebben wij, OD205, van de gemeente in overleg met de vertegenwoordigers van de wijkplatforms, de opdracht gekregen een schetsontwerp te maken voor het project Njmeegseweg. Het betreft de inpassing van minimaal 230 woningen.

Dit doen wij samen met een klankbordgroep van bewoners uit Malburgen Oost en West. We moesten even wachten door de Coronacrisis, maar nu kunnen we van start!

Tussen medio juli en eind november 2020 organiseren wij hiervoor vier bijeenkomsten.

Op elke bijeenkomst staat één activiteit centraal: ontdekken - dromen - verbeelden - verbeteren.

Om samen goed op te kunnen trekken streven wij naar een klankbordgroep van ongeveer 50 mensen.

Wilt u samen met ons meewerken aan het project Nijmeegseweg? Heeft u tijd en zin om bij alle vier bijeenkomsten aanwezig te zijn? Dan vragen wij u om u aan te melden voor 10 augustus a.s..

Mail uw toezegging en de voorkeur voor de datum en het tijdstip van de rondwandeling naar:
aanmelden@od205.nl of bel naar:
T 010 303 1277

1. ONTDEKKEN
RONDWANDELING OP ZATERDAG 18 JULI OF OP 15 AUGUSTUS
GROEP 1: 10:00-12:00 UUR
GROEP 2: 13:00-15:00 UUR

Voor ons is dit de kennismaking met de locatie en met u. We willen samen op stap om het gebied door uw ogen te leren kennen. We verzamelen voor de ingang van het Olympus College. U kunt zich aanmelden voor groep 1 of groep 2 op één van de twee datums.
U krijgt dan ook een foto-opdracht mee die u in uw eigen tijd kunt doen.

2. DROMEN
DONDERDAG 20 AUGUSTUS
19:00-21:00 uur

Samen maken we een eerste inventarisatie: Wat vindt u belangrijk; aan welke sferen denkt u, wat wilt u in het gebied het liefste zien?
In verschillende werkvormen krijgt u de kans uw dromen aan ons duidelijk te maken.

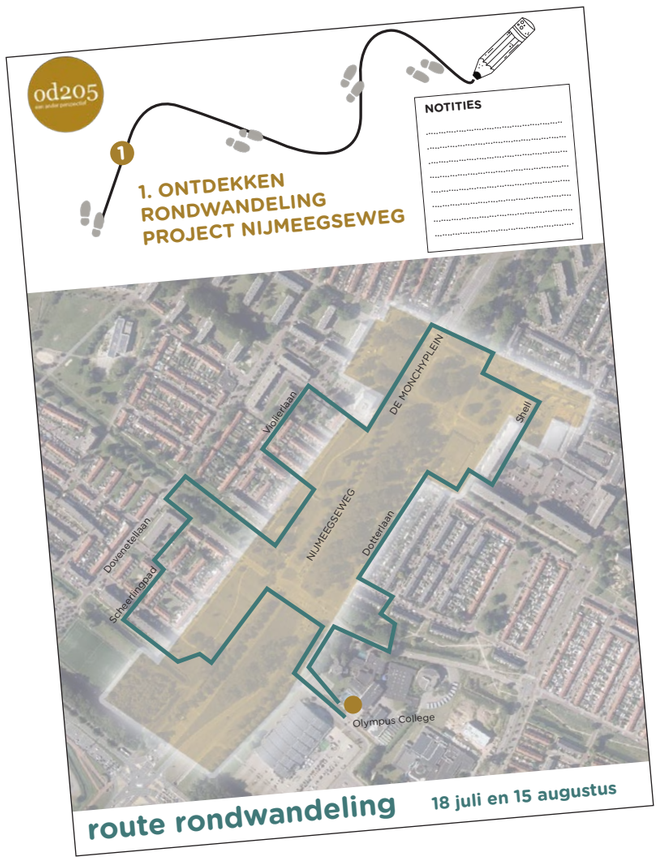
3. VERBEELDEN
DONDERDAG 8 OKTOBER
19:00-21:00 UUR

Samen met u gaan we verder nadenken over een aantal belangrijke ontwerpthema's. Onderwerpen die in de Droomsessie aan de orde zijn gekomen, maar denk ook aan thema's zoals groen en water, spelen en ontmoeten, woonvormen en voorzieningen.

4. VERBETEREN
DONDERDAG 26 NOVEMBER
19:00-21:00 UUR

Tijdens deze bijeenkomst bespreken we het schetsontwerp dat wij met uw input hebben gemaakt. We laten zien hoe alle kennis en ideeën uit de vorige sessies zijn verwerkt in het ontwerp. We gaan samen met u op zoek welke verbeteringen nodig zijn om tot een breed gedragen schetsontwerp met advies te komen.
Het advies zal aan het college van B&W aangeboden worden.
Op basis hiervan wordt na het besluit van het College het Bestemmingsplan opgesteld.

1. Ontdekken - rondwandeling



1. Ontdekken - foto opdracht

INTRODUCTIE

HIER WOON IK: .....

(geef op de kaart aan waar u woont)

IK WOON HIER SINDS:.....

MIJN LEUKSTE BUURT ERVARING IS:

.....

1. ONTDEKKEN
FOTO OPDRACHT
PROJECT NIJMEEGSEWEG

MIJN NAAM: .....

od205

DOEL

De bedoeling van deze foto opdracht is om u beter te leren kennen.
Tijdens de rondwandeling hebben we samen met u het plangebied en de wijken eromheen ontdekt.
Aan de hand van deze foto opdracht willen we meer te weten komen over hoe u uw omgeving beleeft en ervaart.
Wij vragen u om aan de hand van de opdrachten hiernaast 10 foto's te maken.
Dit kan in uw directe omgeving zijn, maar ook elders in de stad. Op het kaartje kunt u aangeven waar de foto's genomen zijn.

Op de tweede bijeenkomst van de klankbordgroep op 20 augustus kunt u dit formulier en de camera weer bij ons inleveren.
Wilt u liever uw mobiele telefoon gebruiken om foto's te maken, dan kunt u de foto's aan ons mailen:
mail@od205.nl

De foto's en bijbehorende observaties zijn voor ons waardevolle input voor het project. Met uw goedkeuring gaan we de foto's bundelen en gebruiken voor een tentoonstelling op de derde bijeenkomst.

FOTO OPDRACHTEN

Wij vragen u om aan de hand van de volgende opdrachten 10 foto's te maken (maximaal 3-4 foto's per opdracht).
Per opdracht vragen wij u ook om iets op te schrijven, wat de keuze voor de foto voor ons verduidelijkt.

Desgewenst kunt u ook de plek waar de foto is gemaakt aangeven op het kaartje.

OPDRACHT 1

Wat vindt u een mooie of aangename groene plek in de wijk of in de stad?

Schrijf hier uw toelichting

OPDRACHT 2

Welke activiteiten of voorzieningen in of buiten de wijk spreken u aan?

Schrijf hier uw toelichting

OPDRACHT 3

Wat vindt u een mooi gebouw? Dit kan groot of klein zijn, oud of nieuw, voor wonen of een andere functie, in de wijk of in de stad.

Schrijf hier uw toelichting

Mooie of aangename plekken in de wijk of stad volgens de klankbordgroep

Mooie of aangename plekken in de wijk of stad volgens de klankbordgroep

Activiteiten of voorzieningen die mij aanspreken volgens de klankbordgroep

Mooie gebouwen in de wijk of in de stad volgens de klankbordgroep

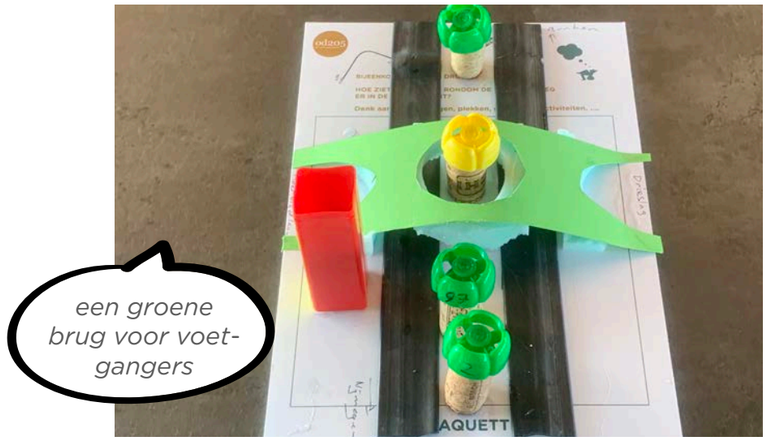
2. Dromen

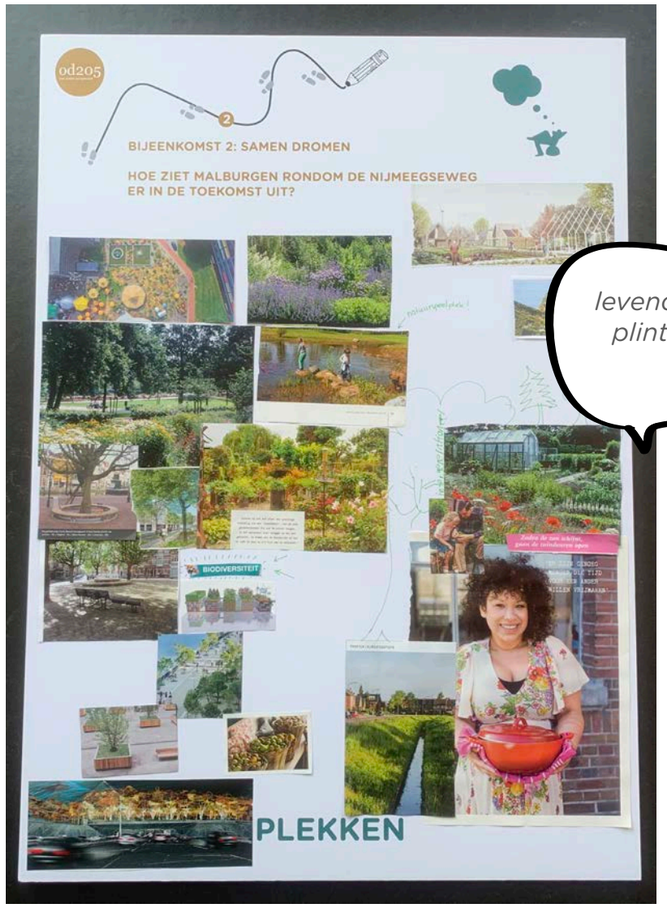
od205
BIJEENKOMST 2: SAMEN DROMEN
HOE ZIET MALBURGEN RONDOM DE NIJMEEGSEWEG ER IN DE TOEKOMST UIT?
Denk aan: voorzieningen, plekken, gebouwen, activiteiten, ...
SCHRIJVEN
MOODBOARD
MAQUETTE

Photography © Michel Lammerse

autoluw, fietsers voorrang

Photography © Michel Lammerse


een groene brug voor voet-gangers


od205
BIJEENKOMST 2: SAMEN DROMEN
HOE ZIET MALBURGEN RONDOM DE NIJMEEGSEWEG ER IN DE TOEKOMST UIT?
levendige plinten
BIODIVERSITEIT
PLEKKEN

Samenvatting input bewoners in 9 thema's

woningmix

woningmix	
bouw koopwoningen	4x
bouw kleinere woningen, betaalbaar	3x
bouw voor iedereen (leeftijd/nationaliteit)	3x
bouw flexibele woningen, geen doelgroepenwoningen	2x
bouw seniorenwoningen	1x
bouw niet alleen apparte-menten maar ook laagbouw	1x
bouw hoog, dat levert ruimte voor groen en een koel maaiveld	1x
bouw stadswoningen, niet alleen woningen voor gezinnen	1x
verdeel sociale woningen over alle nieuwe gebouwen	1x

groen

groen	
maak een stadspark/parkzone - met hoge bomen (5x) - met een moes- of pluktuin (2x) - met een fonteintje (veelal: midden Nijmeegseweg)	9x
laat grote bomen staan	4x
gebruik anwezig water en groen - ook vanwege hittestress, mag wat kosten (1x)	4x
houd de van ouds open, groene vlakken ongebouwd	3x
verbeter de middenberm , maak er een park of bos van	2x
leg grasperken aan met zitjes	2x
voeg water toe in het gebied	2x
voorzie de middenberm van een plateau van loopbruggen met het aardvarken eronder	1x
maak een groene oase achter de nieuwe bebouwing: speelplekken en een ecozone	1x
behoud veel groen en bomen	1x
scherm de middenberm groen af om veilig te kunnen wandelen	1x
vul lege plekken in de midden-berm met bomen op die de biodiversiteit bevorderen en in vorm en kleur de platanen aanvullen	1x
extra water hoeft niet als verharding niet toeneemt; dat is beter voor grondwaterstand	1x
waardeer het speelveld Pinkster-bloemstraat en het groen voor Shell op tot een stadspark	1x
plant bomen aan op het Monchyplein (westzijde)	1x
leg stadspark of stadslandbouw bij de Paardenbloemstraat aan	1x
maak geen wadi's	1x
vergroen het marktplein en het plein bij de Shell	1x
maak een plantenasiel	1x
beptrek de rijn en de uiter-waarden bij de wijk	1x
laat groen leidend zijn	1x

duurzaamheid

duurzaamheid, gezondheid	
bouw energieneutraal	1x
pak kansen voor de energie-transitie en het vermijden van hittestress en wateroverlast	1x
ga verharding tegen	1x
doe aan biodiversiteit: bloemen, water, pluktuin	1x
werk aan de groene stad	1x
maak extra water, maar geen riet	1x
tref maatregelen tegen geluid en fijnstof	1x

betekenis

betekenis	
krik de aanblik van Malburgen op, ga voor uitstraling en allure, architectuur en groen moeten mooi zijn	2x
maak een Poort naar Noord	1x
maak een Poort van Zuid d.m.v. een groene loopbrug	1x
maak een groene toegangspoort van de stad	1x
maak een parkachtige entrée naar zuid vanaf de brug	1x
maak van de Nijmeegseweg een Parkway of Boulevard	1x
Feestaardvarken in midden-berm/Monchyplein	1x
maak er een groene entrée van Arnhem van, met open groene zones om de wijk in te kunnen kijken	1x
ga voor inventiviteit	1x

functies

functies	
maak betere voorzieningen en zorg voor spreiding ervan in oost en west, meer horeca, diversere winkels	3x
zorg voor voorzieningen voor kinderen en jeugd: speel-tuintjes, wilde landjes, vermaak	3x
winkels/horeca/bedrijven langs de Nijmeegseweg	2x
theater/filmhuis, fitness Rozet-gebouw net over de rijn met voorzieningen voor ouderen	2x
horeca, activiteiten en zitplekken in stadspark	2x
behoud de speelplek aan de Akeleistraat	1x
maak een verblijfsgebied van de westkant van het Monchyplein	1x
zorg voor stadslandbouw langs de Paardenbloemstraat; goed voor werkgelegenheid en voedselvorziening	1x
zorg voor ontmoetingsplekken in een parkachtige omgeving	1x
zorgboerderij op een v/d velden met groenten en terrasje met mensen die afstand hebben to td earbeidsmarkt	1x

oversteekbaarheid

oversteekbaarheid	
zorg voor betere verbindingen - zonder stoplichten (1x)	4x
maak een groene loopbrug	3x
maak een verbinding onder de weg door	1x
maak een heel goede ver-binding op maaiveld	1x
geen voetgangers en fietsers voorrang op het autoverkeer	1x

Drieslag

Drieslag	
zorg voor kwaliteitsverbetering via renovatie	2x
maak er een toegankelijk, duur-zaam, aantrekkelijk winkel-centrum van met woningen erboven	2x
sloop het gebied behalve Aldi, bouw hoogwaardig en minder winkels en meer woningen	2x
zorg voor meer groen en meer woningen	1x
geef er aandacht aan vanwege verloedering	1x
moet weer een prettige plek worden	1x

gebouwen

gebouwen	
integreer groen, denk bijvoor-beeld aan groene gevels - zo behoud je ook het groene karakter van het gebied (1x)	5x
ga voor kwaliteit	2x
wees innovatief	1x
zorg voor een harmonieus ge-heel met bestaande bebouwing	1x
bouw 2 flats aan weerszijden van de Nijmeegseweg, vlakbij Gelredomen de brug in Romeinse stijl (verwijzing castellum)	1x
bouw poortwoningen om het ruimtelijk te houden	1x
denk ook aan multifunctioneel ruimtegebruik: bijvoorbeeld ondergronds bouwen	1x
realiseer hoogwaardige hoogbouw op Monchyplein en de plek van de oude apotheek	1x
combineer architectuurstijl van de jaren 30 met modern	1x
sloop de winkelstrip ('nood-winkels') en bouw daar winkels en woningen	1x
zorg voor een combinatie van laag- en hoogbouw	1x
bouw hoog alleen waar het visueel kan, niet voor bestaande flats	1x
bouw alleen op versteende plekken of over de Nijmeegse-weg heen	1x
bouw de 230 woningen boven de westelijke rijbanen; maak geen extra parkeerplaatsen niet mogelijk: bouw alleen tussen de bestaande bomen	1x
plek Shell en oude apotheek: groene hoogbouw zonder extra parkeerplekken	1x
zorg voor diversiteit; geen verzameling schoenendozen, niet aleen vierkant	1x
creeer ruimte voor creatieve ondernemers en sociale ini-tiatieven op de begane grond	1x
maak stadswoningen, geen gezinswoningen, dus: hofjes, levensloopbestendig	1x
bouw bovenop de Salvatorflat op eigen palen 4-6 verdiepingen maak een glazen verbinding naar de flat aan het Werenfried-plein met restaurant en een medisch centrum	1x

verkeer

verkeer	
sluit de Huissenstraat direct op de oprit van de brug aan, zonder stoplichten	2x
zorg ervoor dat het parkeren niet meer het beeld domineert onttrek de auto slim aan het zicht	2x
verinder de rijbanen op de Nijmeegseweg: van 4 naar 2	2x
verminder de rijbanen op de Nijmeegsewg naar 2 in richting noord en 1 in richting zuid	1x
zorg voor maar 2 doorgangs-wegen: de Nijmeegseweg en de Huissensestraat	1x
zorg ervoor dat in toekomst geen chaotische oversteken en kruispunten meer zijn	1x
zorg voor alleen smalle in- en uitgangen naar de woonwijken met voorrang voor voetgangers en fietsers	1x
maak geen nieuwe parkeer-plaatsen langs de smalle wegen; die staan er nu al vol mee	1x
voorkom dat parkeren ten koste van het groen gaat; denk aan: parkeerdek, verdiept of overdekt parkeren	1x
leg het doorgaande verkeer op de Nijmeegseweg ondergronds (ook de bus) tot de Gelredom houd de wijkontsluiting boven *bij Meldestraat toch bovengronds? en kruisen en zonder stoplicht n-z verbinding? (Wil Voorend, nr. 10)*	1x
geef aandacht aan snelheid van de Nijmeegseweg; erg druk, veel lawaai	1x
zorg voor goede voet- en fiets-paden met directe verbindingen	1x
voorkom overbodig auto-verkeer maar maak de wegen niet te smal (Johan de Witlaan)	1x
haal de doorsteek weg tussen Hoefbladlaan en Akeleistraat	1x
verminder het asfalt van aangrenzende wegen	1x
richt de Nijmeegseweg als 30km-zone in om het verkeer naar de stad af te remmen en oversteken makkelijker te maken	1x
geef voetgangers en fietsers voorrang op autoverkeer	1x
handhaaf de breedte van rij-banen ivm verkeersveiligheid	1x
ontmoedig het parkeren en richt parkeerplekken groen in	1x
maak een fietsbrug over de rijn met aftakkingen naar de uiterwaarden	1x
houd de doorstroming op peil op Nijmeegseweg; moet helaas	1x
geef aandacht aan veilighied fietsroute brug-stad-wijk	1x
maak een loopbrug onder de brug ter bescherming voor uit-laatgassen	1x

divers

divers	
idealiter ontwikkel je een visie voor heel Malburgen; misschien moet bebouwing op andere plekken	1x
mooi voorbeeld: nieuwe buurt achter de Stadswaardenlaan; met variatie, mooie gebouwen en verrassende doorzichten	1x

Uitgangspunten en ambities

UITGANGSPUNTEN

Groen
Behoud het groene karakter en de bomen; voeg een nieuw park of pluktuin toe

Verkeer
Verminder de rijbanen, sluit de Huissensestraat direct op de brug aan, parkeer slim

Oversteek
Maak betere, aantrekkelijkere verbindingen voor bewoners over de weg heen

Betekenis
Maak Malburgen zichtbaar d.m.v. een iconische poort of kunstwerk

Woningen
Zorg voor een goede mix, bouw bij voorkeur veel koopwoningen

Functies
Zorg voor betere voorzieningen en een goede spreiding over west en oost, denk ook aan sport, spel en bewegen

Duurzaamheid
Ga verharding tegen en bouw energieneutraal

Architectuur
Integreer groen in de gevels, mix jaren 30 met modern; hoog- met laagbouw

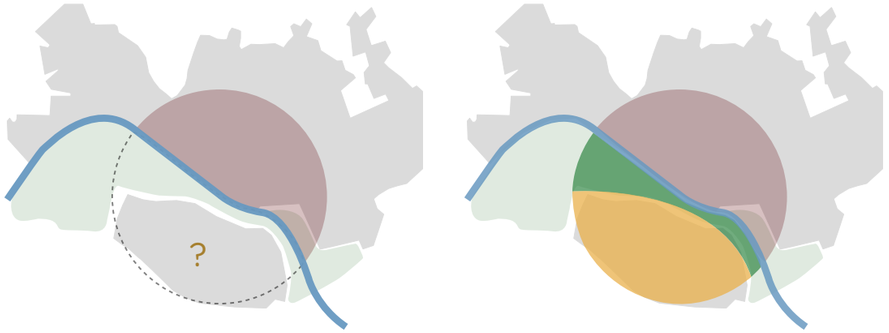
Drieslag
Zorg alstublieft voor een betere uitstraling, met meer woningen en meer groen

AMBITIES

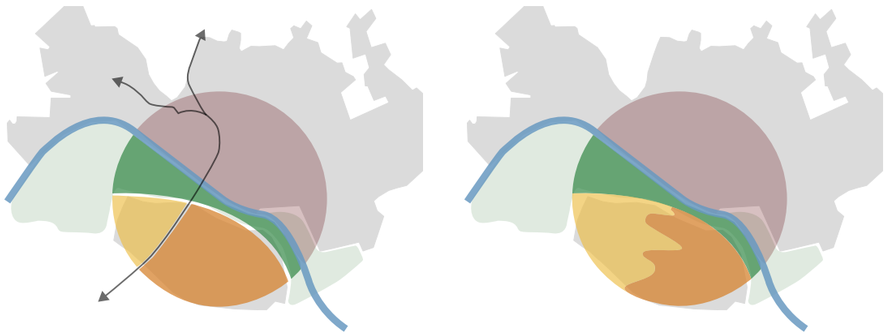
Vanuit deze basisbehoeften van de bewoners en met instemming van de gemeentelijke projectgroep hebben wij de volgende ambities geformuleerd.

Het project Nijmeegseweg moet bijdragen aan:

- het realiseren van een leefomgeving die meerwaarde biedt voor huidige en toekomstige bewoners van de wijk;
- het leveren van een belangrijke bijdrage aan de doelen van de gemeente inzake woningbouw en klimaat;
- het verbeteren van Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel van de stad kan zijn en
- het verbinden van Malburgen Oost en West, ruimtelijk, gevoelsmatig en functioneel wat betreft het langzame verkeer.



Tegenstelling tussen Arnhem Noord en Arnhem Zuid tegengaan
van Malburgen een aantrekkelijk onderdeel van de stad maken



Tweedeling binnen Malburgen (oost en west) opheffen
Malburgen-oost en Malburgen-west beter met elkaar verbinden
Nijmeegseweg als ruimtelijke barriere tussen oost en west aanpassen

Het buurtgevoel en de betrokkenheid verbeteren
Malburgen een betere bewonersmix, betere voorzieningen en aantrekkelijke plekken geven

3. Verbeelden

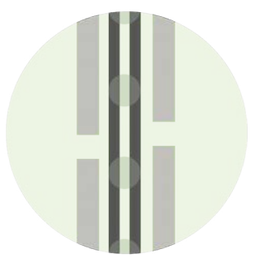
Workshop Samen verbeelden

DOEL:
De Nijmeegseweg onderdeel maken van de wijk én betere bewonersmix, betere voorzieningen en aantrekkelijke plekken geven.

Dit kan op verschillende manieren.
Daar willen we vanavond met jullie mee aan de slag gaan.

Aan de hand van drie basis modellen voor de Nijmegseweg gaan we in 3 groepen samen maquettes maken. Om samen alle mogelijkheden te onderzoeken.

Parkway

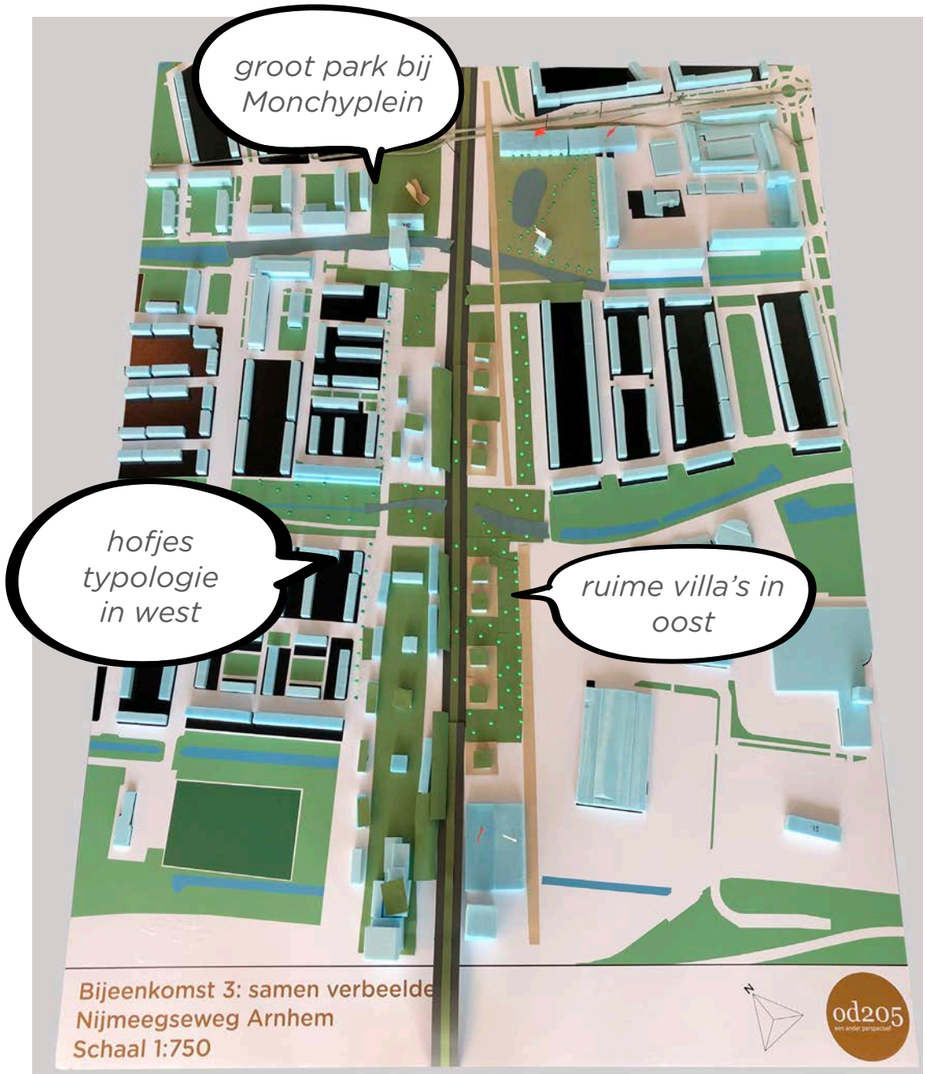


Stadstraat

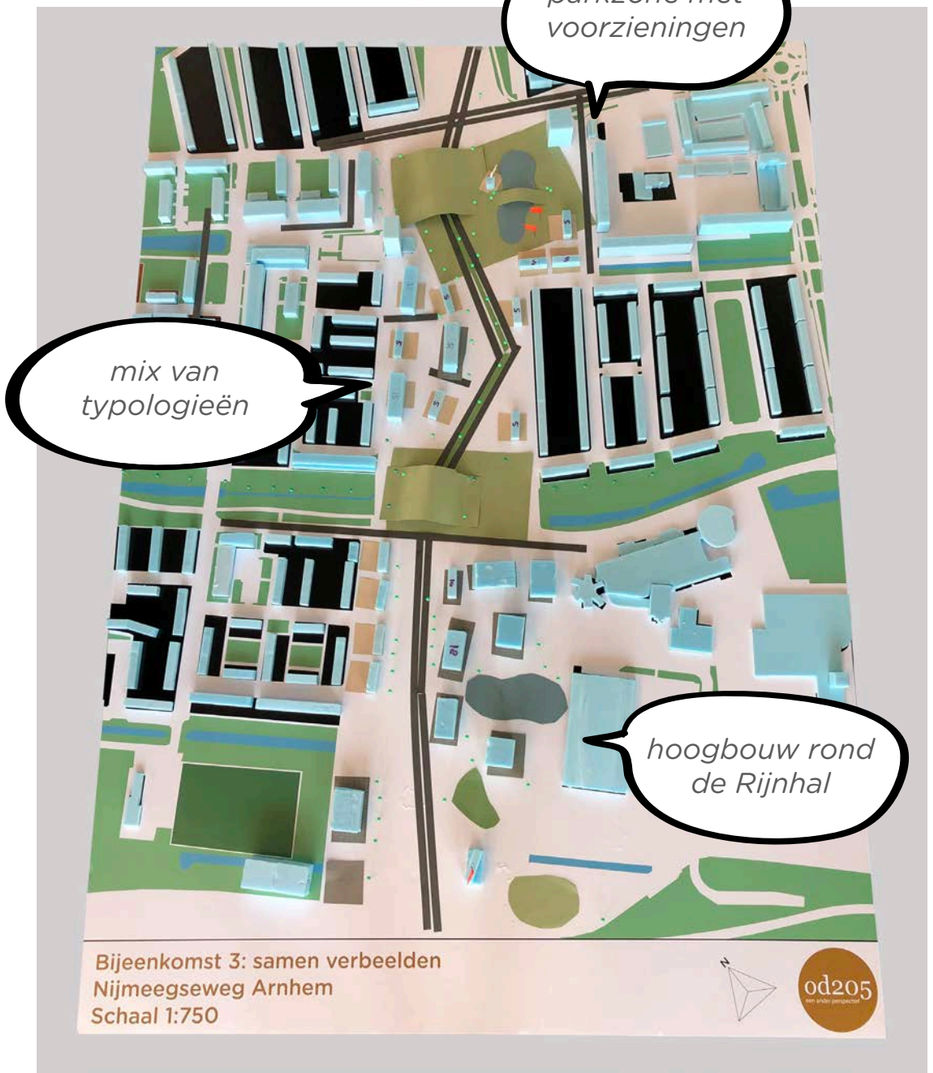
Slinger

Model Parkway

Model Stadsstraat



Model Slinger



Conclusies modellen

Dit ontwerpend onderzoek met maquettes en referenties heeft cruciale overeenkomsten aan ruimtelijke aspecten en voorkeuren aan het licht gebracht. Door de klankbordgroep en door ons zijn deze onderkent als sleutelingrediënten van het uiteindelijke visie en het schetsontwerp.

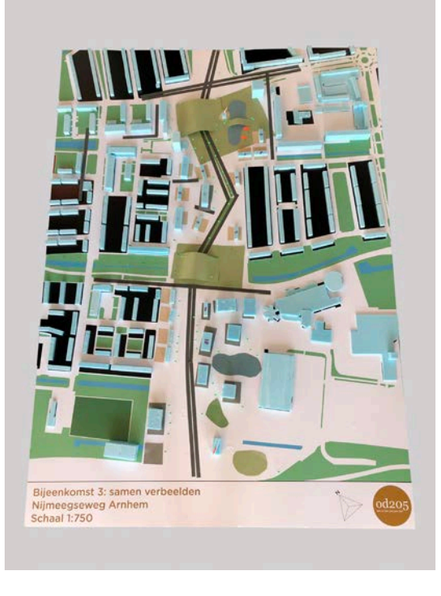
- Het behouden van het groene karakter van de Nijmeegseweg als geheel
- Een parkachtige entree bij het De Monchyplein, het toevoegen van verblijfskwaliteit aan groen
- Bijzondere bebouwing tegenover de Gelredome als markante zuidelijke entree
- Laagbouw aan de westzijde van de Nijmeegseweg t.h.v. de bestaande rijwoningen
- Maar ook op termijn het toevoegen van woningen aan de oostelijke kant voor een eerlijke verdeling van nieuwbouw en het naar elkaar toebrengen van beide wijkdelen

Beoordeling modellen

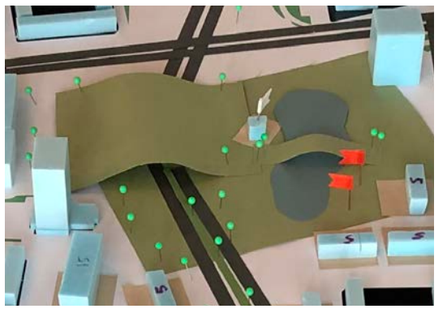
De Slinger variant is het minst positief beoordeeld.
De Parkway en Stadsstraat passen volgens de bewoners het beste bij Malburgen.

Conclusie:
Waarom kiezen voor de een of de ander? Laten we inzetten op een transitieproces.

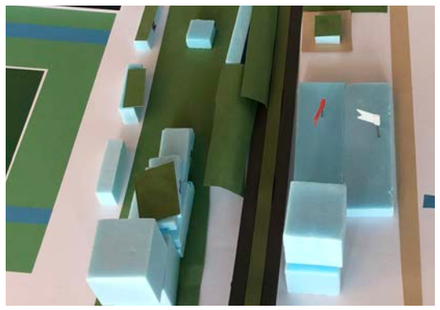
De drie modellen



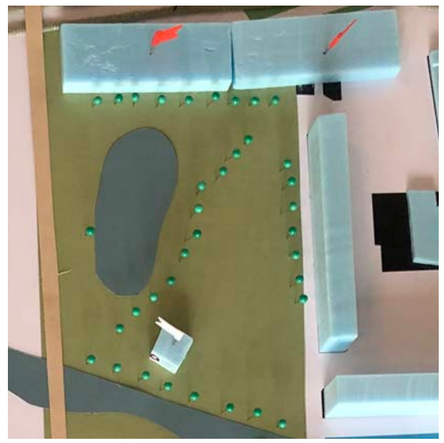
Overeenkomsten modellen



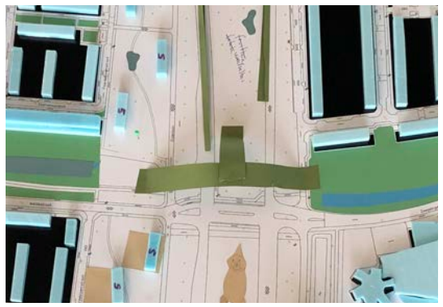
Een groene / parkachtige entree bij het Monchyplein



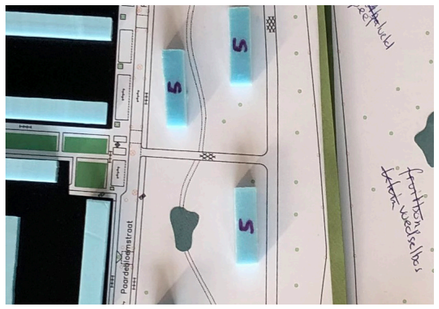
Een markante entree aan de zuidkant



Horeca voorzieningen, kleinschalig, in het park



Goede verbindingen tussen oost en west



Laagbouw aan de westkant

visiekaart

visie uitleg in thema's

Stedenbouwkundige toekomstvisie

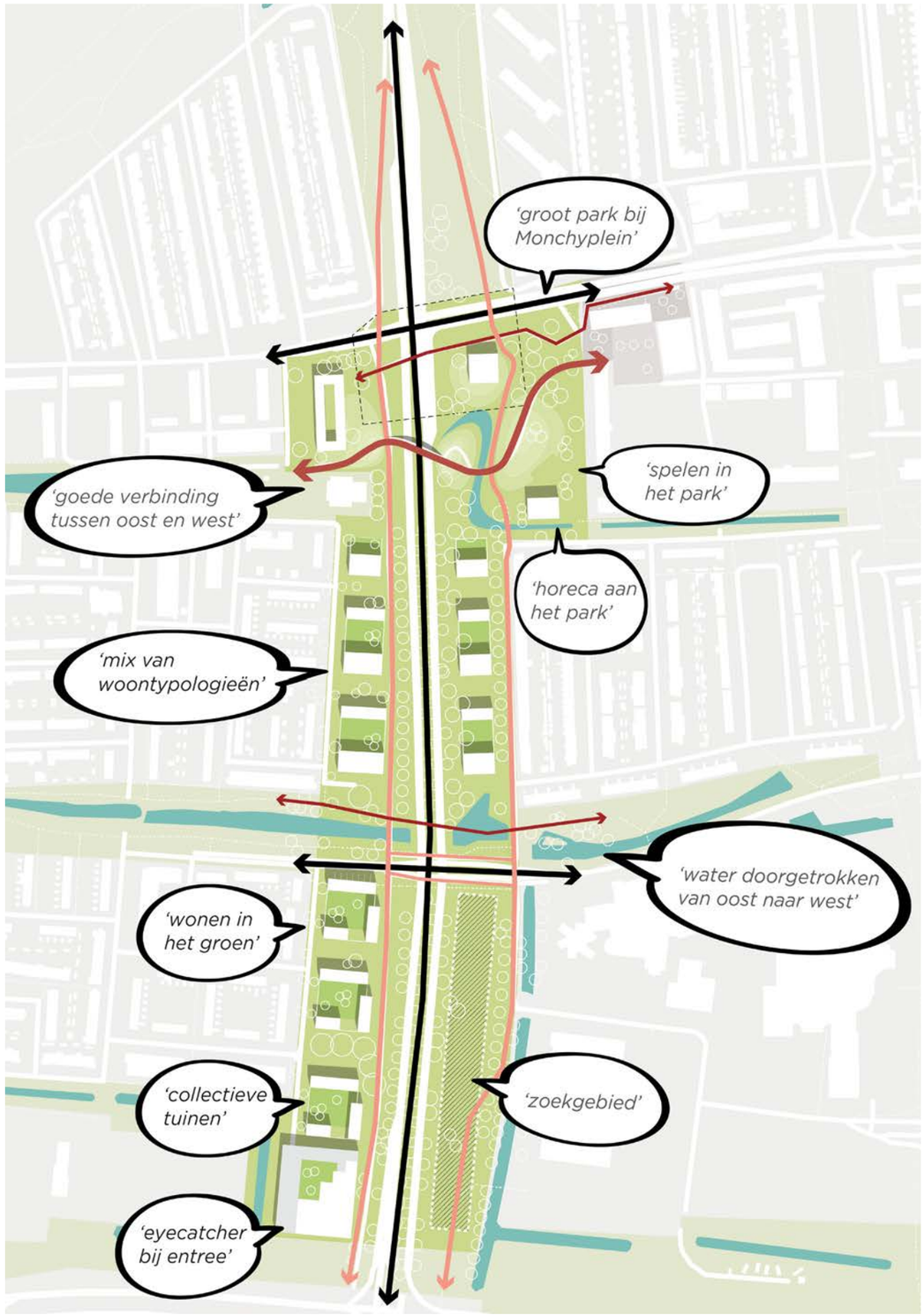
In de toekomstvisie is de Nijmeegseweg een tuinstedelijke allee.
De weg wordt hiermee onderdeel van de wijk met bebouwing aan weerszijden. Malburgen oost en west zijn beter met elkaar verbonden; ruimtelijk, functioneel en sociaal. Daarbij wordt het gebied voorzien van nieuwe herkenningspunten.

In onze toekomstvisie brengen wij de westelijke en oostelijke rijlopers van de Nijmeegseweg dichter bij elkaar. We behouden en voegen groen toe, juist aan de zijkanten van het wegprofiel. Waardevol groen vanuit ecologisch oogpunt en vanuit sociaal oogpunt. Het groen grenst direct aan bestaande en nieuwe woningen, is op deze manier voor iedereen beleefbaar en bruikbaar en geeft de woningbouw een kwaliteitsimpuls.

Het voornemen de rijlopers deels te verleggen is niet nieuw maar stond de afgelopen jaren ook niet op de agenda. Waarom is dit wel van cruciaal belang in het plan?

In onze stedenbouwkundige toekomstvisie verandert de Nijmeegseweg geleidelijk in een tuinstad-allee. Een straatruimte waarin verkeer, groen en bebouwing een nieuwe verhouding met elkaar aangaan.
Met dit karakter onderkennen wij de ontstaansgeschiedenis van Malburgen dat oorspronkelijk als tuinstad was geconcipieerd, ondersteunen wij de groene uitstraling die in dit stadsdeel thuishoort, houden wij voldoende ruimte ook voor autoverkeer en voegen wij een straatruimte toe die specifiek voor Arnhem zuid is maar evengoed kwalitatief kan concurreren met de mooie radiale hoofdwegen aan de noordkant van de Rijn.

Een ambitieus beeld omdat de weg nu nog het functionele karakter van een oud tijdperk ademt; een tijd waarin functiescheiding, stromend snelverkeer en kijkgroen centraal stonden. Maar 60 jaar nadien heeft onze maatschappij andere behoeften. De tuinstad-allee beoogt de Nijmeegseweg in de wijk te integreren, oost en west nader tot elkaar te brengen en een hoge kwaliteit voor wonen, ontspanning en ecologie te genereren. Daarbij blijft een robuuste verkeersfunctie voor de auto mogelijk. Ook ontstaan er nieuwe bouwzones aan de oostkant van de weg die in deze tijd van grote woningbehoefte meer dan welkom zijn.



visiekaart

Toekomstvisie verkeerstructuur

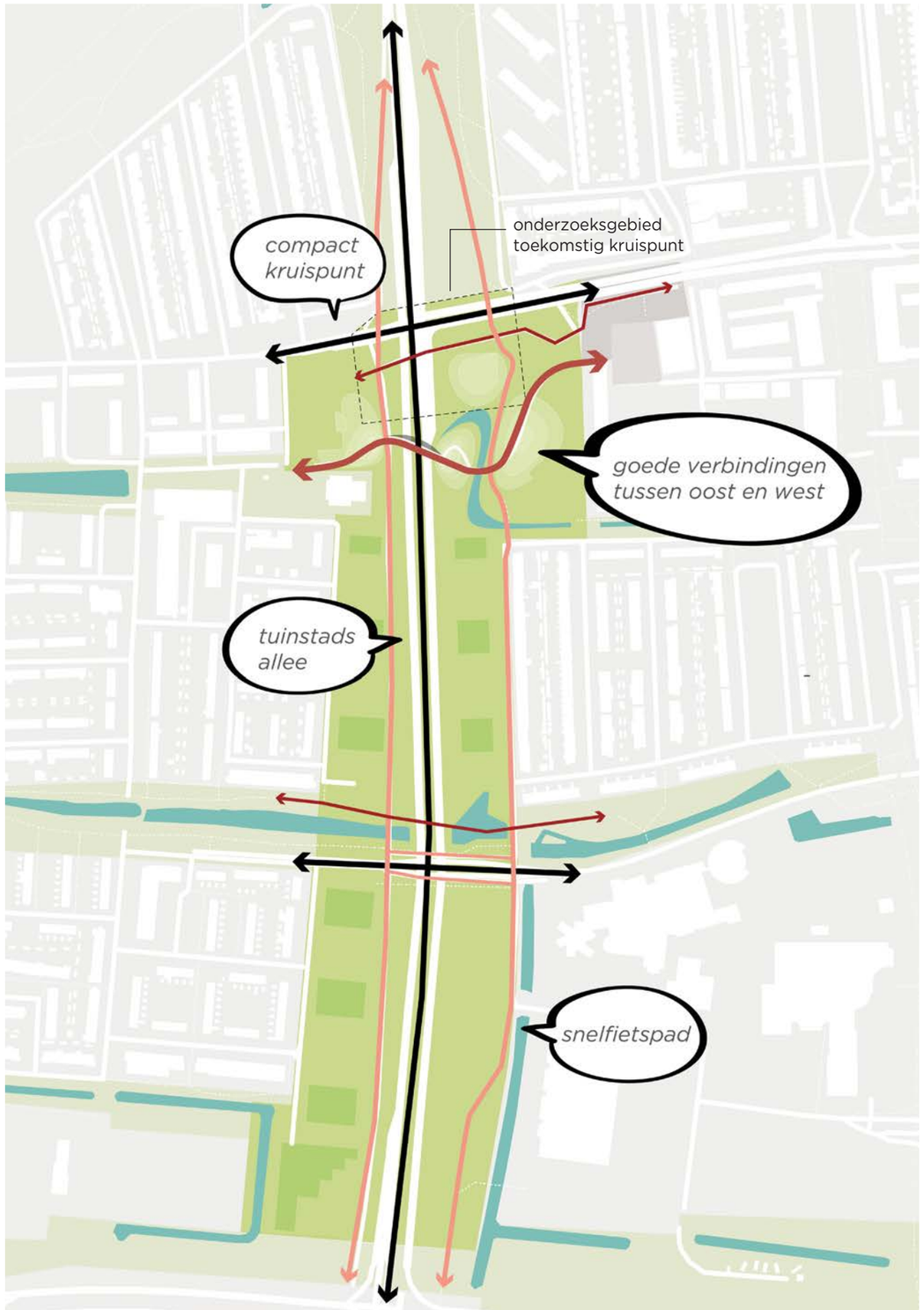
Een tuinstedelijke allee met 2x2 rijstroken, met een fietssnelweg en betere oversteekplekken voor fietsers en voetgangers.

Het autoverkeer blijft op de ‘nieuwe’ Nijmeegseweg over twee rijbanen in beide richtingen beschikken. Ter hoogte van de kruispunten worden daaraan de benodigde afslagen toegevoegd. Voor het kruispunt De Monchyplein schetst de stedenbouwkundige toekomstvisie het beeld van een zo compact mogelijk kruispunt. Ook het Meldeplein kan compacter dan nu het geval is.

Om dit verder uit te kunnen werken is meer ontwerpend onderzoek nodig én een bredere discussie binnen de stad. De vraag dient beantwoordt te worden wat op langere termijn de essentiele kwaliteit voor de verschillende verkeersdeelnemers is. Is de huidige ligging van het Rijn-/Waal (snelfiets-) pad ideaal of kunnen met een aantal aanpassingen de kruisende verkeersbewegingen met het autoverkeer verminderd worden? Hoe kan het De Monchyplein en het Meldeplein het beste worden georganiseerd zodat aan (soms tegenstrijdige) wensen voldaan kan worden? Dit vergt een integrale benadering omdat verkeer één van de bouwstenen van de stad is.

Binnen het kader van dit schetsontwerp is nu een duidelijke ambitie geformuleerd. Hoe deze precies te verwerkelijken is vormt de centrale vraag die vanaf voorjaar 2021 te beantwoorden is. Op basis van berekeningen van de (toekomstige) intensiteiten van de verschillende modaliteiten, een principiële keuze over de gewenste kwaliteit van de fietsverbinding tussen noord en zuid en de wijze waarop fietser en automobilist elkaar kruist ter hoogte van het Meldeplein en het De Monchyplein.

Voor het laatste punt is op de visiekaart een onderzoeksgebied ingetekend. Binnen deze begrenzing is het nieuwe kruispunt vorm te geven. Uitgangspunt hiervoor zijn functionele eisen zoals het bevorderen van het forenzen fietsverkeer en een goede doorstroming van automobilisten. Niettemin is het noodzaak om een integrale oplossing te ontwerpen waarin alle hedendaagse eisen een plek krijgen. Sociale, ruimtelijke en functionele aspecten, goed afgestemd op het karakter van de Nijmeegseweg als tuinstedelijke allee.



visiekaart verkeer

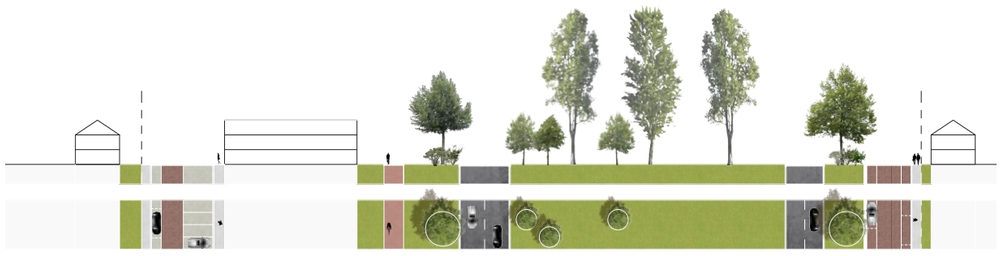
Toekomstvisie groen- en waterstructuur

Het groene karakter rondom de Nijmeegseweg wordt behouden en versterkt.

De groene ruimte van het De Monchyplein wordt door het toevoegen van bebouwing, verblijfsplekken en herkenbare elementen, zoals glooiingen, water en mogelijk een brug voor voetgangers en fietsers een herkenbare groene wijkentree; een visitekaartje voor Malburgen. Naast de bestaande en waardevolle bomen worden nieuwe bomen, heesters en vaste planten aangeplant. Soorten die elkaar aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en belevingswaarde van het gebied vergroten.

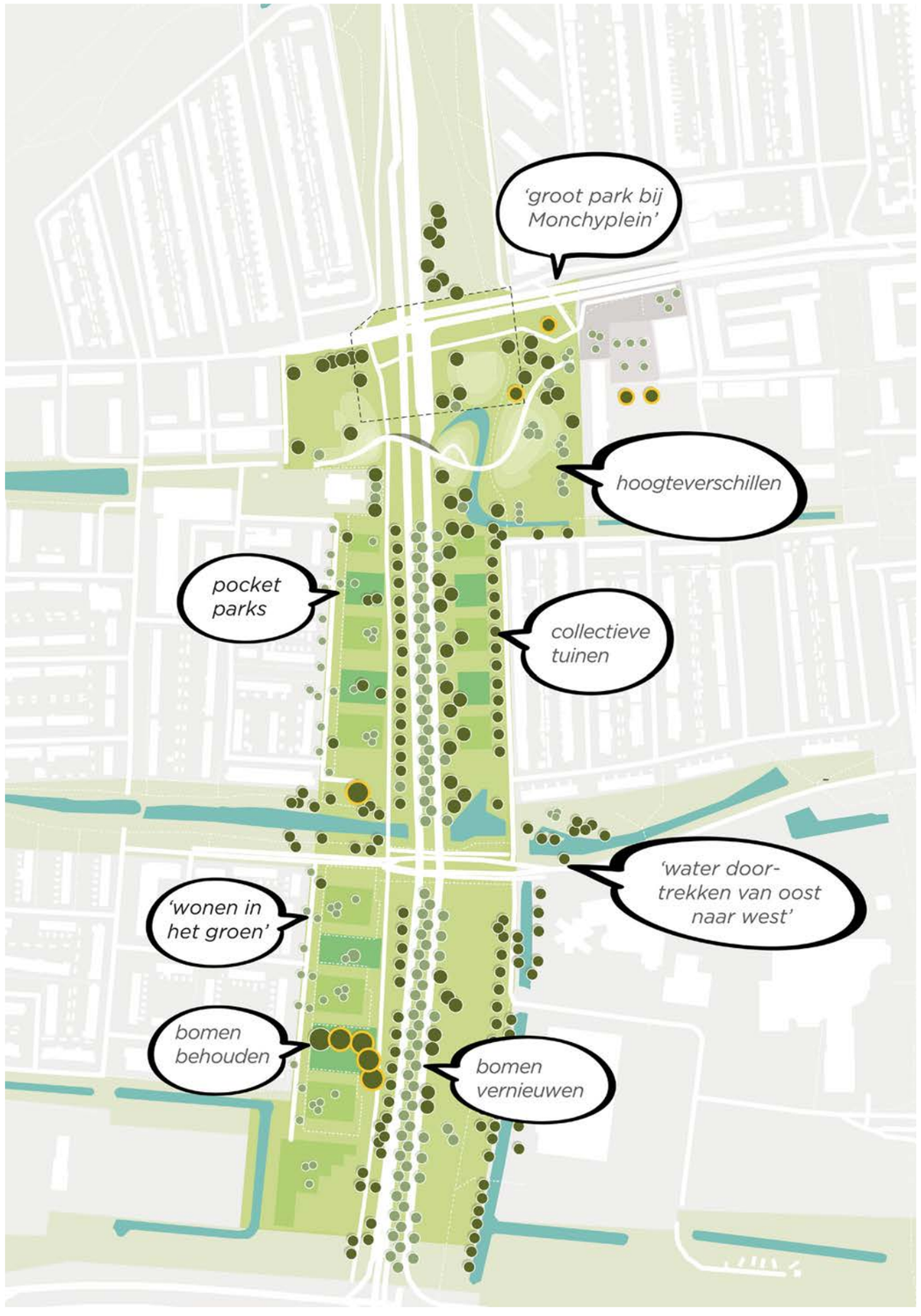
Op buurtniveau vormen groene pocketparks de schakel tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg. Waardevolle bomen zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan, rekening houdend met de benodigde groeiruimte. De bestaande bomen vormen de basis van deze groenstructuur van pocketparks, die waar nodig worden aangevuld met nieuwe bomen.
Enkele waterlopen in het plangebied worden volgens de gemeentelijke structuurvisie met elkaar verbonden, zo nodig omgelegd en waar mogelijk zichtbaar gemaakt op plekken waar nu ondergrondse verbindingen zijn.

De bestaande laanbomen aan de zijkanten van de weg (lindes) hebben een lange levensverwachting en zijn in het ontwerp volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm stellen wij een concept van geleidelijke vervanging voor. Door op korte termijn te starten met nieuwe bomenaanplant op plekken waar ruimte is in het huidige en toekomstige wegprofiel, kan worden voorkomen dat de omgeving met kaalslag geconfronteerd wordt. De soortkeuzes en plekken van deze nieuwe bomen is echter onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen en middenberm van de Nijmeegseweg. Het uitgangspunt hierbij is de Nijmeegseweg te transformeren in een tuinstad-allee met allure.



strategie van geleidelijke vervanging: profiel Nijmeegseweg fase 1

toekomstvisie profiel Nijmeegseweg



visiekaart groen

Toekomstvisie bebouwing

Een groene woonsfeer, passend bij Malburgen. Een mix van woningtypes; hoog/laag, koop/huur, voor gezinnen en alleenstaanden, ouderen en jongeren.

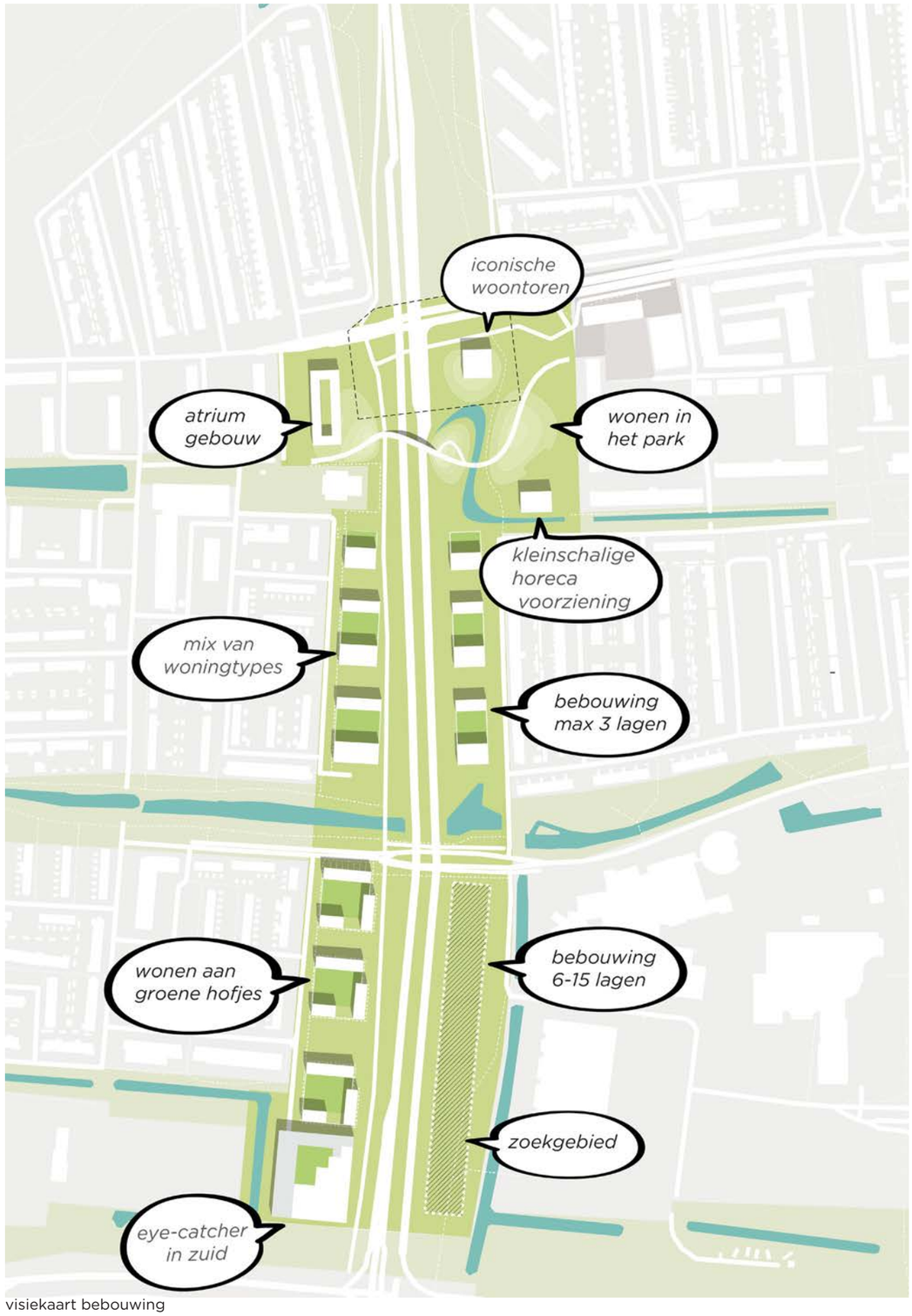
De bebouwing aan weerskanten van de weg is een mix van bestaande en nieuwe gebouwen. De nieuwbouw borduurt voort op de karakteristieke bebouwingsstructuren van de wijk, zoals die ook in de Structuurvisie 2020 naar voren kwamen: de ‘Stad van licht, lucht en ruimte’ in de omgeving van het De Monchyplein en het Olympuscollege tegenover de ‘Stad van tuinwijk en landschap’ in de overige gebieden.
Wij hebben dan ook

- losse appartementengebouwen in het groen opgenomen, in het park, langs de Rijnhal en op de kop van de voetbalvelden en
- een groene hovenverkaveling ontwikkeld, met grondgebonden woningen en lage urban villa’s dichtbij de klassieke woonstraten langs de Nijmeegseweg.

Alle gebouwen zijn zo gelegen dat er prettige tussenruimtes ontstaan met bijzondere groenkwaliteiten. Dat zijn de eerdergenoemde pocketparks en de collectieve groene hoven waaraan gewoond wordt. Deze gemeenschappelijke tuinen zijn plekken waar bewoners en kinderen elkaar kunnen ontmoeten en veilig kunnen spelen. Ze grenzen met een tuinmuur aan het openbaar gebied. Op deze wijze ontstaat er langs de weg een zeer afwisselend beeld van bouwvolumes en openbaar dan wel collectief groen. Met begroeide gevels en daken gaat de nieuwe bebouwing als het ware op in de groene omgeving van pocketparks en gezamenlijke tuinen. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om natuurinclusief en klimaatadaptief te bouwen.

Het concept levert voor de Nijmeegseweg als onderdeel van de hoofdstructuur van de stad én voor de wijk met haar zittende wijkbewoners even veel op: een rijke ruimtelijke schakering met grote diepte en zichtlijnen, veel oude en nieuwe bomen aanplant en onverharde groene plekken, een doorgetrokken Zeegsingel en nieuwe woningbouw.
Op korte termijn de eerdergenoemde 230 woningen; in de visie op langere termijn minimaal eenzelfde hoeveelheid, misschien zelfs anderhalf keer zo veel. Dit is pas goed in te schatten op basis van een stedenbouwkundig vervolgstap op dit document.

Hoe dan ook geeft de door ons voorgestelde woningbouw een nieuwe boost aan de omgeving. Samen zorgen het groen en de woongebouwen (die allemaal buiten de kritieke geluidscontouren van de Nijmeegseweg staan) ervoor dat de wijk en de Nijmeegseweg met elkaar sterk verweven raken. In de toekomst zal aan de tuinstad-allee volop gewoond en geleefd worden!



visiekaart bebouwing

plantekening fase1

uitwerking planonderdelen

Plankaart

Met fase 1 wordt de ontwikkeling van de Nijmeegseweg in gang gezet.

De onderdelen ervan:

- Een nieuw kruispunt van het De Monchyplein. Daarbij hoort het verwijderen van de Akeleistraat en het samenvoegen van alle afslaande verkeersbewegingen ter plekke van Huissensestraat, Gelderse Rooslaan en Nijmeegseweg. Op de plankaart is dit kruispunt indicatief ingetekend.

- Een nieuwe inrichting van de open ruimte ten zuiden van het vernieuwde kruispunt, het begin van het ‘De Monchypark’. Het karakter van deze ruimte verandert van een groene grasvlakte naar een parkruimte met een rijkere beleving.

- Een recreatieve route voor voetgangers en fietsers tussen Malburgen Oost en West via het park. Bij voorkeur kruist de route de westelijke rijbanen van de Nijmeegseweg via een brug en de oostelijke via een voetgangersoversteek met verkeerslichten.

- Een aantal pocketparks tussen de Paardebloemstraat en de Nijmeegseweg. Dat zijn de uitlopers van het groene profiel van de Nijmeegseweg; zij zorgen voor doorzichten en looproutes tussen de bestaande bebouwing en het Elzenpad.

- Een zestal bebouwingclusers aan de westkant van de Nijmeegseweg waarin woongebouwen aan groene collectieve hoven grenzen. Er komen geen privé-tuinen. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met privé-veranda’s en kleinschalige ‘urban villa’s’. Gebouwen zijn bij voorkeur 3 lagen hoog.

- Een atriumgebouw ter plekke van de huidige Hazelaarstraat, aan de rand van het De Monchypark. Het is geschikt voor senioren door de ligging dichtbij alle voorzieningen. Woningen grenzen aan het centrale atrium en oriënteren zich naar alle vier kanten van het gebouw.

- Een terrasgebouw tussen de velden van de MASV en de Nijmeegseweg. Een bijzonder woongebouw met een duidelijke, robuste rand langs de hoofdwegen en een afgetrape gevel aan de binnenzijde met veel ruimte voor private terrassen gericht op de namiddagzon.

- Een urban villa tussen Veldbloemenlaan en Dotterlaan. Dit gebouw van drie bouwlagen vorziet het park van een prettige open gevel en kan op de begane grond horeca opnemen.

Plankaart

Plankaart inzoom

aanpassingen fase 1 verkeersafwikkeling
- De Monchyplein (Akeleistraat vervalt)
- Pinksterbloemstraat (versmallen) en
  kruispunt met Huissenstraat (nader te ontwerpen)

atriumgebouw in park, 3 lagen hoog
herschikken parkeren en rijbanen omgeving
Anemoonstraat en Hazelaarstraat (nader te ontwerpen)

landschappelijke inrichting De Monchyplein
met glooiingen en recreatieve wandel- en fietsroute

woongebouw met op begane grond de mogelijkheid
van een café met terras, gelegen aan een nieuwe
uitdagend ingerichte speelplek

Plankaart inzoom

pocketpark met bestaande bomen

fietsverbinding Spireapad door pocketpark

collectieve ommuurde tuin behorende
bij nieuwe woningen: rijwoningen met privé-
veranda’s en appartementen in urban villa’s

water zichtbaar maken
aan Meldestraat, voorsorteren op
verder zichtbaar maken van verbinding met Zeegsingel;
belangrijke groen-blauwe verbinding op wijkniveau

Plankaart inzoom

collectieve ommuurde tuin behorende bij nieuwe woningen: rijwoningen met privé-veranda’s

pocketpark met bestaande bomen

markante entree aan zuidzijde: appartementengebouw getrapt aflopend naar de wijk

waterverbinding verplaatsen

Sfeerbeelden nieuwe bebouwing

Sfeerbeelden nieuwe bebouwing

Facetkaart groen

Van kijkgroen naar meer variatie in groene plekken én een groen woonmilieu.

Een van de centrale behoeftes van het project, zoals geformuleerd tijdens het co-creatie proces met de klankbordgroep, is het behouden en versterken van het groene karakter van het gebied rondom de Nijmeegseweg. Het landschapsontwerp als bouwsteen voor de verdichtingsopgave is dan ook een essentieel onderdeel van fase 1. Hierin is ook aansluiting gezocht bij de structuurvisie water en groen en de ambities van de gemeente ten aanzien van klimaatadaptatie.

De groene ruimte van het De Monchyplein wordt door het toevoegen van bebouwing, verblijfsplekken en herkenbare elementen, zoals glooiingen en mogelijk een brug, een herkenbare groene wijkentree; een visitekaartje voor Malburgen. Naast de waardevolle en bestaande bomen worden nieuwe bomen, heesters en vaste planten aangeplant. Soorten die elkaar aanvullen en versterken en zo de biodiversiteit en belevingswaarde van het gebied vergroten. De glooiingen in het terrein van 2 à 3 meter hoogte vergroten het gebruiksoppervlak van het gebied, geven plekken een oriëntatie en aanleiding voor een landschappelijke inrichting, zoals de nieuwe speel- en ontmoetingsplekken in het gebied. Daarnaast onttrekken zij het verkeer aan het oog. Het reliëf geeft een nieuwe herkenbare identiteit aan het gebied.

Op buurtniveau vormen groene pocketparks de schakel tussen de bestaande en de nieuwe woningen en de brede groene bermen langs de Nijmeegseweg. Waardevolle bomen zijn zorgvuldig ingepast in het stedenbouwkundig plan, rekening houdend met de benodigde kroon- en wortelgroeiruimten. De bestaande bomen vormen de basis van deze groenstructuur van pocketparks, die waar nodig worden aangevuld met nieuwe bomen en een gevarieerde beplanting.
De pockets vormen samen met de bebouwing en de collectieve hoven een groen woonmilieu voor nieuwe en bestaande bewoners. Met het creëren collectieve groene tuinen, in plaats van individuele tuinen, wordt verstening en verharding van het gebied voorkomen en wordt bijgedragen aan het groene karakter. Ook de uitstraling van de nieuwe bebouwing draagt hiertoe bij met begroeide gevels en groene daken. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid op het gebied van natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen.

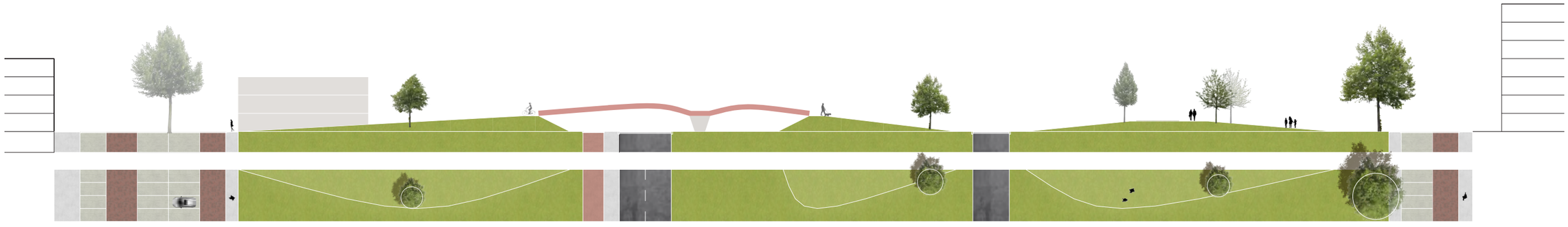
landschappelijke hoofdstructuur gemeente Arnhem

Sfeerbeeld pocketpark

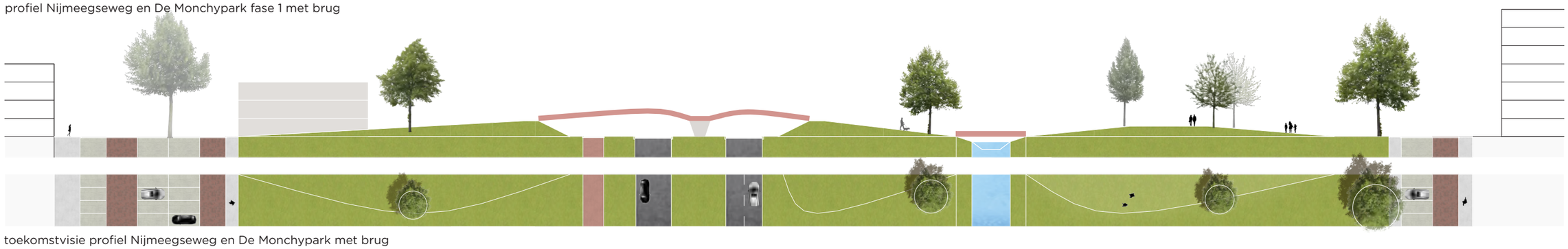
De recreatieve route door het park

De groene ruimte van het De Monchyplein krijgt in het plan een kwaliteitsimpuls.

Door het verwijderen van de Akeleistraat is er ruimte vrijgekomen, waardoor er een kans ligt de ruimte van het De Monchyplein te transformeren tot een gebied dat beide wijkhelften verbindt en van betekenis is voor Malburgen als geheel. Dit doen we door een aantal ingrepen. Ten eerste wordt voorzien in een aantrekkelijke en uitnodigende voetgangersroute die de beide wijkcentra verbindt. Deze route ligt ongeveer op de huidige locatie van de Akeleistraat en sluit zodoende goed aan op de aanliggende routes in de wijken. De route is naast een functionele langzaamverkeers-verbinding, ook een identiteitsdrager voor het park. De route laat je de nieuwe parkruimte ervaren, biedt vergezichten en slingert over de lichte glooiingen in het park naar twee oversteken over de Nijmeegseweg. Eén over de oostelijke rijbaan op maaiveld niveau en één over de westelijke rijbanen door middel van een brug. Deze brug vormt een tweede identiteitsdrager van het park, een herkenbaar icoon voor het nieuwe Malburgen. De vormgeving van de brug anticipeert op het naar elkaar toebrengen van de rijbanen in het toekomstvisie voor het gebied. De haalbaarheid en technische uitwerking van deze brug zal in dit kader nog verder worden onderzocht. Een mogelijkheid is dat deze tweede oversteek in eerste instantie ook op maaiveldniveau wordt gerealiseerd.



profiel Nijmeegseweg en De Monchypark fase 1 met brug



toekomstvisie profiel Nijmeegseweg en De Monchypark met brug

Sfeerbeelden route De Monchypark

Sfeerbeelden route De Monchypark en speelpek

Facetkaart langzaam verkeer

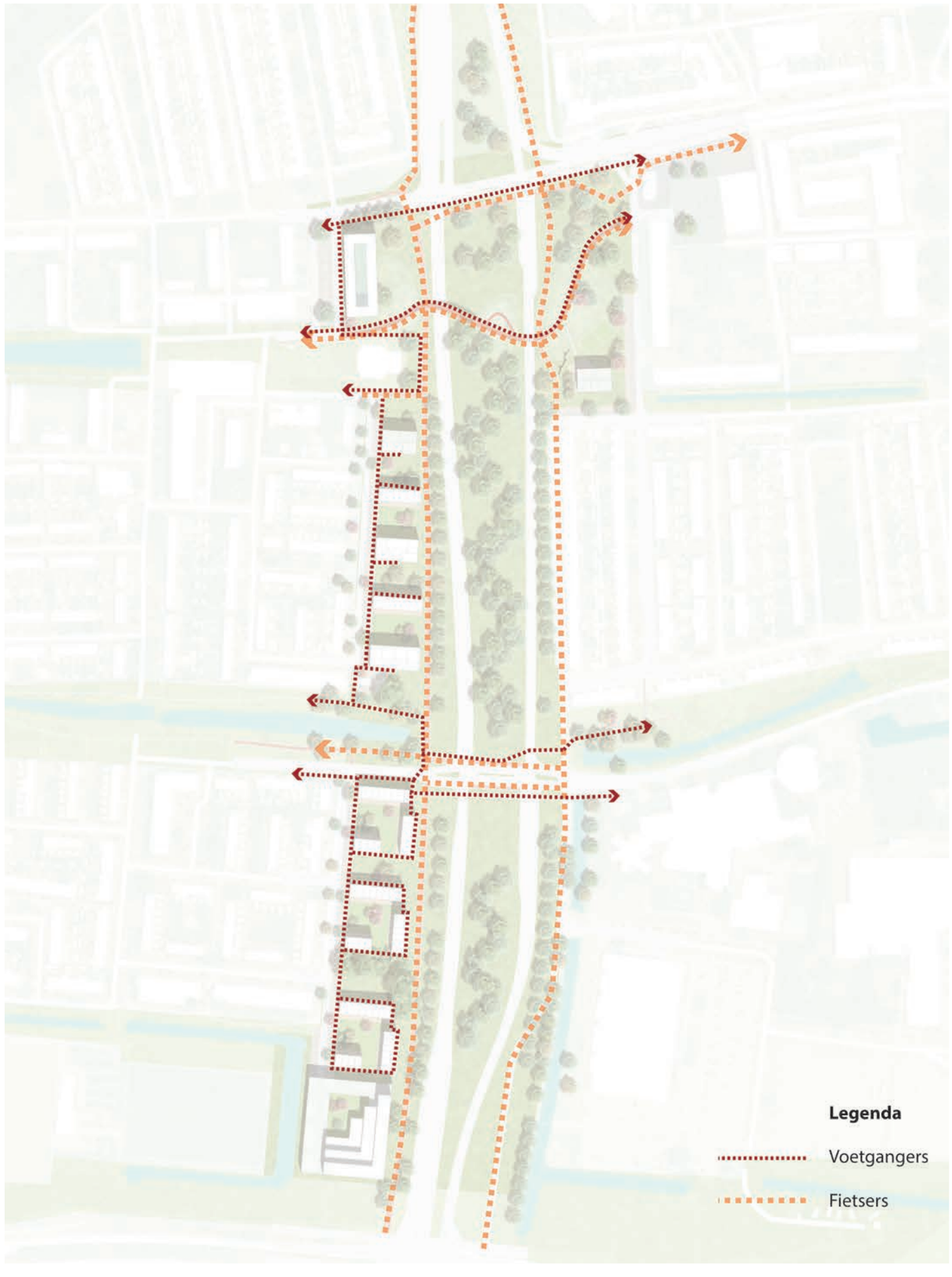
Voor het dagelijks leven in de wijk is een goed functionerend en prettig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers erg belangrijk. Daarnaast ligt een belangrijk snelfietspad langs de Nijmeegseweg, het Rijn-/Waalpad.

- In fase 1 blijven de fietsverbindingen aan weerskanten van de Nijmeegseweg grotendeels ongewijzigd. Het Rijn-/Waalpad zal waar nodig en mogelijk worden verbeed naar 4,5 tot 5 meter (twee richtingsverkeer); in richting binnenstad wordt de verbinding in het op te stellen parkontwerp geintegreerd. In de nadere uitwerking van het De Monchypark zal de precieze ligging van het pad worden bekeken. In deze facekaart is het pad indicatief aangegeven.

- In samenhang met het nieuwe kruispunt van Nijmeegseweg/Huissensestraat en Gelderse Rooslaan (een ontwerp dat door Gemeente Arnhem in voorbereiding is) verandert de ligging van de oversteken voor voetgangers en fietsers enigzins. In oost-westrichting komt de oversteek aan de zuidzijde van het kruispunt te liggen.

- Langs de pocketparks aan de Paardebloemstraat komen voetpaden te liggen. Hieraan grenzen de voordeuren van de nieuwe woningen. In het deel noordelijk van de Meldestraat eindigen de voetpaden bij de laatste voordeur van de woningen; in het deel ten zuiden van de Meldestraat lopen de voetpaden rondom de bebouwingsclusters omdat hier ook woningen parallel aan het Elzenpad staan.

- Een bijzondere toevoeging aan het huidig netwerk van verbindingen is de als slingerpad ingetekende voet-/fietsverbinding die dwars door het nieuwe parkgebied lopt. Deze vervangt de huidige oversteek ter hoogte van de Akeleistraat. In het plan wordt dit een fijne recreatieve route tussen de Drieslag en de Hoefblaadlaan. Vanuit gebruiksgemak zou het ideaal zijn om beide rijrichtingen van de Nijmeegseweg met viaducten te kruisen. Echter, omdat de visie uitgaat van het dichter bij elkaar brengen van de rijbanen zou dit een onzinnige investering vragen; na verloop van tijd zou immers één van de viaducten geen functie meer hebben. Het alternatief is wachten op de nieuwe aanleg van de rijbanen en het realisieren van één viaduct eroverheen. Omdat dit nog geruime tijd kan duren stellen wij een tussenoplossing voor: het kruisen van de twee oostelijke rijbanen door middel van een oversteek en het kruisen van de westelijke twee rijbanen door middel van een viaduct. Als dit slim ontworpen wordt kan hieronder op den duur ook het verkeer in richting binnenstad rijden. Dit voorstel vraagt om nadere uitwerking samen met de gemeente om zeker te zijn van de haalbaarheid van het idee.



Facetkaart autoverkeer

De Nijmeegseweg blijft een centrale verkeersader aan de zuidkant van de Rijn.
In fase 1 wordt het kruispunt De Monchyplein aangepakt als opmaat voor een nieuw tijdperk.

- De rijbanen van de Nijmeegseweg blijven nog op hun huidige plek liggen. Eventueel kan de overbodige derde rijstrook aan de westzijde van de weg worden verwijderd. Dit zou bijvoorbeeld gecombineerd kunnen worden met de werkzaamheden aan het kruispunt De Monchyplein die door de gemeente gepland worden:

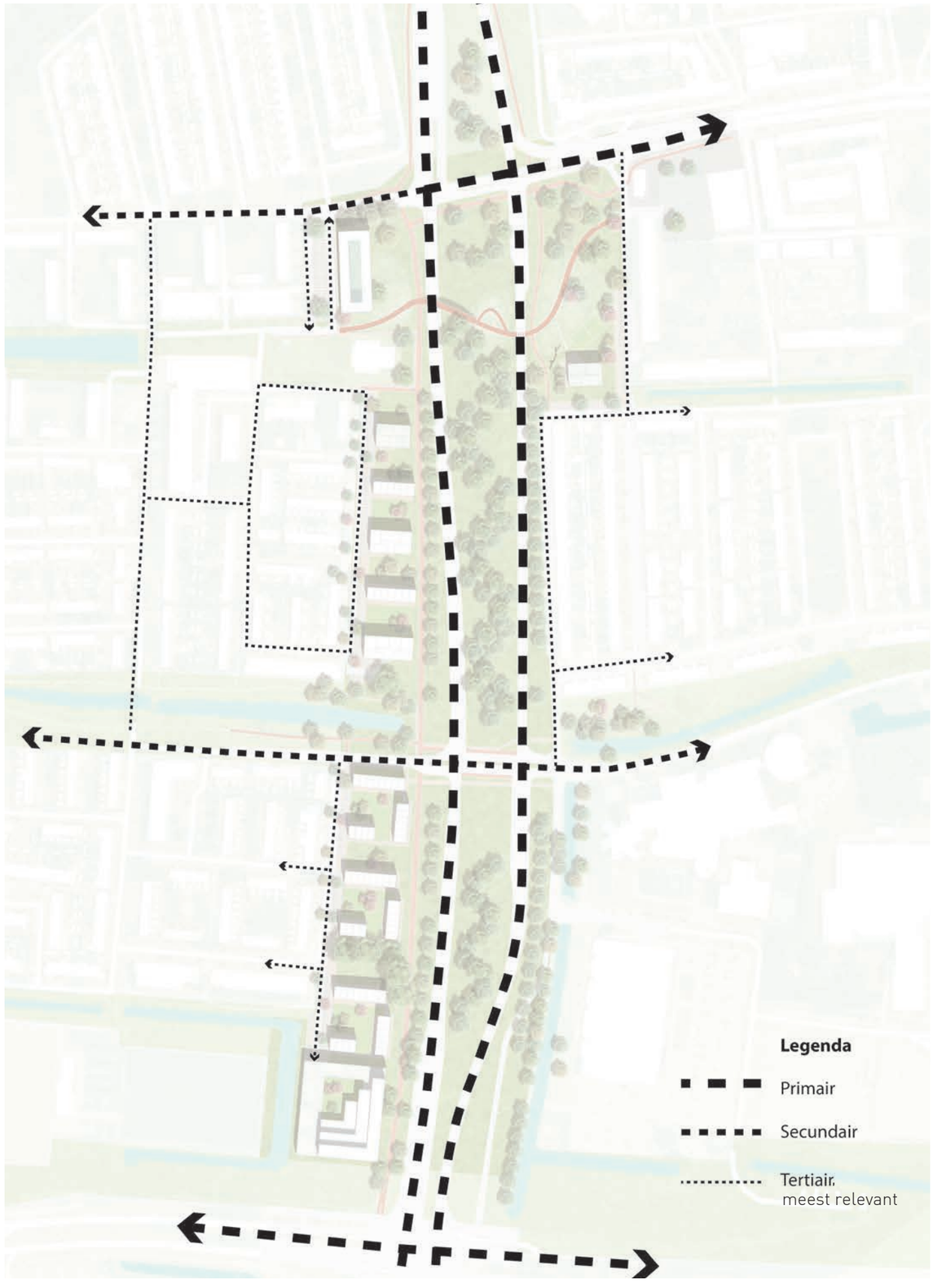
- Het huidige kruispunt heeft een enorm ruimtebeslag, is in zijn ruimtelijke beleving verwarrend en dwingt tot omrijbewegingen. De gemeente werkt daarom aan een nieuw, compact kruispunt waarbij al het autoverkeer in het verlengde van de Huissensestraat en de Gelderse Rooslaan wordt afgewikkeld; de Akeleistraat komt dan te vervallen. Dit verhoogt het orientatievermogen en schept tevens ruimte voor het De Monchypark.

- Door het verwijderen van de Akeleistraat verandert voor sommige gebruikers de aanrijroute van het parkeerterrein van de Drieslag (Salvatorplein). In toekomst is dit terrein vanaf de Huissensestraat te bereiken. Hiervoor past de gemeente het kruispunt van Pinksterbloemstraat/Huissensestraat aan (nader onderzoek volgt). De Pinksterbloemstraat krijgt een nieuw profiel; smaller en groener met behoud van het aantal parkeerplaatsen.

- Aan de oostzijde van de Nijmeegseweg wordt de Dotterlaan opgeheven als een autoverbinding tussen de Zeegsingel en Decathlon. In het kader van de herontwikkeling van het Olympuskwartier is besloten om het autoverkeer voor dit gebied vanaf de Koppelstraat te organiseren. De bevoorrading van Decathlon blijft vooralsnog ongewijzigd.

- In Malburgen West wordt de Paardebloemstraat de belangrijkse woonstraat voor de nieuwe woningen. Langs deze straat wordt aan beide kanten van de weg geparkeerd. Een verkeersonderzoek moet aantonen dat de woonstraten de extra verkeersbewegingen door de nieuwbouw aankunnen.

- Vanuit de klankbordgroep is de suggestie gedaan om de Paardebloemstraat tussen Klaverlaan en Sterremuurpad voor autoverkeer te ‘knippen’; dat zou kunnen gebeuren ter hoogte van het Spireapad. Een andere sugestie van bewoners is het bereikbaar maken van het private parkerterrein van de Monchyflat vanaf de noordkant.
  Deze suggesties zullen opgenomen worden in het verkeersonderzoek.



Facetkaart bebouwing

De Nijmeegseweg wordt een Malburgs woonadres. In fase 1 wordt hiervoor de basis gelegd.

Om van de huidige randen van de Nijmeegseweg een prettige woonomgeving te maken is maatwerk nodig. Alleen daarmee is het mogelijk om de huidige bomen voor het overgrote deel te behouden, wooncondities te scheppen die kwaliteit borgen en zittende bewoners van de aangrenzende woningen niet te benadelen. De hier gepresenteerde verkaveling is als een voorbeeldverkaveling te lezen. In de verdere uitwerking kunnen nog wijzigingen optreden.

Gemeenschappelijke eigenschap van alle woningen is een dubbele oriëntatie; de woningen beschikken over een privé buitenruimte en over een collectieve of openbare groene ruimte. Met deze kwaliteit wordt het nadeel van de woonlocatie gecompenseerd; de ligging langs de weg met het daaran verbonden geluid van het wegverkeer.

- Ter plekke van de huidige Hazelaarstraat komt een atriumgebouw te staan, direct grenzend aan het De Monchypark. Het is een geschikte locatie voor senioren door de ligging dichtbij alle voorzieningen. De appartementen, verdeeld over drie verdiepingen grenzen aan het centrale atrium en oriënteren zich via loggia's of balkons naar alle vier kanten van het gebouw.

- Zuidelijk van het appartementengebouw Monchystate (Klaverlaan) staan woongebouwen aan groene collectieve hoven. De hoven zijn door de woongebouwen en door tuinmuren van het openbaar gebied afgeschermd. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen met privé-veranda's en uit kleinschalige 'urban villa's'. Er komen geen privé-tuinen. Gebouwen zijn bij voorkeur 3 lagen hoog. Aan de kant van de hoven kan de hoogte van de eengezinswoningen naar twee verdiepingen aflopen.

- Als eye-catcher staat op het zuidelijke punt, tegenover de Gelredom een terrasgebouw. Een bijzondere typologie met een robuste rand langs de Batavierenweg en de Nijmeegseweg. Aan de binnenkant, in richting woonbuurt wordt het bouwvolume geleidelijk afgetrapt tot twee verdiepingen hoog. Hierdoor ontstaat een zeer afwisselende gevel met veel ruimte voor private en collectieve terrassen, gericht op de namiddagzon.

- Tussen de Pinksterbloemstraat en de Dotterlaan staat een urban villa. Dit gebouw van drie bouwlagen vorziet het park van een prettig ogend bouwvolume met een woonfunctie op de twee bovenverdiepingen en de mogelijkheid voor horeca op de begane grond. Het zorgt voor extra 'ogen op het park' op een hoek waaraan verder weinig gewoond wordt.

Facetkaart parkeren

Efficiënt parkeren met behoud van kwaliteit van de woonomgeving is essentieel.

Vanuit overwegingen van duurzaamheid en kostenbesparing is het merdendeel van de benodigde parkeerplaatsen gelegen aan bestaande wegen. Dit voorkomt extra verharding en nieuwe straatruimtes in de woonbuurt met extra verkeersbewegingne tot gevolg.

Op de volgende pagina is de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen in de tabel terug te vinden. De parkeernorm is conform de geldende gemeentelijke eisen: per rijwoning 1,5 parkeerplaatsen en per appartement 1,0 tot 1,3 parkeerplaatsen, gerelateerd aan de woninggrootte. Wij gaan uit van een gebruiksoppvervlakte tot 75 m2 per woning in het atriumgebouw en van 75 tot 120 m2 in het terrasgebouw en de urban villa's.

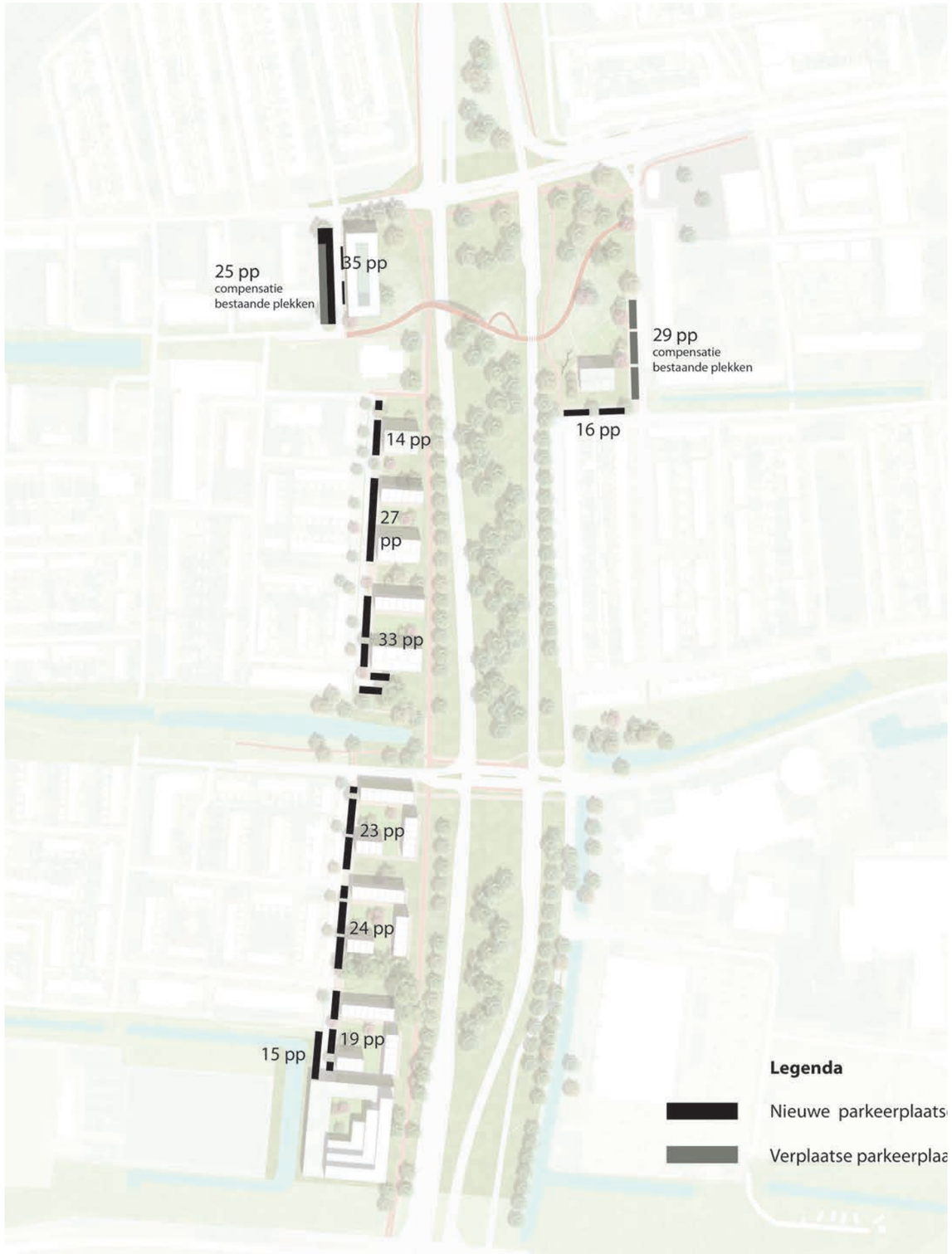
- Aan de noordzijde van het plangebied worden 35 parkeerplaatsen voor het atriumgebouw aangelegd. Hiervoor maken wij dankbaar gebruik van de Anemonstraat. Deze weg heeft een enorm overmaat van breedte. Wij schuiven de parkeerplaatsen in richting rijbaan op, gebruiken de vrijgekomen ruimte en leggen daarachter een nieuwe rijbaan met extra parkeerplaatsen aan. De Anemonstraat en de niewe weg kunnen eventueel als eenrichtingwegen worden ingericht (nader onderzoek).

- De Paardebloemstraat krijgt aan de zuidoostzijde nieuwe haaks parkeerplaatsen met daarachter een nieuw voetpad.

- Parkeren voor het terrasgebouw (96 parkeerplaatsen) gebeurt volledig op eigen terrein. De voorkeur gaat uit naar een (bovengrondse) parkeergarage waarin ook de bergingen geintegreerd zijn alsmede een grote patiohof). De in-/en uitrit is aan het zuidelijke einde van de Paardebloemstraat gelegen.

- Voor de urban villa aan het park, op de hoek Veldbloemenstraat en Pinksterbloemstraat worden parkeerplaatsen aan de Dotterlaan gerealiseerd.

Bij het verdere uitwerken van het schetsontwerp zal de inrichting van het openbare gebied altijd voldoen aan de 'Gids Openbare Ruimte' van de Gemeente Arnhem.



programma en parkeren

stand van zaken 2-feb-21		typologie	aantal bouw-lagen	hoofd-afmeting voetprint in m	bvo gebouw in m2	aantal woningen		financeringscategorie		bvo woning in m2	parkeer-norm ...op 1 wo	gebaseerd op een ge-bruiksopper-vlakte van...	p.p. benodigd	p.p. aanbod	parkeren	
						grond-gebonden	appar-te-menten	markt-sector	sociale sector						langs straat	in garage
	1	terrasgebouw	8	n.t.b.	9.000		74	✓		122	1,3	75 - 120 m2	96	96		✓
	2	verandawoning	2,4	31 x 9	672	6				112	1,5		9			
	3	verandawoning	2,4	41 x 9	892	8			✓	112	1,5	flexibel	12			
	4	verandawoning	2,4	21 x 9	451	4				113	1,5		6			
	5	verandawoning	2,4	31 x 9	672	6				112	1,5		9			
	6	verandawoning	2,4	41 x 9	892	8			✓	112	1,5	flexibel	12	81	✓	
	7	verandawoning	2,4	21 x 9	451	4				113	1,5		6			
	8	verandawoning	2,4	31 x 9	672	6				112	1,5		9			
	9	verandawoning	2,4	41 x 9	892	8		✓		112	1,5	flexibel	12			
	10	verandawoning	2,4	21 x 9	451	4				113	1,5		6			
	11	urban villa	2,8	39 x 18	1.966		17	✓		116	1,3	75 - 120 m2	22			
	12	verandawoning	2,7	39 x 10	1.034	7				148	1,5	flexibel	11			
	13	urban villa	2,8	33 x 18	1.663		14	✓		119	1,3	75 - 120 m2	18	74	✓	
	14	verandawoning	2,7	33 x 10	888	6				148	1,5	flexibel	9			
	15	urban villa	2,8	27 x 18	1.361		11	✓		124	1,3	75 - 120 m2	14			
	16	atriumgebouw	3	65 x 25	3.413		35		✓	98	1,0	max 75 m2	35	35	✓	
	17	urban villa	2,8	27 x 18	1.361		12	✓		113	1,3	75 - 120 m2	16	16	✓	

FASE 1

26.731	**67**	**163**	**69,1%**	**30,9%**	**116**
bvo totaal	**230 woningen**		**159 markt**	**71 sociaal**	bvo gemidded

302	**302**
parkeer-behoefte	parkeer-aanbod

Facetkaart geluid

Deze facetkaart geeft een eerste indicatie over de geluidsbelasting van de woning-bouw door het wegverkeer.

Alle woningen zijn buiten de krtiteke gelduiscontouren gelegen. Bij een concrete vervolgstap van het uitwerken van de bebouwing of het opstarten van een bestemmingsplan zal nader onderzoek naar de geluidsbelasting worden uitgevoerd.

Facetkaart wateropgaaf

watercompensatie Nijmeegseweg

Gedempt Water		**2454**	**m2**
Toegevoegd verhard oppervlak		**26538**	**m2**
bebouwing		*9644*	*m2*
tuinen	*100% verhard*	*9157*	*m2*
parkeren	*100% verhard*	*2996*	*m2*
voetpaden	*100% verhard*	*4741*	*m2*
Verwijderd verhard oppervlak		**5083**	**m2**
Totaal		**21455**	**m2**

Gevraagd wateroppervlak			
gedempt water	1op1	2454	m2
verhard oppervlak	0,0436 m3/0,3	3118	m2
Totaal		**5572**	**m2**
Toegevoegd wateroppervlak		**4380**	**m2**
Verschil wateroppervlak		-1192	m2

watercompensatie Nijmeegseweg

Gedempt Water		**2454**	**m2**
Toegevoegd verhard oppervlak		**18091**	**m2**
bebouwing		*9644*	*m2*
tuinen	*50% verhard*	*4578,5*	*m2*
parkeren	*50% verhard*	*1498*	*m2*
voetpaden	*50% verhard*	*2370,5*	*m2*
Verwijderd verhard oppervlak		**5083**	**m2**
Totaal		**13008**	**m2**

Gevraagd wateroppervlak			
gedempt water	1op1	2454	m2
verhard oppervlak	0,0436 m3/0,3	1890	m2
Totaal		**4344**	**m2**
Toegevoegd wateroppervlak		**4380**	**m2**
Verschil wateroppervlak		36	m2

watercompensatie Nijmeegseweg

Gedempt Water		**2454**	**m2**
Toegevoegd verhard oppervlak		**13868**	**m2**
bebouwing		*9644*	*m2*
tuinen	*25% verhard*	*2289,25*	*m2*
parkeren	*25% verhard*	*749*	*m2*
voetpaden	*25% verhard*	*1185,25*	*m2*
Verwijderd verhard oppervlak		**5083**	**m2**
Totaal		**8784,5**	**m2**

Gevraagd wateroppervlak			
gedempt water	1op1	2454	m2
verhard oppervlak	0,0436 m3/0,3	1277	m2
Totaal		**3731**	**m2**
Toegevoegd wateroppervlak		**4380**	**m2**
Verschil wateroppervlak		649	m2

Nawoord en dank

Het stedenbouwkundig ontwerp Nijmegseweg is bijzonder. Zowel qua proces als qua inhoud.

Om co-creatief, samen met bewoners aan een belangrijk gebied te werken is helaas nog steeds geen vanzelfsprekendheid. OD205 prijst zich gelukkig met de opstelling van de gemeente Arnhem en de doorzettingskracht van de wijk. Ons inziens laat dit proces zien dat plannen beter worden door de inbreng van bewoners.

De visie die we met z'n allen, OD205, bewoners en gemeente hebben ontwikkeld is er één van groot optimisme. In het plan schuilt de overtuiging dat de Nijmeegseweg kan uitgroeien tot een nieuwe toekomst. Eén die duurzamer is, waarin veel aandacht is voor de leefkwaliteit en waarin plek is voor vele verschillende functies. Autoverkeer is daar één belangrijke van maar niet in de geest van 60 jaar geleden. Wij vinden: het 'recht van de snelste' mag langzaamaan wel plaats maken voor 'het recht van iedereen'.

Dat wij hiermee kunnen beginnen, dat Project Nijmeegseweg hiervoor de koers uitzet aan de zuidflank van de stad en dat daardoor Malburgen een pioniersrol mag vervullen maakt ons trots.

OD205
Rotterdam, Arnhem
februari 2021

OD205 dankt alle leden van de klankbordgroep Nijmeegseweg voor hun grote bijdrage aan ons gezamenlijk proces vanaf zomer 2020 tot januari 2021!
Speciale dank gaat uit naar Michel Lammers voor het vastleggen van het proces in foto's.

Anne-Claire Schreuder
Arjen Diepstraten
Anne Ferwerda
Antoinette Grintjes
Bart van Erp
Bert Roosendaal
Carlo Goossens
Dhr. Tetelepta
Dhr. Gerritsen
Engelien Kooij
Frans van den Berg
George Kayadoe
Gerda Davelaar
Hanspaul Maarseveen
Ingrid Sindorf
Joos van Vugt
Kees Wisserhof
Mart Noevers
Martijn Hunneman
Martijn Leendert
Michel Lammerse
Mirjam Alexander
Nick Ebbers
Petra Dondorp
R. Khatraoui
Rob Gerritsen
Rob Ligtenberg
Roel v/d Heul
Ruben Dondorp
Sjerk de Groot
Theo Hegeman
Vera Spronk
Will Voorend
Zoé Bruyère

En we danken de projectgroep van de gemeente Arnhem onder de leiding van Mariëlle Knaapen voor haar ondersteuning.

od205
een ander perspectief

Schiehavenkade 158-160

3024 EZ Rotterdam
tel 010 303 1277
www.od205.nl

Startnotitie
Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg
Fase 2

december 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Ruimtelijke en Programmatische kaders Fase 2

3. Wijze van participatie

1. Inleiding

Aanleiding

Sinds eind jaren ’90 wordt op basis van het Ontwikkelingsplan Malburgen gewerkt aan het herontwikkelen vernieuwen van de wijk Malburgen. Een van de essentiële onderdelen hiervan is Malburgen West en Oost meer met elkaar te verbinden. De weg vormt een barrière voor het verbinden van beide wijkdelen. Het plan is daarom om de Nijmeegseweg te verleggen en zo mogelijk te versmallen. Hierdoor ontstaat er tevens een ontwikkelstrook voor woningbouw. In het gebied wordt groen aangelegd en ingericht van een hoge (gebruiks)kwaliteit.

De gronden van het project zijn in eigendom van de gemeente die daarmee aan het roer staat van de ontwikkeling. De gronden worden ten behoeve van de beoogde woningbouw uitgegeven aan ontwikkelaars en de corporatie.

Op basis van het Ontwikkelingsplan is er een Toekomstvisie voor de Nijmeegseweg opgesteld en een uitwerking gemaakt voor de westzijde (Fase 1) in een Stedenbouwkundig plan. Bij de vaststelling hiervan heeft de raad een motie aangenomen met het verzoek om snel door te pakken met de woningbouwontwikkeling van de oostzijde van de Nijmeegseweg (Fase 2). Tevens heeft de raad een meer algemene motie aangenomen om vóór de start van een ruimtelijke ontwikkeling met meer dan 50 woningen een Startnotitie op te stellen.

In deze Startnotitie zijn de ruimtelijke en programmatische kaders opgenomen die gelden voor de ontwikkeling van Fase 2, de oostzijde van de Nijmeegseweg. Tevens is de beoogde participatie uitgewerkt.

Deze Startnotitie is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor Fase 2 van de Nijmeegseweg. Op basis van deze Startnotitie wordt er een Massastudie uitgevoerd ten behoeve van een aanvraag voor een Woningbouwimpuls-subsidie (voor zowel Fase 1 als Fase 2). Deze startnotitie samen met de massastudie vormt de basis voor het in co-creatie met de klankbordgroep opstellen van een stedenbouwkundig plan voor Fase 2.

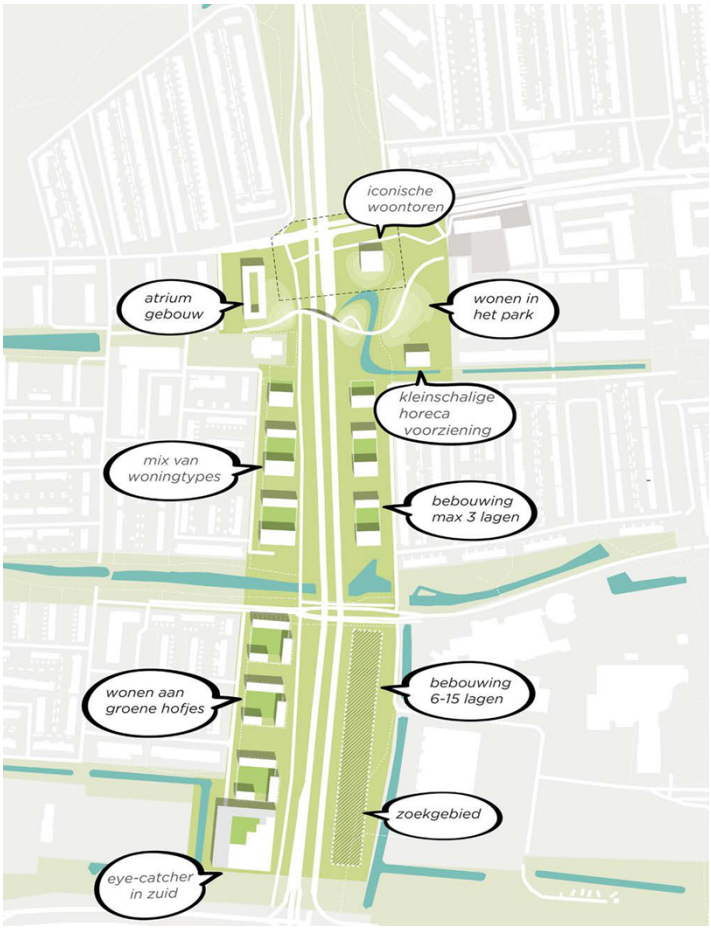
Het plangebied en de toekomstvisie

Het plangebied is gesitueerd rondom de Nijmeegseweg en ligt tussen de John Frostbrug en Het Gelredome/Nijmeegseplein. De Nijmeegseweg vormt door zijn profiel, opzet en functie een scheiding tussen Malburgen Oost en West. Door de weg en het gebied rondom de Nijmeegseweg te transformeren, wordt er een groene stadsboulevard in het zuidelijke deel van Arnhem gecreëerd, waar prettig gewoond kan worden en op wijkniveau Malburgen Oost en West naar elkaar toe gebracht.

Plangebied in het grotere geheel

Uitgangspunt in de toekomstvisie is zoveel mogelijk bomen en groen te behouden en kwalitatief hoogwaardig groen toe te voegen. De bestaande laanachtige bomen aan de zijkanten van de weg hebben een lange levensverwachting en zijn in de visie volledig opgenomen. Voor de populieren in de huidige middenberm wordt een concept van geleidelijke vervanging ontwikkeld. Zo ontstaat in de loop der jaren een geleidelijke transformatie van oudere bomen naar jonge, nieuwe bomen. De soortkeuze en plekken van deze nieuwe bomen is echter onderwerp van nadere studie en hangt sterk samen met de ligging en afmeting van de toekomstige rijbanen van de Nijmeegseweg.

Het toekomstige wegprofiel beslaat maximaal twee keer twee rijstroken. De optimale indeling van de weg is onderdeel van een nadere studie die na de vaststelling van deze startnotitie wordt uitgevoerd.



Visiekaart met het naar elkaar toebrengen van de wegen, aan de westzijde

De woningbouw van Fase 1 en aan de oostzijde de woningbouw van Fase 2

Opbouw startnotitie

Deze startnotitie is als volgt opgebouwd:

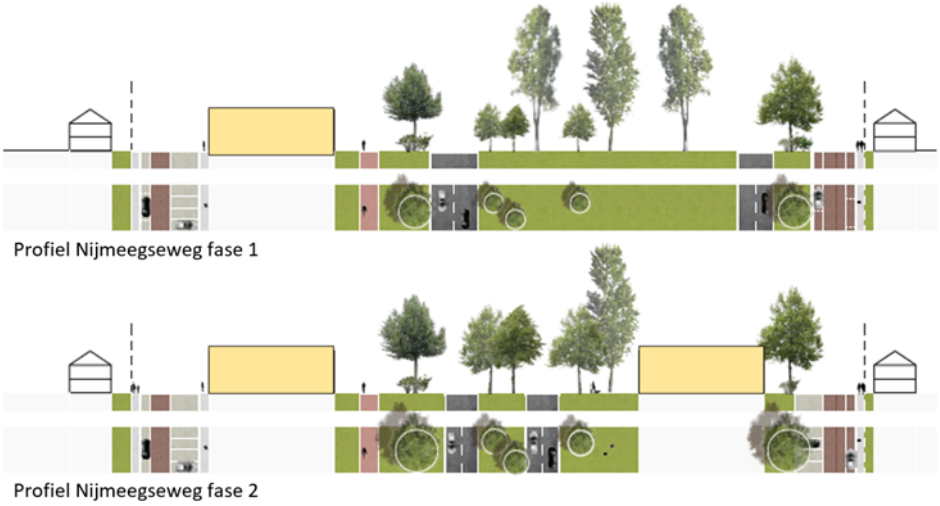
- Ruimtelijke en Programmatische kaders voor de ontwikkeling van Fase 2
- Wijze van participatie

2. Ruimtelijke en Programmatische kaders Fase 2

Algemene ambitie van het project Nijmeegseweg

Het project Nijmeegseweg (Fase 1 en Fase 2 samen) moet bijdragen aan:

- Het verbinden van Malburgen Oost en West, ruimtelijk, gevoelsmatig en functioneel;
- Het realiseren van een leefomgeving die meerwaarde biedt voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk;
- Het verbeteren van de wijk Malburgen zodat de wijk een aantrekkelijk onderdeel van de stad is;
- Het realiseren van een groene stadsboulevard;
- Het realiseren van woningbouw.



Indicatie van het toekomstig profiel van de Nijmeegseweg met een indicatie van de ligging van de bebouwingsstroken van Fase 1 (geel blok links) en Fase 2 (geel blok rechts) waarmee de algemene ambitie kan worden vormgegeven.

Ruimtelijke kaders Fase 2

- Er wordt tussen de stadsentree aan het Nijmeegseplein en de Rijnkruising John Frostbrug een stedelijk silhouet gevormd met een maat en schaal die past bij een groene stadsboulevard, waarbij de nieuwe woongebouwen in het groen staan en er een goede overgang wordt gemaakt naar de achterliggende wijken;
- De bouwhoogtes van de woongebouwen in Fase 2 variëren van 4 tot 20 bouwlagen. Een locatie in het De Monchypark en nabij de voormalige Rijnhal/Decathlon lenen zich voor hoogteaccenten. Een massastudie zal moeten uitwijzen waar de hoogteaccenten een plek aan de stadsboulevard kunnen krijgen;
- Het toekomstige wegprofiel is gelegen aan de westzijde van het plangebied en beslaat maximaal twee keer twee rijstroken;
- De verkeerstructuur is ingericht conform de STOMP-methodiek (Volgordelijk: Stappen (lopen), Trappen (de fiets), Openbaar Vervoer (bus, trein), Mobility as a Service (zoals deelauto's) en Particuliere auto);
- De (snel)fietsroutes Arnhem-Nijmegen en de fietsrelaties over de John Frostbrug worden versterkt en verbeterd. Aan weerszijden van de Nijmeegseweg is een hoogwaardige fietsstructuur voorzien;
- De parkeeroplossing is doelmatig en voldoet aan de dan geldende parkeereisen, waarbij de parkeeroplossing zoveel mogelijk binnen en onder de bouwopgave wordt gerealiseerd.
- De ontwikkeling is natuurinclusief, biodivers en klimaatadaptief.

- Het verlies aan oppervlakte groen en bomen wordt gecompenseerd door het geven van een kwalitatieve impuls aan het nieuwe en bestaande groen. Het groene karakter van zowel de bebouwde als niet bebouwde omgeving wordt versterkt.

Programmatische kaders Fase 2

- Het aantal woningen bedraagt minimaal 350 stuks, zo mogelijk meer. Uit de massastudie zal blijken hoeveel meer.
- Het woningbouwprogramma gaat uit van:
    - Minimaal 66% betaalbare woningen (sociale huurwoning, betaalbare koopwoning of middenhuurwoning, met een sterke voorkeur voor betaalbare koopwoningen naast sociale huur)
    - Minimaal 30% sociale huurwoningen
    - Minimaal 50% van het programma zijn koopwoningen, waarvan de helft betaalbaar. Bij de definitie van betaalbaar wordt aangesloten bij de definitie die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd.
    - De typologie betreft hoofdzakelijk gestapelde woningen, gezien de behoefte aan woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens en het relatief hoge aantal eengezinswoningen in Fase 1.

3. Wijze van participatie

Conform de motie ‘startnotitie bij ruimtelijke ontwikkelingen’ is deze startnotitie gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg Fase 2 het startpunt van het ontwikkelproces. Met deze startnotitie stelt de raad vooraf heldere ruimtelijke en programmatische kaders en gaat het participatietraject van start met heldere voorwaarden.

Toepassen “De Malburgse Manier” vormt het uitgangspunt
Bij de planvorming van Fase 2 wordt bij de participatie de Malburgse Manier toegepast. De Malburgse Manier gaat uit van bewonersparticipatie en inspraak vanaf het begin van de planvorming bij zowel ruimtelijke projecten als sociale projecten. De Malburgse Manier gaat uit van co-creatie/samenwerken. We gaan bij de uitwerking van Fase 2 in gesprek met de participanten, waarbij we de intentie hebben de uitkomsten te verwerken. Als uitkomsten tegenstrijdig zijn of er zijn andere belangen waardoor oplossingen niet meegenomen kunnen worden, dan wordt dit verantwoord in het participatiedocument. De Malburgse Manier komt overeen met **Participatie-level 3 “Intensieve Participatie”.** Onder level 3 wordt verstaan: betrokkenen laten meedenken, ideeën van betrokkenen ophalen door middel van bijvoorbeeld werksessies, brainstorms, webinars en/of digipanels en zo mogelijk meenemen in het ontwerp. Bij Fase 1 van het project Nijmeegseweg is deze methode met succes toegepast, met als resultaat een gedragen stedenbouwkundig schetsontwerp.

Wie en hoe erbij betrekken?
Evenals bij de totstandkoming van het schetsontwerp voor Fase 1, wordt bij Fase 2 met de Klankbordgroep Nijmeegseweg samengewerkt. Deze klankbordgroep bestaat uit een 30-tal bewoners uit Malburgen Oost en West. De Kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen bewaakt het participatieproces. Zo nodig wordt er een stedenbouwkundig bureau aangetrokken die samen met de klankbordgroep tot een stedenbouwkundig schetsontwerp voor Fase 2 komt. Het stedenbouwkundig bureau is primair aan zet om de participatie bij de planvorming conform deze startnotitie verder op te pakken en vorm te geven. Zij stellen in afstemming met de gemeente het participatieplan op. De gemeente wordt op de hoogte gehouden van het verloop van het participatieproces. De uitkomsten van het participatieproces worden per fase verwerkt in een participatiedocument dat betrokken wordt bij de besluitvorming door het college of de raad.

Er zal getracht worden niet alleen met omwonenden maar ook met toekomstige bewoners/woningzoekenden samen te werken over hoe fase 2 van het project Nijmeegseweg kan worden vormgegeven.

Geachte leden van de gemeenteraad van Arnhem,

Betreft: startnotitie en raadsvoorstel fase 2 gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg

Woensdag 25 januari ligt er een raadsvoorstel ter tafel om de allereerste startnotitie ooit in Arnhem vast te stellen. In deze startnotitie worden ruimtelijke kaders en de beoogde vorm van participatie voor fase 2 van het plan voor de Nijmeegseweg behandeld.
Wij vragen u tegen dit raadsvoorstel te stemmen, en wel om de redenen die we hieronder benoemen:

1. Er is sinds 2020 een goed lopend en intensief participatieproces in de wijk Malburgen voor de Nijmeegseweg. Een proces dat voorheen nog niet eerder op zo'n participatieniveau is uitgevoerd, dit naar trots en tevredenheid van alle betrokken deelnemers. Dit participatieproces is gestart naar aanleiding van een volledig mislukte inspraak waarbij destijds een uitgewerkt plan (kennelijk met massastudie) aan de wijk werd voorgelegd met nauwelijks tot geen inhoudelijke inspraak op wezenlijke onderdelen.
2. In het huidige lopende participatieproces (van plan tot sleutel) is een plan tot stand gekomen waarbij wij als Klankbordgroep Nijmeegseweg samen met od205 meer ruimte voor woningen gecreëerd hebben door het voorstel voor het verleggen van beide rijbanen naar het westen, zodat er in het oosten een geheel nieuwe ruimte gaat ontstaan voor woningbouwontwikkeling. Wij willen u er op wijzen dat vóór deze sessie met de Klankbordgroep Nijmeegseweg waarin dit plan is ontstaan het onbespreekbaar was om zowel de rijbanen te verleggen alsook de bomenstrook te versmallen.
   Gelet hierop beschouwen wij ons als mede initiatiefnemer samen met od205 van dit plan voor fase 2.
3. Wij beschouwen fase 1 en 2 als één geheel plan. In het schetsontwerp –die bij de vergaderstukken van een door u aangenomen raadsvoorstel was bijgevoegd - staan al tekeningen voor fase 2 met details erin over aantal bouwlagen waar wij als Klankbordgroep Nijmeegseweg ons geheel in kunnen vinden. Omdat hiermee de nieuwbouw goed aansluit aan de bestaande bouwhoogte van oost. Vergelijkbaar wat ook in west in fase 1 wordt uitgevoerd.
4. Zowel in de overleggen met de Kerngroep Bewonersparticipatie Malburgen samen met od205 en de gemeente alsook in de Klankbordgroep bijeenkomsten is door deelnemers aangegeven dat de Klankbordgroep betrokken blijft van plan totdat de allerlaatste sleutel is overhandigd aan de (nieuwe) bewoners. Ongeacht welke fase. Het is één plan dat uit 2 fases bestaat, dat is ook altijd zo gecommuniceerd naar alle partijen, waaronder de raad. Omdat wij feitelijk al bezig zijn met fase 2 is er geen startnotitie nodig.
5. Bij een dergelijk goedlopend participatieproces past niet dat tijdens het proces door 1 partij opeens de spelregels worden aangepast zonder dit met de andere deelnemers vooraf te bespreken.
6. Bovendien staan in de startnotitie en het raadsvoorstel meerdere zaken waar wij als klankbordgroep niet mee eens zijn:
   a. Bij de Inleiding is helemaal niet de rol van de Klankbordgroep en od205 als initiatiefnemer genoemd bij het tot stand komen van de nieuwe ruimte voor woningbouw in wijkdeel Malburgen-Oost.

b. Het maken van een massastudie: die zonder enige inbreng van de Klankborgroep gemaakt gaat worden. De wethouder bleek in een gesprek met de kerngroep niet bereid om zwart op wit te zetten dat de klankbordgroep op geen enkele wijze zou zijn gebonden aan deze massastudie. De wethouder gaf aan alleen dit te willen uitspreken tijdens de raadsvergadering.
c. Het benoemen van het aantal bouwlagen (4-20 lagen) die afwijkt van het plan van de klankbordgroep dat ook al eerder is gepresenteerd in de raad. Zie ook het hier bovengenoemde punt 3.
d. Het maken van een nota van uitgangspunten waar helemaal niet de rol van de Klankbordgroep in staat vermeld.
e. Slecht onderbouwde compensatie van oppervlakte groen en bomen.
f. Er zit tegenspraak in de stukken wat betreft een concept van geleidelijke vervanging van de bomen van de middenberm wat naar onze mening teniet wordt gedaan als gestart wordt met de bouw van fase 2 in 2026.
g. Weer 30% sociale huur toevoegen in een deel van de wijk waar al meer dan 70% sociale huur is met grote sociale problematiek.

7. Wij hebben vernomen dat het tekort voor fase 2 van het plan momenteel 4 miljoen Euro zou bedragen. Dit staat naar onze mening in geen verhouding met het verlies aan vertrouwen van bewoners zowel in als buiten de klankbordgroep in het functioneren van het college van B&W. Wij vinden dit uitermate onverstandig voor een dergelijk laag bedrag, het hele goed lopende participatieproces te ondermijnen en beloften en verwachtingen over het proces teniet te doen. Wij merken nu al dat het plan weerstand oproept. Dit betreuren we ten zeerste, omdat het participatieproces tot nu toe zo goed verliep.

8. Wij snappen dat voor fase 2 van het plan de gemeenteraad ook nog een aantal wensen heeft, bijvoorbeeld meer woningen. Als u ziet waar wij als klankbordgroep Nijmeegseweg samen met od205 in staat zijn om een geheel nieuwe bouwruimte te creëren (fase 2 van het plan) dan hopen we ook het vertrouwen te krijgen van u als gemeenteraad om dit plan ook samen verder te ontwikkelen.

Wij vragen u dan ook om tegen het raadsvoorstel met de startnotitie te stemmen, zodat wij samen met od205 en gemeente verder kunnen gaan met het plan, zoals aan het begin van de ontwikkeling is afgesproken. Als blijkt dat er onverhoopt toch nog een financieel tekort is op het plan kan er met een door de Klankbordgroep gedragen plan een aanvraag voor een 6de tranche Woningbouwsubsidie gedaan worden. Dat maakt de kans tot toekenning naar onze mening aanmerkelijk groter.

Wij rekenen erop dat u de afspraken die zijn gemaakt onder wethouder Paping respecteert en tegen dit raadsvoorstel stemt.

Namens de Klankbordgroep Nijmeegseweg,

Michel Lammerse (communicatie)

Lijst van insprekers bij het raadsvoorstel ‘Startnotitie Fase 2 Gebiedsontwikkeling Nijmeegseweg’
25 januari 2023

1. dhr. Martijn Hunneman – namens de Klankbordgroep Nijmeegseweg
2. dhr. Sjerk de Groot – namens de Klankbordgroep Nijmeegseweg

BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Nijmeegseweg (i/m1) - 25-01-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Nijmeegseweg’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Loor (D66), Scholten (Volt), De Boef (GroenLinks), Van der Laak (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA), Jansen (CU), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Elfrink (SP), De Groot (PvdD), Koorn (CDA). De fractie van de DENK, PVV en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
In de informatieve fase van de behandeling van het raadsvoorstel hebben vier personen ingesproken:

1. De heer Hunneman van de Klankbordgroep Nijmeegseweg
2. De heer De Groot van de Klankbordgroep Nijmeegseweg

Na de inspraak hebben fractievertegenwoordigers vragen gesteld aan de insprekers en die zijn beantwoord.

Na de informatieve fase is gestart met de meningsvormende fase. De eerste termijn van de raad en het college zijn afgerond. De tweede termijn is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase van het raadsvoorstel niet is afgerond en dat het voorstel niet kan worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

N. Eppich

Arnhem, 31 januari 2023

Geachte leden van de gemeenteraad van Arnhem,

Naar aanleiding van de raadsvergadering op woensdagavond 25 januari over de startnotitie voor de Nijmeegseweg willen wij u een reactie geven.

Ten eerste willen wij onze welgemeende excuses aanbieden aan de leden van de raad en de wethouder, vanwege enkele emotionele reacties door een lid van de Klankbordgroep Nijmeegseweg die niet de bedoeling waren. De emoties zijn zo hoog opgelopen omdat afspraken zijn geschonden die zijn gemaakt onder de vorige wethouder juist om dit soort narigheid voor alle partijen te voorkomen. We geven deze afspraken hieronder nog even kort aan:

- In gezamenlijk overleg (projectmanager gemeente – Klankbordgroep – od205) worden stukken voorbereid als die buiten deze drie partijen worden gepubliceerd. Met buiten wordt verstaan het college van B&W, de gemeenteraad en de pers en dergelijke.
- De Klankbordgroep is betrokken van plan tot sleutel in het gehele plan Nijmeegseweg, ongeacht welke fase.
- Er wordt gewerkt volgens de Malburgse Manier ongeacht welke fase.

De Klankbordgroep heeft de startnotitie pas onder ogen gekregen nadat deze door B&W was vastgesteld en naar de raad was gestuurd. Dit is dus in strijd met de afspraken en had niet mogen gebeuren. Voor het vertrouwen in het proces zou het net zijn als de wethouder zijn excuses zou maken.

Voor een nieuwe startnotitie is geen directe haast naar onze mening omdat deze niet in de WBI aanvraag staat vermeld als vereiste. Vanuit het ministerie hebben we begrepen dat het niet gaat om ‘wie het eerst komt wie het eerst maalt’ maar dat pas na sluitingsdatum de aanvragen inhoudelijk worden beoordeeld of ze voldoen aan de criteria. Gelet op dit laatste is 31 maart 23:59 uur ruim op tijd voor een subsidie aanvraag. Belangrijk: nergens in de WBI aanvraag staat vermeld dat er een besluit door de gemeenteraad voor nodig is.

Mocht een meerderheid van de raad in de commissie toch een startnotitie willen voor fase2 Nijmeegseweg, laat deze dan worden gemaakt volgens de bovengenoemde afspraken en daarom vragen wij u: de gemaakte afspraken te respecteren en de wethouder dringend te verzoeken de eenzijdige (alleen door de gemeente) opgestelde startnotitie terug te nemen en samen met de Klankbordgroep en od205 een door alle partijen gedragen geheel nieuwe versie te maken.

Wij hopen dat u onze bovenstaande verzoeken inwilligt. We willen op een goede voet verder kunnen gaan in vertrouwen op basis van de gemaakte afspraken aan het begin van het opnieuw gestarte proces onder wethouder Paping volgens de Malburgse Manier – één wijk één plan.

Met hartelijke groet namens de Klankbordgroep,

Michel Lammerse – communicatie Klankbordgroep Nijmeegseweg

BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Nijmeegseweg (i/m1) - 25-01-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Nijmeegseweg’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Munster (PvdA), Dobbe (SP), Bakker (GroenLinks), Zijlstra (ChristenUnie), De Groot (Partij voor de Dieren), Scholten (Volt), Van der Laak (Arnhem Centraal), Pape (VVD), Brandts (D66)
De fractie van de DENK, PVV en FvD waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Wethouder Smeulders en projectleider (volgens bordje)

Van Engelenburg (VVD), Loor (D66), Scholten (Volt), De Boef (GroenLinks), Van der Laak (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA), Jansen (CU), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Elfrink (SP), De Groot (PvdD), Koorn (CDA). De fractie van de DENK, PVV en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
In de informatieve fase van de behandeling van het raadsvoorstel hebben vier personen ingesproken:
1. De heer Hunneman van de Klankbordgroep Nijmeegseweg
2. De heer De Groot van de Klankbordgroep Nijmeegseweg

Na de inspraak hebben fractievertegenwoordigers vragen gesteld aan de insprekers en die zijn beantwoord.

Na de informatieve fase is gestart met de meningsvormende fase. De eerste termijn van de raad en het college zijn afgerond. De tweede termijn is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase van het raadsvoorstel niet is afgerond en dat het voorstel niet kan worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

N. Eppich

BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Nijmeegseweg (i/m1) - 25-01-2023

OD205
Participeren gaan we doen voor de Malburgse Methode

Massastudie maken we
Zorgen van inwoners
Massastudie is teloefening
Massastudie is nodig voor aanvraag subsidie
Massastudie is alleen als telraam en wat daar instaat allemaal nog vrijstaat voor de participatie. De massastudie bepaalt niet het definitieve ontwerp.

Wethouder Smeulders zegt toe dat de participatie binnen het project zal gebeuren volgens de Malburgse Methode.

Wethouder Smeulders zegt toe dat de gemeente een massastudie uit gaat voeren, die niet direct het definitieve ontwerp is, waardoor er later nog participatie plaats over het stedenbouwkundige ontwerp kan vinden, Binnen de kaders van de startnotitie.

Titel/onderwerp: # Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Raadsadviseur: M. Piscaer Telefoonnr: 06 31114892 Maaike.piscaer@arnhem.nl

Van:	D66 (Suzan Kemperman), GroenLinks (Marin Noomen) en Partij voor de Dieren (Floor Hogenhout)	Ambtenaar:	Dion Vreman
Portefeuillehouder:	Maurits van de Geijn	Telefoonnr:	0683909562
		E-mailadres:	dion.vreman@arnhem.nl
Doel activiteit	Vervolg meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Toelichting** Met het initiatiefvoorstel willen de indieners financiële drempels wegnemen voor het aanpassen van het geslacht waardoor transgender en non-binaire mensen niet onnodig genderdysforie zullen ervaren. Dat willen zij doen door de 'Verordening Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Arnhem 2019 te wijzigen, om zodoende een vergoeding mogelijk te maken van de kosten voor een deskundigenverklaring en voor een nieuw identiteitsbewijs bij het wijzigen van de geslachtsregistratie. **Financiën** De vergoeding van aanpassen van geslachtsregistratie kunnen bestaan uit de kosten voor het administratief afgeven van deskundigenverklaring (€65), deskundigenbeoordeling (€250) en aanvraag nieuw identiteitsbewijs (€73,20). De totale kosten per persoon bedragen daarmee circa €400,-. De kosten voor dit voorstel kunnen naar verwachting worden opgevangen binnen het WMO budget (24 miljoen euro in 2023) **Wensen en bedenkingen college** Conform artikel 43 lid 5 RvO krijgt het college ten behoeve van de behandeling van het initiatiefvoorstel de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen schriftelijk dan wel mondeling ter kennis van de raad te brengen. Het college heeft op 24 januari een schriftelijke naar de raad gestuurd. Deze is toegevoegd aan de stukken. **Schriftelijke reacties** Er is een schriftelijke reactie gestuurd door Transvisie, Transgender Netwerk Nederland, Stichting NNID en Sem van Loon. **Rondetafelgesprek** Tijdens de informatieve fase op 25 januari heeft er een rondetafelgesprek plaatsgevonden. De schriftelijke inbreng van een (aantal) deelnemers is toegevoegd bij de stukken.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de meningsvormende (M1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies			

	Vergaderorde M1 1. De vergadering zal worden herstart van de eerste termijn van het college 2. Daarna volgt het tweede termijn van de raadskamer en het tweede termijn van de initiatiefnemers en het college; 3. Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.
Bijlagen	

Bijlagen
Behandeladvies 25 januari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling **104 KB**
Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie" van de fracties D66, GroenLinks en Partij voor de Dieren **124 KB**
Schriftelijke reactie van Transvisie initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie" **146 KB**
Schriftelijke inbreng van Transgender Netwerk Nederland, d.d. 23-01-2023.pdf **499 KB**
Schriftelijke inbreng van S. van Loon, d.d. 23-01-2023.pdf **32 KB**
Schriftelijke inbreng van de Stichting NNID, Nederlandse organisatie voor seksediversiteit over initiatiefvoorstel, d.d. 24-01-2023 **335 KB**
Deelnemers rondetafelgesprek (versie 24 januari) **14 KB**
Raadsbrief "Reactie op initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie’", d.d. 24-01-2023 **107 KB**

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

Onderwerp: Initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie’

Voorstel

- De ‘Verordening Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Arnhem 2019 te wijzigen, om zodoende een vergoeding mogelijk te maken van de kosten voor een deskundigenverklaring en voor een nieuw identiteitsbewijs bij het wijzigen van de geslachtsregistratie.

Inleiding

Voor mensen waarvan de geslachtsregistratie niet klopt met hun identiteit is een aanpassing van groot belang. De aanvraag is op dit moment een langdurig proces waar veel kosten aan zijn verbonden. Dit initiatiefvoorstel is bedoeld om de financiële drempel in dit proces weg te nemen.

De WMO-verordening is een passende wijze om deze vergoeding te regelen, die ook in andere gemeenten hiervoor wordt ingezet. De vergoeding draagt bij aan het welzijn van Arnhemmers van wie de geslachtsregistratie niet klopt met hun identiteit en voorkomt dat deze groep door een onjuiste geslachtsregistratie hinder blijft ondervinden in hun maatschappelijke functioneren. De indieners kiezen voor een initiatiefvoorstel in plaats van bijvoorbeeld een motie om als raad de werking direct te regelen en tegelijkertijd de mogelijkheid te bieden voor een specifiek debat met bijbehorend gesprek met belanghebbenden.

Beoogd effect

Met het initiatiefvoorstel willen de indieners financiële drempels wegnemen voor het aanpassen van het geslacht waardoor transgender en non-binaire mensen niet onnodig genderdysforie zullen ervaren.

Daarnaast laat de gemeente met deze beleidswijziging zien de wijziging van de geslachtsregistratie te ondersteunen voor hen voor wie dit zo belangrijk is en daarmee bij te dragen aan het gevoel van acceptatie bij transgender en non-binaire mensen.

Argumenten

1. Arnhem is een regenboog-gemeente die zich inzet voor het verbeteren van de positie van LHBTQIA+ inwoners.

1.1 Dit voorstel helpt bij het wegnemen van financiële drempels en voorkomen van genderdysforie door een niet passend identiteitsbewijs.

Door de kosten die gemoeid gaan met het aanpassen van het geslacht op het identiteitsbewijs, is het niet voor alle mensen die hun geslacht willen wijzigen, financieel haalbaar om dat ook daadwerkelijk te doen. Een geslachtsregistratie die niet passend is bij de genderidentiteit van de inwoner, kan zorgen

Arnhem GEMEENTE

voor genderdysforie. Met dit voorstel willen de initiatiefnemers deze financiële drempel wegnemen en daarmee onnodig genderdysforie door een niet passend identiteitsbewijs voorkomen.

1.2 Transgenderzorg in Nederland staat onder druk
In Nederland bestaan lange wachtlijsten voor transgenderzorg. Transgender en non-binaire mensen, staan gemiddeld 2 jaar op een wachtlijst. Het belang van transgenderzorg is groot: het welzijn stijgt van 85% van de trans- en non-binaire mensen die in transitie zijn gegaan. De invloed die de gemeente heeft op het versnellen of uitbreiden van transgenderzorg is beperkt maar de gemeente Arnhem kan met dit voorstel mensen in transitie tegemoet komen in de administratieve wijziging van hun geslachtsverandering. Dit draagt bij aan de ervaren acceptatie van transgender en non-binaire mensen.

Kanttekeningen

1.1 De nieuwe transgenderwet stelt voor om de deskundigenverklaring te laten vervallen.
De nieuwe transgenderwet is momenteel nog in behandeling van de Tweede Kamer. Hierin wordt onder andere voorgesteld om de deskundigenverklaring te laten vervallen. Omdat deze wet nog in behandeling is, hebben we nu gerekend met de kosten van een deskundigenverklaring maar indien de wet in de huidige vorm wordt aangenomen en in werking treedt, dan komen deze kosten te vervallen.

Financiën

De vergoeding van aanpassen van geslachtsregistratie kunnen bestaan uit de kosten voor het administratief afgeven van deskundigenverklaring (€65), deskundigenbeoordeling (€250) en aanvraag nieuw identiteitsbewijs (€73,20). De totale kosten per persoon bedragen daarmee circa €400,-.

In 2022 hebben 10 mensen in Arnhem hun geslachtsregistratie laten aanpassen.

Op basis van die cijfers en de ervaring van andere gemeenten gaan we ervanuit dat de kosten niet meer zullen bedragen dan €10.000,- op jaarbasis (ca. 25 aanvragen). We verwachten dat 25 aanvragen per jaar een realistische benadering is, omdat een vergoeding van de administratieve kosten een verandering van de geslachtsregistratie ook mogelijk maakt voor mensen die zich dat nu niet kunnen veroorloven. Daarmee verwachten we in de eerste jaren een lichte toename van aanvragen ten opzichte van de aanvragen van de afgelopen jaren. In de afgelopen jaren zijn er landelijk tussen de 500 en 800 aanvragen per jaar voor verandering van geslachtsregistratie zijn geweest.

De kosten voor dit voorstel kunnen naar verwachting worden opgevangen binnen het WMO budget (24 miljoen euro in 2023).

Uitvoering

De initiatiefnemers verzoeken het college indien mogelijk voor de kosten van de aanvraag van een nieuw paspoort of identiteitsbewijs te komen tot een vergoeding in natura. Voor de kosten voor het administratief afgeven van een deskundigenverklaring en een deskundigenbeoordeling verzoeken de initiatiefnemers het college een aanvraagformulier beschikbaar te stellen voor vergoeding achteraf.

We verwachten dat de wijziging van de verordening per 1 april 2023 in kan gaan en kiezen ervoor de kosten vanaf 1 januari 2023 met terugwerkende kracht te vergoeden.

Communicatie en Participatie

Op 25 november heeft de voorzitter van COC Midden-Gelderland, raadsleden via e-mail op de hoogte gebracht van de noodzaak voor een vergoeding van administratieve kosten van geslachtswijziging voor transgender en non-binaire mensen. De indieners van dit initiatiefvoorstel hebben ook daarna nog contact gehad met deze belangenvereniging voor LHBTQIA+ mensen.

Verdere participatie is mogelijk bij de behandeling van het initiatiefvoorstel in de gemeenteraad.

Na vaststelling door de gemeenteraad kan de wijziging door het college breed worden gecommuniceerd en zal een formele publicatie via het Gemeenteblad plaatsvinden. Daarnaast verzoeken we het college om bij inwoners bij een verzoek tot wijziging van de geslachtsregistratie of het daarom aanvragen van een nieuw identiteitsbewijs actief te informeren over de mogelijkheden voor vergoeding van de kosten.

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het initiatief van de fracties van D66, Partij voor de Dieren en GroenLinks;

gelet op de artikelen 147, 147a en 149 van de Gemeentewet;

gelet op de artikel 2.1.3 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

Besluit:

De "Verordening maatschappelijke ondersteuning gemeente Arnhem 2019" te wijzigen:

I Aan hoofdstuk 4 toe te voegen een nieuw artikel 4.3 dat komt te luiden als volgt:

Artikel 4.3 Vergoeding voor de wijziging van geslachtsregistratie

1. De vergoeding voor de wijziging van de geslachtsregistratie kan bestaan uit de volgende componenten:
    a. kosten voor de deskundigenverklaring,
    b. legeskosten voor de aanpassing van de inschrijving in de Brp en
    c. legeskosten voor een rijbewijs en/of een nieuw identiteitsbewijs.
2. Het college stelt voor het aanvragen van de vergoeding een aanvraagformulier beschikbaar.
3. Ten aanzien van het identiteitsbewijs wordt ofwel een paspoort vergoed, ofwel een identiteitskaart. De verzoeker dient op het aanvraagformulier aan te geven wat van toepassing is.
4. Kosten die genoemd zijn in het eerste lid en die gemaakt zijn vanaf 1 januari 2023 komen voor vergoeding in aanmerking.
5. Het college kan nadere regels stellen teneinde de vergoeding van kosten genoemd in lid 1 onder b en onder c direct te verrekenen met de te heffen leges.

II Te bepalen dat de onder I. bedoelde wijziging van de Verordening maatschappelijke ondersteuning gemeente Arnhem 2019 in werking treedt per 1 april 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van [datum],

De griffier De voorzitter

Arnhem GEMEENTE

Gemeente Arnhem
Koningstraat 38
Postbus 9029
6800EL Arnhem

T.a.v. Griffie Gemeenteraad Arnhem.

Contactpersoon:
Sam van den Berg
Communicatie en woordvoering
+31 6 43 28 79 38
sam.vandenberg@transvisie.nl

Betreft
Reactie naar Gemeente Arnhem.

Datum
woensdag 18 januari 2023

Geachte gemeenteraadsleden van de gemeente Arnhem,

Vanuit uw griffie hebben wij met genoegen vernomen dat fractie D66, GroenLinks en Partij voor de Dieren de inwoners van uw prachtige gemeente wilt helpen doormiddels van het initiatiefvoorstel “Vergoeding bij wijzigen geslachtregistratie”

Het voorstel dat deze fractie u presenteert helpt de burgers in uw gemeente te kunnen zijn wie zij willen zijn. Het is dan ook aannemelijk dat wij vol achter het voorstel van deze fractie staan.

Als patiëntenorganisatie ontvangen wij meerdere keren per jaar berichten van transgender personen die zich door het gebrek aan financiële middelen genoodzaakt voelen het juridisch wijziging van de geslachtregistratie uit te stellen. Het voorstel om de kosten die gemaakt worden tijdens deze procedure te vergoeden is een royaal maar voor sommige een noodzakelijk gebaar.

In het initiatiefvoorstel gaat het ook over de kosten van de deskundigenverklaring die 65 euro plus de consult kosten van zo’n 250 euro zijn. Onze ervaring is dat deze kosten alleen van toepassing zijn indien de persoon niet via de reguliere zorgpaden de deskundigheidsverklaring verkrijgt. Dit alternatieve zorgpad is net zo deskundig en kent een beperkte wachttijd. Het voorstel van de fractie D66,GL en PvdD biedt mogelijkheid voor mensen die getroffen worden door lange wachtlijsten en de bijkomende psychologisch last alsnog spoedig juridisch te kunnen leven zoals men zichzelf identificeert.

Wij verwachten dat de kosten die de fractie nu raamt relatief lager zullen uitvallen. De meeste transgender personen geniet op dit moment zorg via de reguliere zorgpaden. Het heeft ook de meeste personen hen voorkeur om via de reguliere zorgpaden de diagnostiek en overige behandelingen (denk u dan aan hormoonzorg) tot stand te laten komen. De beraamde kosten zullen dus gezien deze informatie lager uitvallen.

Wij hopen dat u als gemeenteraad mag besluiten het voorstel te steunen en inwerking te kunnen laten treden. Uw gemeente sluit dan aan bij een kopgroep die zich toonbaar inzet voor het woon-/Werk-/Leefklimaat van LHBTIQ+ personen binnen uw gemeente.

Hoogachtend,

Sam van den Berg.
Woordvoerder – Bestuurslid

TRANSGENDER
NETWERK
NEDERLAND

Atlantisplein 1
kamer 2.14
1093 NE Amsterdam

+31 20 205 0915
info@transgendernetwerk.nl
www.transgendernetwerk.nl

23 januari 2023

Geacht college en gemeenteraad van de gemeente Arnhem,

Op 25 januari 2023 wordt het initiatiefvoorstel 'Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie' besproken in uw gemeenteraad. Dit voorstel beoogt om de financiële kosten van het wijzigen van officiële geslachtsregistratie te vergoeden, en zo onnodige financiële drempels weg te halen. Deze vergoeding heeft meerdere voordelen. Zo haalt die de financiële drempels weg voor een bevolkingsgroep die al kampt met een achtergestelde sociaaleconomische positie. Daarnaast draagt het uit dat Arnhem een transgendervriendelijke gemeente is en achter hun genderdiverse inwoners staat. Nu Nijmegen als eerste gemeente in Nederland deze vergoeding aanbiedt, is het een uitstekend moment om dit voorbeeld in Arnhem te volgen. Bij dezen spreken wij dan ook graag onze steun uit voor dit initiatiefvoorstel, en roepen de gemeenteraadsleden op om voor het voorstel te stemmen. In deze brief zullen wij kort onze argumenten presenteren.

Transgender mensen hebben een achtergestelde financiële positie

Uit onderzoek van het SCP[1] blijkt dat transgender mensen een slechtere sociaaleconomische positie hebben in vergelijking met cisgender personen. Genderdiverse mensen kampen met een hogere werkloosheid, zijn vaker en langduriger afhankelijk van uitkeringen, en hebben minder vermogen. Daarnaast valt de helft van de transgender mensen in de laagste inkomenscategorie, terwijl slechts een kwart van de cisgender mensen in deze categorie valt.

In transitie gaan kan een kostbaar proces zijn. Naast de financiële gevolgen die de medische en sociale transitie kunnen hebben, heeft ook de wettelijke transitie een prijs. Het aanpassen van iemands officiële geslachtsregistratie gaat gepaard met kosten voor een deskundigenverklaring, een beoordelend gesprek met een deskundige en het aanvragen van nieuwe identiteitsbewijzen. Gezien de economische positie van trans mensen wegen deze kosten van een transitie nog zwaarder. Daarom is iedere steun in dit proces welkom, en is het belangrijk dat de financiële barrières van een transitie zo veel mogelijk weggenomen worden. Het mag niet zo zijn dat transgender en non-binaire mensen hun officiële geslachtsregistratie niet aanpassen, omdat zij de kosten daarvan niet kunnen betalen. Het hebben van niet-kloppende documenten kan niet alleen confronterend zijn voor de persoon zelf, maar kan ook zorgen voor onveiligheid wanneer mensen zien dat een identiteitsbewijs niet overeenkomt met iemands gender. In het ziekenhuis, als je een pakketje ophaalt en je ID moet

[1] LHBT-monitor 2022, De leefsituatie van lesbische, homoseksuele, biseksuele en transgender personen in Nederland, SCP (2022).

TRANSGENDER
NETWERK
NEDERLAND

Atlantisplein 1
kamer 2.14
1093 NE Amsterdam

+31 20 205 0915
info@transgendernetwerk.nl
www.transgendernetwerk.nl

tonen, op school of aan de grens: steeds is er angst voor vernedering, discriminatie en uit de kast getrokken worden. Het initiatiefvoorstel is een belangrijke stap om deze problemen te voorkomen.

Tastbaar maken van inclusie

Het financieel ondersteunen van transgender mensen die hun wettelijke transitie willen uitvoeren is een goede manier om de inclusiedoelen van de gemeente uit te voeren. Arnhem is een regenboog-gemeente die zich wil inzetten voor de inclusie van transgender en non-binaire personen. Door dit initiatiefvoorstel uit te voeren laat Arnhem hun burgers zien dat zij willen bijdragen aan het welzijn van hun transgender burgers door onnodige barrières weg te nemen. Daarnaast laten zij aan hun transgender inwoners zien dat zij hen steunen. Het initiatiefvoorstel is daarom niet alleen een belangrijke stap op financieel gebied, maar heeft ook symbolische waarde.

Tweede gemeente die dit aanbiedt

Arnhem is niet de eerste stad die de financiële kosten wil wegnemen voor mensen die hun officiële geslachtsregistratie willen wijzigen. Zo heeft de buurgemeente Nijmegen eind vorig jaar al een vergelijkbare regeling ingevoerd om de kosten van een administratieve wijziging van iemands geslacht te vergoeden[2]. Een vergoedingsregeling vindt dus voldoende steun om uitgevoerd te worden. Daarnaast kan de stad Arnhem door het uitvoeren van het initiatiefvoorstel naast Nijmegen een van de koplopers zijn in een inclusieve behandeling van transgender en non-binaire inwoners.

Transgender Netwerk roept u op om het initiatiefvoorstel aan te nemen. Het voorstel ondersteunt mensen in een kostbaar proces dat vanwege de achtergestelde sociaaleconomische positie van genderdiverse mensen een blokkade kan zijn. Daarnaast is het een goede uitvoering van de inclusie-intenties van de gemeente Arnhem, en volgt de stad het voorbeeld van Nijmegen op. Wij kijken uit naar de implementatie van het voorstel.

Met vriendelijke groet,

Remke Verdegem
Voorzitter Transgender Netwerk Nederland

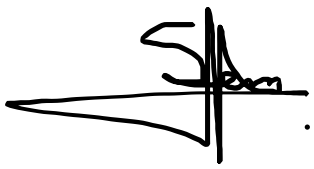
[2] Gemeente Nijmegen gaat de kosten vergoeden die te maken hebben met de administratieve wijziging van de geslachtsregistratie, Gemeente Nijmegen (2022), https://www.nijmegen.nl/nieuws/nijmegen-vergoedt-kosten-administratieve-wijziging-geslacht/.

Het is moeilijk om de juiste woorden te vinden die het gevoel van destijds het best omschrijven. Zijn deze er überhaupt of is dit iets wat je simpelweg moet voelen om écht te begrijpen? Hoe waardevol zou het zijn als we op een punt komen waarin wat mij is overkomen niemand meer begrijpt, omdat het er simpelweg niet meer is? Dat is waar ik na streef, én dat is de reden dat ik -onderdeel zijnde van InDifferent- u schrijf vanuit het verre Berlijn.

Mijn juridische geslachtswijziging was een gevecht tussen trots en verdriet waarvan ik nog steeds niet weet wie wint. Het is het verdriet wat ik weer voel als ik me realiseer dat ik meer dan één jaar heb moeten wachten op iets wat eigenlijk gewoon vanzelfsprekend had moeten zijn - die 'm' in mijn paspoort. Naast het feit dat een transitie zorgt voor meer zelfvertrouwen en mogelijkheden, is het ook een rouwproces waarin ik het besef kreeg dat ik veel niet heb kunnen doen. Ik ben nooit die gezonde 17-jarige pubertransman geweest, omdat ik bijvoorbeeld de clubs niet in durfde. Ik wilde niet na vertoning van mijn niet-kloppende paspoort die verwarrende blikken zien. Ik bevond me in mijn eigen coping mechanisme waarin ik probeerde mezelf functionerende te houden in de maatschappij. Herken je het gevoel wanneer je jouw verwarring en pijn in iemand anders ogen ziet, en het voelt alsof je het dan opeens niet meer kan dragen? Dat was ik. Ik bevond me iets meer dan één jaar in mijn ontwijkingsmechanisme tot het moment dat ik wél met mijn ID de eerste club binnenliep. Het was de trots die ik voor het eerst mocht voelen en het begin werd van mooie ontmoetingen.

Ik ben nu twintig jaar oud. Met terugwerkende kracht zie ik wat een simpele en versnelde verandering had kunnen voorkomen. De sociale impact is groter dan ik in eerste instantie dacht. Ik realiseer me dat het bij mij dan nog meevalt. Begrijp me niet verkeerd dat ik gelukkiger ben dan ooit tevoren. Nu was het alleen mijn paspoort, ID en zorgpas die ik moest veranderen. Als het nog langer had geduurd, kon ik mijn schooldiploma en rijbewijs ook aan het rijtje toevoegen. Ik ben bevoorrecht met ouders die deze drie pasjes konden betalen, maar de echte prijs die ik zelf heb moeten betalen is, rouw.

Dit zijn mijn woorden die het gevoel van toen, en nog steeds de impact van vandaag beschrijven. Met de tranen die weer over mijn wangen stromen, wil ik u bedanken voor uw tijd. Ik ben intens gelukkig waar ik vandaag de dag mag staan vol imperfectie en levensenergie. Ik was intens bang deze levensenergie te verliezen, maar het vuur is er nog steeds. Ik durf me te laten zien én ik krijg nu prachtige kansen vanuit InDifferent. Voor mij was het nog niet te laat!



19-01-2023
Sem van Loon, inwoner Arnhem.

NNID
NEDERLANDSE ORGANISATIE
VOOR SEKSEDIVERSITEIT

stichting nnid
staddijk 91
6537 tw nijmegen

024-3430000
www.nnid.nl
info@nnid.nl

kvk 58380043
triodos bank
NL30TRIO0197674828

Gemeente Arnhem
Koningstraat 38
Postbus 9029
6800EL Arnhem

T.a.v. Griffie Gemeenteraad Arnhem

Datum
24 januari 2023

Onderwerp
Behandeling initiatiefvoorstel 'Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie'

Geacht college, geachte gemeenteraad van de gemeente Arnhem,

Aanstaande woensdag 25 januari behandelt u het initiatiefvoorstel 'Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie', waarmee u transgender en non-binaire personen helpt in het kostbare proces van een sociale en/of medische transitie. Het is hartverwarmend om te lezen hoe u zich inzet voor de diversiteit van al uw bewoners door oog te hebben voor transgender en non-binaire personen die het moeilijk hebben. In deze brief bespreken wij de noodzaak van dit voorstel, spreken we onze steun uit en roepen wij u op om voor dit initiatiefvoorstel te stemmen.

Noodzaak vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie
Niet-kloppende geslachtsregistratie levert pijnlijke en soms gevaarlijke situaties op. Zo kan deze op een fundamenteel niveau ervaren worden als een ontkenning van iemands zijn, van wie iemand is, en zorgen voor herhaaldelijke confrontaties hiermee. Deze confrontaties vinden niet alleen plaats bij het tonen van identificatie, maar ook in oproepen en bij aanheffen op brieven die direct of indirect aan het BRP gekoppeld zijn, zoals van zorgverzekeraars, de overheid, de huisarts en andere zorgverleners. Wettelijke erkenning van iemands genderidentiteit draagt bij aan veiligheid en vermindert de angst voor vernedering en discriminatie in situaties waarbij om identificatie gevraagd wordt, inclusief alledaagse momenten zoals bij het ophalen van een pakketje.

Doordat non-binaire en transgender personen vaak kampen met financiële problemen is het initiatiefvoorstel zeer welkom om deze situaties en ervaringen te voorkomen.[1] Ook Transgender Netwerk Nederland bespreekt dit in hun brief (23 januari jl.) aan u: "Genderdiverse mensen kampen met een hogere werkloosheid, zijn vaker en langduriger afhankelijk van uitkeringen, en hebben minder vermogen. Daarnaast valt de helft van de transgender mensen in de laagste inkomenscategorie, terwijl slechts een kwart van de cisgender mensen in deze categorie valt." Het sociale, medische en wettelijke traject van een transitie brengt veel kosten met zich mee. Het kan en mag niet zo zijn dat deze kosten een drempel zijn voor iemand om te zijn wie die is, een drempel voor diens zelfbeschikkingsrecht en veiligheid.

Ook voor een kleine minderheid van intersekse personen, die gebruik maken van de huidige "transgenderwet", is dit relevant. Hoewel zij niet transgender zijn, kan er bij geboorte een foutieve inschatting gemaakt zijn van hun te verwachten genderidentiteit, wat relatief vaak voorkomt bij intersekse personen.[2] Net als transgender en non-binaire personen, hebben intersekse personen vaak moeite met rondkomen. Zij hebben een grote kans op het aanlopen tegen sociaal-maatschappelijke problemen door een gebrek aan acceptatie van seksediversiteit in onze maatschappij. Voor bovengenoemde groepen betreft het voorstel dus een welkom steuntje in de rug om te kunnen zijn wie je bent.

[1] LHBT-monitor 2022, De leefsituatie van lesbische, homoseksuele, biseksuele en transgender personen in Nederland, SCP (2022).
[2] Van der Have, M. J. Misvattingen over intersekse, Op weg naar wettelijke regulering geslachtsbevestigende behandelingen intersekse personen. Stichting NNID, Nederlandse organisatie voor seksediversiteit (2023).

NNID
NEDERLANDSE ORGANISATIE VOOR SEKSEDIVERSITEIT

Gemeente Arnhem: voorop in inclusie
Een inclusieve gemeente is voor iedereen belangrijk. Door het initiatiefvoorstel aan te nemen, vervult u een voorbeeldfunctie. U laat zien en brengt in de praktijk dat u zich inzet voor alle inwoners en daarom transgender-inclusie serieus neemt. Deze stap is een inspiratiebron voor andere organisaties en (regenboog)gemeenten, zodat ook zij zich actief in zullen zetten voor de inclusie van lhbtiq+ personen waar dit nodig is. Naast het voorbeeld dat u nu geeft kunnen zij dit doen door bijvoorbeeld de Verklaring van Dordrecht, zoals u reeds gedaan heeft, en de Nederlandse Intersekse Verklaring te ondertekenen.

NNID, Nederlandse organisatie voor seksediversiteit, spreekt zich dan ook uit in support van dit voorstel en van de brief van TNN, en roept u op om het initiatiefvoorstel Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie' te ondersteunen.

Met vriendelijke groet,

Miriam van der Have

Directeur/bestuurder NNID

Deelnemers rondetafelgesprek Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

25 januari 2023

Inspreker	Namens
Ricardo Brouwer	COC midden Gelderland
Sascha Barents (die/diens/die & hen/hun/hen)	Transistor
Tijn Caro de Jong	Indifferent
Rik Berends (die/diens)	
Julius Thissen	

Aan de leden van de raad

Datum	: 24 januari 2023
Zaaknummer	: 81501
Contactpersoon	: Dion Vreman
Telefoonnummer	: 026 3772507

Onderwerp: Reactie op initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie’

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van onze reactie op het initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie’ van de fracties van D66, Partij voor de Dieren en GroenLinks.

Inleiding
Op 21 december hebben wij het initiatiefvoorstel ‘Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie’ ontvangen. Hierin wordt voorgesteld om de ‘Verordening Maatschappelijke Ondersteuning gemeente Arnhem 2019’ te wijzigen, om zodoende een vergoeding mogelijk te maken van de kosten voor een deskundigheidsverklaring en voor een nieuw identiteitsbewijs bij het wijzigen van de geslachtsregistratie.

Reactie op het initiatiefvoorstel
Vanuit ons Inclusiebeleid willen we dat iedereen zich vrij kan voelen zichzelf te zijn in Arnhem. Om die reden zijn wij blij met dit initiatiefvoorstel. Want juist voor transpersonen en non-binaire personen is ook de formele bevestiging jezelf te kunnen zijn enorm belangrijk. Als de kosten daarvoor een drempel opwerpen werken wij graag mee aan die drempel weg te nemen.

Wel plaatsen we bij de uitvoering enkele kanttekeningen. In het voorstel wordt uitgegaan van financiering vanuit het WMO-budget. Wij merken op dat dit voor de inwoner een drempel kan opwerpen. De toegang tot deze budgetten loopt namelijk via de sociale wijkteams. Daarmee komt het in de hoek van zorg- en hulpverlening terecht en dat kan als stigmatiserend ervaren worden. Bovendien is nog niet duidelijk of uitvoering via het sociaal wijkteam het meest effectief en efficiënt is.

Verder wordt in het voorstel ook de non-binaire doelgroep genoemd. In de bijgevoegde kostenplaatjes wordt daar geen verdere invulling aan gegeven. De kosten zijn daarentegen voor deze doelgroep anders. Voor het aanpassen van het geslacht naar X moet men namelijk altijd via een advocaat naar de rechter en dit kan dus niet direct via de gemeente. Die kosten zijn daarom moeilijker in kaart te brengen en in ieder geval anders dan de genoemde kosten

voor transgender personen. Wij stellen daarom voor om de kosten voor een advocaat niet op te nemen in de vergoeding, en voor het overige dezelfde lijn te volgen als voor de transgender personen. Non-binaire personen krijgen daarmee dezelfde vergoeding als transgender personen.

Consequenties
Neemt de raad dit initiatiefvoorstel aan dan wordt het voorstel verder uitgewerkt en de implementatie voorbereid. Onderzocht zal worden hoe de uitvoering het meest effectief en efficiënt kan worden ingericht. Ook moet bekeken worden hoe de dekking geregeld wordt. Het initiatiefvoorstel gaat uit van de WMO-middelen, maar binnen dit budget is geen structurele dekking voor deze kosten.
De periode voor uitwerking en voorbereiding tot de beoogde invoerdatum van 1 april is kort. Uiteraard streeft het college er naar om, zoals gesteld in het voorstel, de vergoeding per 1 april in te voeren. Mocht dit toch niet haalbaar blijken, dan informeert het college de raad eind maart over de voortgang.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.H. de Baas	A. Marcouch

Betoog initiatiefvoorstel:
"Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Mijn naam is Sascha en mijn voornaamwoorden zijn die/diens of hen/hun. Ik ben een van de organisatoren van Transistor. Een maandelijkse bijeenkomst voor trans personen in Willemeen. Ik ben trans nonbinair en heb vorig jaar mijn geslacht verbeterd naar een X.

In Nederland en dus ook in Arnhem is gelijke behandeling, onder andere van trans personen en cis personen, de basis van onze democratie. Dat maakt dat het zo belangrijk is dat wij hier vandaag allemaal zijn.

Trans personen moeten op dit moment betalen voor een fout die wij zelf niet hebben gemaakt. Bij iedereen wordt bij de geboorte een geslacht geregistreerd. Op die leeftijd is het natuurlijk onmogelijk om hier zelf over te beslissen. Je bent dus afhankelijk van wat je ouders over jou registreren. De meeste mensen, cis personen, hebben geluk. Je bent inderdaad het geslacht dat toen geregistreerd werd. Je hoeft het niet te wijzigen en er dus ook niet voor te betalen. Maar sommige mensen, trans personen, hebben pech. In dat geval word je jarenlang gezien en aangesproken als het geslacht dat je niet bent, want er staat nu eenmaal dat ene lettertje, dat niets zegt over wie je bent.

Als je dan eindelijk die fout kan verbeteren, moet je ervoor betalen. Voor je nieuwe identiteitskaart, paspoort, rijbewijs en de deskundigeverklaring. Als je je geslacht verbetert naar een X en dus ook naar de rechter moet, zoals ik, komen er ook nog eigen bijdrage, griffierecht en uittrekselkosten bij.

Dat terwijl trans personen dit geld juist niet kunnen missen. Meer dan de helft, namelijk 52% van de trans personen en zelfs 56% van de trans vrouwen valt in de laagste inkomenscategorie. Van de hele bevolking is dit 27%. Daarnaast hebben trans personen 3 keer zo vaak een bijstandsuitkering. Dit blijkt uit de ‘LHBTI monitor 2022’ van het Sociaal en Cultureel Planbureau.

De gemeente Arnhem is sinds 2008 al een regenbooggemeente. Dit betekent dat de gemeente heeft beloofd om zich actief in te zetten voor het verbeteren van de sociale acceptatie, veiligheid en emancipatie van LHBTI personen. De T in LHBTI mag hierin niet achterblijven. De gemeente Arnhem houdt net als ik van LHBTI symbolen, zoals het regenboogzebrapad en regenboogvlaggen tijdens LHBTI-dagen zoals Coming Out Day. Deze symbolen zijn inderdaad belangrijk, maar behouden alleen hun waarde als de boodschap erachter ook in concrete acties is terug te zien.

Arnhem is dus een regenboog gemeente en een gemeente in Nederland waar gelijke behandeling zo ontzettend belangrijk is. Door deze regeling aan te nemen, komt dit voor trans personen in de gemeente Arnhem een belangrijke stap dichterbij.

Sascha Barents
Die/diens/die & hen/hun/hen

Inspreektekst betreffende “initiatiefvoorstel vergoeding bij wijziging geslachtsregistratie”

25-01-2023

Beste gemeenteraad,

Mijn naam is Rik Berends. Ik ben 28 jaar en identificeer mijzelf als non-binair. Mijn gender is fluïde, mijn pronouns/voornaamwoorden zijn die/diens.

Ik weet nu een aantal jaar dat ik non-binair ben. Maar eigenlijk wist ik het onbewust al mijn hele leven. Ik kon sommige dingen alleen niet plaatsen. Op de basisschool bijvoorbeeld, met vriendjes en vriendinnetjes. Als ik bevriend was met een jongen, noemde ik ons "vrienden". Als ik bevriend was met een meisje, noemde ik ons "vriendinnen".

Ik ben mijn zoektocht naar mijzelf begonnen tijdens mijn studie. Ik heb mijn studie bijna helemaal zelf moeten betalen. Dat betekent dat ik financieel niet erg veel ruimte had. Ik had dus simpelweg geen geld voor het veranderen van mijn geslacht. En ik weet dat ik hier niet alleen in ben. Er zijn veel trans- en non-binaire mensen die dit niet zomaar even kunnen betalen. Denk bijvoorbeeld aan mensen waarvan hun ouders hen niet accepteren en er alleen voor staan, mensen die in armoede leven of zoals ik tijdens mijn studie weinig financiële ruimte had. Daar komen de huidige prijsstijgingen nu nog bij. Het vergoeden van de wijziging van iemands geslachtsregistratie zegt dat iedereen zichzelf moet kunnen zijn, ongeacht je situatie of financiële haalbaarheid.

Ondanks dat ik genderdysforie over delen van mijn lichaam heb, wil ik geen operatieve ingrepen. Ik zou wel heel graag het geslacht op mijn identiteitsbewijs willen wijzigen van ‘man’ naar ‘X’. Maar vanwege de kosten en het traject dat je door moet om je geslacht te veranderen, heb ik op dit moment besloten dat nog niet te doen.

Als ik de bijkomende kosten vergoed zou krijgen, zou ik het proces wel aangaan. Niet alleen omdat ik dan niet de hoge kosten hoef te betalen om op papier ook erkend te worden als mijzelf, maar ook omdat ik mij dan door de gemeente gesteund en geaccepteerd voel in het proces. Dat klinkt misschien een beetje vreemd, gesteund en geaccepteerd voelen, maar trans- en non-binaire mensen hebben vaak al veel mensen die ons niet goed begrijpen en zelfs tegen ons (geslacht) zijn. De lijst met voorbeelden hiervan is oneindig te noemen.

Beste raad, om af te sluiten: Ik hoop dat de raad mij en andere trans- en non-binaire mensen ook willen steunen en voor dit initiatiefvoorstel gaan stemmen.

Met vriendelijke groet,
Rik Berends

Geen toekomst zonder kennis van de geschiedenis.

Ik neem u daarom even mee terug in de tijd. Op dinsdag 7 april 1959 werd er in het Gemeenteziekenhuis in deze stad, tegenwoordig bekend als Rijnstate, de eerste transgenderoperatie in Nederland uitgevoerd. Althans: de eerste die boven de radar plaatsvond, in een algemeen ziekenhuis.

Bijna 30 jaar na die operatie, in 1987, kwam er een genderpoli in Arnhem. Deze stopte tien jaar later weer om diverse redenen, waaronder het vertrek van de plastisch chirurg, maar de eerste stappen voor transgender personen werden in de stad gezet.

Dan naar nu.

Het is bijna een jaar geleden dat er voor het eerst in Arnhem een Regenboog Stembusakkoord is gesloten. Dit akkoord is getekend door de zes coalitiepartijen en door de oppositiepartijen CDA en VVD. Een prachtige overgrote meerderheid van de raad die zich ondubbelzinnig wil inzetten voor de rechten en positie van LHBTI+ personen.

In het Regenboog Stembusakkoord staan diverse haakjes waar dit initiatiefvoorstel aan hangt. Om de kosten te vergoeden die door de gemeente berekend worden bij de wijziging van de geslachtsaanduiding in overheidsdocumenten, zoals een paspoort en een rijbewijs.

De acht partijen hebben zich gecommitteerd aan een gemeente die inclusief beleid voert, waarbij LHBTI+ personen en belangenorganisaties worden meegenomen bij de beleidsvorming en waarbij aandacht is voor specifieke groepen, waarbij transgender personen expliciet zijn benoemd.

De acht partijen committeren zich aan het steunen van potentieel kwetsbare groepen, waar ook transgender personen wederom nadrukkelijk zijn benoemd.

Het maakt me dan ook trots als Arnhemmer om te zien dat een aantal van deze partijen de daad bij het woord hebben gevoegd en de verantwoordelijkheid hebben genomen om een initiatiefvoorstel te schrijven.

Genderdiverse mensen hebben bijvoorbeeld vaker te maken met werkloosheid, zijn vaker en langduriger afhankelijk van uitkeringen en hebben minder eigen vermogen.

Daarnaast valt de helft van de transgender personen in de laagste inkomenscategorie. Ter vergelijking: slechts een kwart van de cisgender mensen valt in deze categorie.

De transitie (sociaal, medisch en wettelijk) brengt veel kosten met zich mee. Het kan en mag niet zo zijn dat geld de drempel is voor transgender en non-binaire Arnhemmers om te zijn wie zij zijn.

Ik stel er persoonlijk prijs op om niet te veel óver genderdiverse mensen te spreken, maar vooral mét hen. COC Midden-Gelderland schaart zich voor de volle honderd procent achter de schriftelijke inbreng van eerdergenoemden.

Als de gemeenteraad ervoor kiest dit initiatiefvoorstel over te nemen dan doet zij wat zij tijdens de verkiezingen afgelopen maart beloofd heeft aan de LHBTI+ gemeenschap in Arnhem: dit wordt een stad met zo min mogelijk drempels om jezelf te kunnen zijn. Een stad die schouder aan schouder staat met de eigen LHBTI+ inwoners. Een Arnhem voor ons allemaal.

BEHANDELRESULTAAT

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"
25-1-2023

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Initiatiefnemers:	Kemperman (D66), Noomen (GroenLinks), Hogenhout (PvdD)
Portefeuillehouder:	Van de Geijn, Van de Well

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Luurssen (FvD), Manders (Arnhem Centraal), Koorn (CDA), Van Engelenburg (VVD), Jansen (CU), De Boef (GroenLinks), Loor (D66), Ait Chrif (PvdA), Snelting (Volt)

De fracties van SP, DENK, BurgerBelang Arnhem en de PVV zijn niet aanwezig

Verder zijn aanwezig Kemperman (initiatiefnemer - D66), Noomen (initiatiefnemer - GroenLinks) Hogenhout (initiatiefnemer Partij voor de Dieren), Van de Geijn (wethouder), Van de Well (wethouder)

Bespreking
De raadskamer is gestart met de informatieve fase, deze bestond uit een rondetafelgesprek. Het rondetafelgesprek start met een openingspitch van ongeveer 2-3 minuten van de deelnemers. Vervolgens vindt er een open gesprek plaats tussen de vertegenwoordigers van de fracties en de deelnemers van het rondetafelgesprek. Na afloop concludeert de voorzitter dat de informatieve fase is afgerond.

Deelnemers aan het rondetafelgesprek:	
Inspreker	**Namens**
Ricardo Brouwer	COC midden Gelderland
Sascha Barents (die/diens/die & hen/hun/hen)	Transistor
Tijn Caro de Jong	Indifferent
Rik Berends (die/diens)	

Meningsvormende fase 1
Er worden door de raadskamers vragen gesteld aan de indieners van het voorstel en het college. De vragen aan de initiatiefnemers worden beantwoord, waarbij wordt toegezegd dat op de vraag van Arnhem Centraal over de kosten later wordt teruggekomen. In verband met de tijd kan niet worden gestart met de beantwoording van de vragen aan het college.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de bespreking geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond. Er is een start gemaakt met de meningsvormende fase 1. Het voorstel zal worden doorgeleid naar een vervolg behandeling van de fase M1, waarbij zal worden gestart met de beantwoording vanuit het college in de eerste termijn.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

M. Simonis

RAADSKAMERADVIES

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"
1 februari 2023

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"

Initiatiefnemers:	Kemperman (D66), Noomen (GroenLinks), Hogenhout (PvdD)
Portefeuillehouder:	Van de Geijn, Van der Wel

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Manders (Arnhem Centraal), Van Plateringen (BurgerBelang Arnhem) Van Engelenburg (VVD), De Boef (GroenLinks), Loor (D66), Ait Chrif (PvdA), Snelting (Volt), Nede (CU)

De fracties van SP, CDA, DENK, PVV en FvD zijn niet aanwezig

Verder zijn aanwezig Kemperman (initiatiefnemer - D66), Noomen (initiatiefnemer - GroenLinks) Hogenhout (initiatiefnemer Partij voor de Dieren), Van de Geijn (wethouder), Vreman (bestuursadviseur)

Bespreking
De bespreking begint met de eerste termijn vanuit het college, waarbij wethouder Van de Geijn de eerder gestelde vragen vanuit de raadskamer beantwoord. Daarbij geeft de portefeuillehouder als conclusie dat het college positief tegenover dit voorstel staat. Het initiatiefvoorstel zoals het nu voorligt is uitvoerbaar, mits er een paar kleine technische aanpassing in de tekst worden gedaan. Naar aanleiding van de discussie in de raadskamer in de eerste termijn of deze tegemoetkoming in de kosten ook niet voor andere doelgroepen zou moeten gelden, geeft de portefeuillehouder aan dat het advies van het college is om het voorstel zoals het nu voorligt niet breder te maken. Dat heeft zowel te maken met de symboliek welke nu van het voorstel uit gaat, als met de complexiteit voor de uitvoering die een verbreding van het voorstel zou impliceren. Uiteraard ziet het college andere voorstellen (in de vorm van een motie of initiatiefvoorstel) met betrekking tot het bereiken van andere doelgroepen graag tegemoet. De voorgestelde financiële dekking in het voorstel is uitvoerbaar, hoewel hier formeel nu binnen het budget van de Wmo nog geen bedrag voor is gereserveerd. Maar gezien minimale kosten die met dit voorstel gepaard gaan, zal dit in de praktijk geen belemmering opleveren.

In de tweede termijn worden er vanuit de raadskamer aanvullende vragen aan de indieners en het college gesteld. Daarbij wordt door meerder fracties een oproep gedaan om het voorstel breder te trekken en te kijken of de regeling mogelijk inkomensafhankelijk kan worden gemaakt. De fractie van de VVD geeft aan mogelijk met een motie te komen om naamsverandering in bredere zin financieel te vergoeden. De initiatiefnemers geven in de tweede termijn aan uit te kijken naar andere voorstellen om andere groepen tegemoet te komen. Het inkomensafhankelijk maken van de regeling is hun optiek minder wenselijk i.v.m. de praktische uitvoerbaarheid. Daarnaast is het een fundamentele kwestie. Naar aanleiding van de vraag van de ChristenUnie wordt aangegeven dat dit voorstel zeker ook geldt voor intersekse personen. Het voorstel zal worden aangepast zodat dit ook duidelijker in de tekst naar voren komt.

Toezeggingen

1. Wethouder Van de Geijn zegt toe om de vragen van D66 met betrekking tot inkomensafhankelijkheid en de eigen bijdrage in relatie tot dit voorstel en de WMO schriftelijk te beantwoorden.

RAADSKAMERADVIES

Initiatiefvoorstel "Vergoeding bij wijzigen geslachtsregistratie"
1 februari 2023

2. Wethouder Van de Geijn zegt toe om in de gesprekken over de vernieuwing van de regenboogagenda mee te nemen of de gerechtelijke kosten voor non-binaire mensen vergoed kunnen worden;

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de bespreking geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond. Er is één motie aangekondigd. Het voorstel zal worden doorgeleid naar de besluitvormende fase als bespreekstuk. De initiatiefnemers sturen voor de besluitvorming een aangepast voorstel.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

N. Eppich

Titel/onderwerp: # Subsidieregeling groenblauwe initiatieven

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Henk Wentink
Portefeuillehouder:	Cathelijne Bouwkamp	Telefoonnr:	026 377 4904
		E-mailadres:	henk.wentink@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Kernboodschap** In 2020 zijn twee subsidieregelingen ingesteld om plannen op het gebied van klimaatadaptatie en eetbare stad te stimuleren. De regelingen zijn geëvalueerd en hebben hun nut bewezen. In het licht van de ambities van het coalitieakkoord en de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, leefbaarheid en biodiversiteit is er echter meer nodig. Daarom heeft het college besloten een nieuwe, laagdrempelige subsidieregeling in te stellen die groenblauwe initiatieven faciliteert en daarmee bijdraagt aan een leefbare, groene en klimaatadaptieve stad. Het college stelt voor € 1 mln. beschikbaar te stellen voor deze subsidieregeling uit de bestemmingsreserve Klimaatadaptatiefonds. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de meningsvormende (M1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	<u>Vergaderorde M1</u> Het betreft een vervolg van de M1 die op 25 januari is gestart. Toen is de eerste termijn aan de zijde van de raad en het college afgerond. Daarom is de voorgestelde vergaderorde als volgt: 1. Start tweede termijn aan de zijde van de raad 2. Start tweede termijn aan de zijde van het college 3. Interrupties zijn toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. 1. . Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.		
Bijlagen			

Raadsvoorstel "Subsidieregeling groenblauwe initiatieven" **192 KB**			
Bijlage 1 - Collegebesluit subsidieregeling 'Groenblauwe Initiatieven Gemeente Arnhem' **211 KB**			
Bijlage 2 - Begrotingswijziging 23-002 **241 KB**			

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 704285

Onderwerp: Subsidieregeling groenblauwe initiatieven

Kernboodschap

In 2020 zijn twee subsidieregelingen ingesteld om plannen op het gebied van klimaatadaptatie en eetbare stad te stimuleren. De regelingen zijn geëvalueerd en hebben hun nut bewezen. In het licht van de ambities van het coalitieakkoord en de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, leefbaarheid en biodiversiteit is er echter meer nodig. Daarom heeft het college besloten een nieuwe, laagdrempelige subsidieregeling in te stellen die groenblauwe initiatieven faciliteert en daarmee bijdraagt aan een leefbare, groene en klimaatadaptieve stad.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de voorgestelde subsidieregeling 'Groenblauwe Initiatieven Gemeente Arnhem' en de toelichting daarop.
2. Voor deze subsidieregeling € 1.000.000 beschikbaar te stellen en de begrotingswijziging subsidieregeling groenblauwe initiatieven (23-002) vast te stellen.

Inleiding

Met het instellen van de subsidieregelingen 'Eetbare Stad' en 'Initiatieven Klimaatadaptatie' in juli 2020 is ook afgesproken de regelingen uiterlijk begin 2023 te evalueren en eventueel een vervolg te geven. In het licht van de ambities van het coalitieakkoord en de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, leefbaarheid en biodiversiteit heeft dat vervolg bovendien een extra dimensie gekregen.

De regelingen hebben hun nut bewezen en zijn de afgelopen twee jaar door ruim 550 initiatiefnemers benut om hun plannen op het gebied van klimaatadaptatie en eetbare stad mede mogelijk te maken. Daarmee is in totaal € 640.000 aan subsidie besteed op een totale investering van ruim € 1.288.432. Het resultaat daarvan is dat de stad is verrijkt met onder meer 12.419 vierkante meter groen terrein, 1.800 vierkante meter aan stadslandbouw, 11.377 vierkante meter aan groene daken en verschillende vormen van waterinfiltratie en opslag waaronder 154 regentonnen (stand van zaken op 1 november 2022).

Op basis van de ervaringen moet echter ook worden geconstateerd dat niet iedereen de regelingen weet te vinden en te gebruiken. Bovendien brengt de opzet van met name de regeling voor klimaatadaptatie onbedoelde beperkingen met zich mee. Daarmee is de regeling onvoldoende

Gemeente Arnhem

toegesneden op de soms beperkte financiële mogelijkheden van bewoners en ondernemers en op de ambitie de stad radicaal te vergroenen.
De nieuwe subsidieregeling is gebaseerd op de ervaringen van de afzonderlijke regelingen en de verwachtingen en wensen van bewoners en belangenorganisaties in de stad. De regeling is toegesneden op de ambitie 'radicaal vergroenen' en de groeiende noodzaak particuliere terrein- en vastgoedeigenaren te verleiden op eigen terrein met klimaatadaptatie aan de slag te gaan met groene (al of niet eetbaar) en blauwe maatregelen.

Met de nieuwe subsidieregeling wordt ingezet op een laagdrempelig en robuust instrument dat initiatieven in de stad op het gebied van klimaatadaptatie, stadslandbouw en vergroening stimuleert en ondersteunt. Daarmee worden de subsidiemogelijkheden niet alleen toegankelijker gemaakt, maar wordt ook de (financiële) ruimte vergroot voor álle bewoners, ondernemers, corporaties, instellingen en andere eigenaren van vastgoed en terreinen van de stad. Op die manier wordt maximaal bijgedragen aan het vergroenen van de stad en daarmee expliciet aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, lokaal voedsel en leefbaarheid.

Beoogd effect

Initiatieven in de stad op het gebied van klimaatadaptatie, stadslandbouw en vergroening worden optimaal ondersteund met een robuuste en laagdrempelige subsidieregeling. Daarmee wordt bijgedragen aan een leefbare, groene en klimaatadaptieve stad.

Argumenten

1.1 *De raad is bevoegd te besluiten over uitnamen uit de bestemmingsreserve Klimaatadaptatiefonds.*
De middelen voor de financiering van de subsidieregeling zijn beschikbaar binnen de begroting in de bestemmingsreserve klimaatadaptatiefonds. Het college is bevoegd te besluiten over de subsidieregelingen. De raad is bevoegd te besluiten over uitnamen uit de bestemmingsreserve. De regeling kan pas bekend worden gemaakt en daarmee in werking treden nadat de raad een positief besluit heeft genomen over het beschikbaar stellen van de middelen

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Waarom groenblauwe initiatieven op particulier terrein subsidiëren?*
De ruimte in de stad is voor ongeveer 75% particulier eigendom. De stad vergroenen en klimaatadaptief inrichten kan daarom alleen wanneer wij samen werken met de stad (bewoners, ondernemers, corporaties, vastgoedeigenaren en instellingen). In de openbare ruimte zijn wij zelf aan zet om te vergroenen en klimaatadaptieve maatregelen door te voeren. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen wij klimaatadaptieve maatregelen in de ruimtelijke regelgeving verankeren. Maar, in de bestaande stad waar klimaatgerelateerde problematiek veelal een aanzienlijke rol speelt, kunnen wij bewoners en ondernemers alleen maar stimuleren maatregelen te nemen. Juist omdat de bestaande stad een gegeven is waar vele belangen een rol spelen, kunnen de kosten een bezwaar zijn. Onze subsidie kan daarbij de doorslag geven groenblauwe maatregelen toch uit te voeren.

1.2 *Het subsidiëren van groenblauwe maatregelen op particulier terrein kent risico's.*
In theorie is er een kans dat de subsidie (mede) wordt aangewend voor het verfraaien van particulier terrein zonder klimaatadaptieve effecten (oneigenlijk gebruik). Hier geldt dat in het voortraject (inclusief het verplichte vooroverleg van plannen, toelichting en uitvoering) en het verzoek zelf voldoende waarborgen zitten om dergelijke risico's tot een redelijk en aanvaardbaar minimum te beperken. In de regeling zelf zijn criteria opgenomen die het mogelijk maken een subsidie bij een vermoeden van oneigenlijk gebruik te weigeren.

Participatie

De herziening van de subsidieregeling is gebaseerd op de ervaringen met de subsidieregelingen 'Initiatieven Klimaatadaptatie' en 'Eetbare Stad', de input van initiatiefnemers die op de genoemde regelingen een beroep hebben gedaan en op de adviezen van het Platform Arnhem Klimaatbestendig.

Financiën

Het voorgestelde subsidiebedrag van € 1.000.000 voor financiering van de voorliggende subsidieregeling is gebaseerd op het gebruik van de bestaande subsidieregelingen 'Initiatieven Klimaatadaptatie' en 'Eetbare Stad' en de ambities van het vigerende beleid en het coalitieakkoord. Binnen de begroting is in de bestemmingsreserve Klimaatadaptatiefonds voldoende dekking aanwezig.

bedragen x € 1.000	**Exploitatiebegroting**	Begroting	Meerjarenraming		
		2023	2024	2025	2026
	Lasten				
Programma	S12 Wonen en leefomgeving	1.000			
		1.000	0	0	0
	Baten				
Programma	…				
		0	0	0	0
	Exploitatieresultaat	**-1.000**	**0**	**0**	**0**
	Mutaties reserves				
	Toevoegingen	0	0	0	0
	Onttrekkingen	1.000	0	0	0
		1.000	**0**	**0**	**0**
	Totaal Resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

De subsidieregeling voorziet door haar opzet altijd in een cofinanciering van de initiatiefnemer(s) variërend van 70% tot 35% afhankelijk van de aanvraag en de plek in de stad waar de groenblauwe maatregelen worden gerealiseerd.

Door middel van de bijgevoegde begrotingswijziging wordt € 1.000.000 onttrokken aan de bestemmingsreserve Klimaatadaptatiefonds ten behoeve van de dekking van de subsidieregeling 'Groenblauwe Initiatieven Gemeente Arnhem' in programma S12 Wonen en Leefomgeving.

Uitvoering

De subsidieregeling treedt in werking de dag na bekendmaking ervan. Jaarlijks wordt verslag gedaan van de bestedingen en de behaalde resultaten.

Communicatie

We communiceren na het besluit actief over de nieuwe subsidieregeling. Aanvullende communicatie vindt plaats via de gemeentelijke website, intranet, de reguliere media, sociale media en via de websites van lokale netwerken als Groen Arnhem en Platform Arnhem Klimaatbestendig.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Collegebesluit subsidieregeling 'Groenblauwe Initiatieven Gemeente Arnhem'
- Begrotingswijziging 23-002

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	704285

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2022, nummer: 704285;

gelet op artikel 189 en artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De begrotingswijziging subsidieregeling groenblauwe initiatieven (23-002) vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

COLLEGEBESLUIT

Besluit van 6 december 2022

Zaaknummer 704285

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

overwegende dat het wenselijk is initiatieven in de stad op het gebied van klimaatadaptatie, eetbare stad en andere vormen van vergroening optimaal te stimuleren en te ondersteunen met een laagdrempelige subsidieregeling om daarmee bij te dragen aan een leefbare, groene en klimaatadaptieve stad;

Gelet op artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3 en 4 van de Algemene subsidieverordening Arnhem 2016;

BESLUIT vast te stellen onder voorbehoud van een positief raadsbesluit over de begrotingswijziging:
SUBSIDIEREGELING GROENBLAUWE INITIATIEVEN GEMEENTE ARNHEM

Artikel 1: Begripsomschrijvingen
Voor de toepassing van deze regeling wordt verstaan onder:

a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem;
b. initiatiefnemer: een persoon, bewoner of ondernemer, of organisatie die rechtspersoonlijkheid bezit of een samenwerkingsverband van bewoners en/of ondernemers en/of organisaties die het initiatief neemt voor een groenblauw plan, in alle gevallen stellen de initiatiefnemers zich ten doel zonder winstoogmerk groenblauwe activiteiten te verrichten binnen de bebouwde kom en ten behoeve van de ingezetenen van de gemeente Arnhem;
c. belanghebbenden: bewoners, ondernemers en organisaties die mede gebruik maken van de locatie waar de maatregel(en) worden uitgevoerd dan wel (mede)eigenaar zijn van de locatie of de direct aangrenzende bebouwing;
d. groenblauw initiatief: een plan dat bestaat uit één of uit een samenhangende reeks van maatregelen, zoals weergegeven in artikel 6 van deze regeling, gericht op het verlagen van de gevoelstemperatuur op plekken die sterk opwarmen (hitteplekken) en/of het verminderen van wateroverlast en/of het verminderen van de overlast door droogte en/of het vergroenen van versteende terreinen voor ontspanning en ontmoeting en/of het aanplanten van eetbaar groen (ook wel eetbare stad, stadslandbouw) en daarmee ook kunnen bijdragen aan leefbaarheid en biodiversiteit;
e. hitteplek: plek in de stad die tijdens langdurige perioden van hitte (hittegolven) zodanig opwarmt dat er sprake is van hogere tot aanzienlijke hogere (gevoels)temperaturen dan buiten de stad, ook wel hitte-eiland genoemd;
f. wateroverlast: is overlast die ontstaat wanneer het regenwater bij hevige neerslag niet voldoende kan worden afgevoerd of kan infiltreren in de bodem en over grotere oppervlakken op het maaiveld (bestrating) blijft staan;
g. droogte: ontstaat bij langere perioden waarin geen of onvoldoende neerslag valt waardoor een tekort aan water ontstaat al of niet in combinatie met een te lage grondwaterstand;
h. focusgebied: een gebied binnen de bebouwde kom van Arnhem waar een opeenstapeling plaatsvindt van klimaat gerelateerde problemen (hitte, wateroverlast en droogte) in combinatie met problemen rond leefbaarheid (welzijn, gezondheid, sociaal-economisch);

Gemeente Arnhem

i. eetbare stad: het duurzaam en gezamenlijk voortbrengen, verwerken en vermarkten van voedsel en daaraan gerelateerde producten en diensten, in en rond het stedelijk gebied, daarbij gebruik makend van stedelijke hulpbronnen en reststoffen door het vermeerderen van het areaal groen dan wel het verrijken van bestaand groen binnen de gemeentegrenzen waarbij de nadruk ligt op het aanplanten en telen van voor mensen eetbaar groen (kruiden, groenten, bessen, fruit, noten, granen, aardappelen, paddenstoelen et cetera inclusief mogelijke innovatieve voedselbronnen als algen, insecten et cetera);
j. 3-30-300-regel: een wetenschappelijk onderbouwde richtlijn die voor de leefbaarheid en het welzijn adviseert dat bewoners vanuit hun woning ten minste drie boomkronen van een bepaald volume kunnen zien, dat iedere buurt ten minste 30% kroonbedekking heeft en dat voor iedere bewoner op een afstand van maximaal 300 meter een groene plek van een bepaalde omvang met bomen voorhanden is die jaarrond kan worden gebruikt;
k. biodiversiteit: het stimuleren en in stand houden van een grote rijkdom aan soorten en het creëren van gezonde ecosystemen ook binnen de bebouwde kom van Arnhem;
l. leefbaarheid: de mate waarin een buurt of wijk ‘geschikt’ is om in te leven en werken wat betreft de kwaliteit van de woon- en werkomgeving, de hoeveelheid groen (mede gerelateerd aan de 3-30-300 regel), het sociaal-economische profiel, welzijn en gezondheid;
m. openbare ruimte: de ruimte die voor het publiek zonder belemmering de gehele dag door vrij toegankelijk is dan wel die ruimte (zoals schoolpleinen, binnenpleinen en binnenhoven) die voor het publiek zonder belemmering gedurende bepaalde delen van de dag vrij toegankelijk is (bijvoorbeeld tussen zonsopgang en zonsondergang);
n. private ruimte: ruimte die particulier eigendom is en daarom niet of slechts gedeeltelijk (bepaalde tijdstippen of gedeelten) toegankelijk is voor het publiek;
o. beheerkosten: de onderhoudskosten van de openbare ruimte op en rond die locaties waar een initiatief op het gebied van het verminderen van hitteplekken is gerealiseerd;
p. de wet: de Algemene Wet Bestuursrecht;
q. ASV: de Algemene Subsidieverordening Arnhem 2016.

Artikel 2: Subsidiëring

1. Op grond van artikel 3 van de ASV kan het college initiatiefnemers van een groenblauw initiatief dat plaatsvindt in Arnhem met inachtneming van deze regeling een subsidie verstrekken.
2. Het in lid 1 genoemde initiatief dient aantoonbaar bij te dragen aan de klimaatadaptieve opgaven van de stad en/of aan opgaven op het gebied van stadslandbouw en lokaal voedsel en/of aan opgaven op het gebied van leefbaarheid.
3. Alleen die initiatieven waarvoor niet al een gemeentelijke subsidie wordt of is verstrekt, komen in aanmerking voor subsidiëring op grond van deze regeling.
4. Alleen die kosten die in redelijkheid, naar oordeel van de gemeente, direct verband houden met de uitvoering van het groenblauwe plan komen voor subsidie in aanmerking.
5. Reis- en verblijfskosten en investeringskosten, bijvoorbeeld voor de aanschaf van gereedschap en dergelijke, komen niet voor subsidiëring in aanmerking.
6. Kosten van beheer en onderhoud van de resultaten van het initiatief komen niet voor subsidiering in aanmerking.
7. De subsidie dient een aanvulling te zijn op andere inkomsten dan wel vrijwillige arbeid en/of de inzet van kennis om niet. In het geval van eetbaar groen kunnen daartoe desgewenst de vrijwillige uren worden gekapitaliseerd.
8. De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de indiening van de aanvraag tot het verlenen van subsidie overlegd met de betreffende bestuursadviseurs Klimaatadaptatie en Eetbare Stad/Stadslandbouw van de gemeente (zie de toelichting).

Artikel 3: Subsidieplafond

1. Het subsidieplafond voor subsidieregeling groenblauwe plannen bedraagt € 1.000.000 voor de looptijd van de regeling, zijnde drie jaar.
2. Binnen het beschikbare budget is 50% gereserveerd voor initiatieven van bewoners en samenwerkingsverbanden van bewoners.

Artikel 4: Aanvraag van subsidie

1. De aanvraag dient ten minste acht weken vóór aanvang van de uitvoering van het groenblauwe initiatief bij het college te worden ingediend.
2. De aanvragen worden beoordeeld op volgorde van binnenkomst van de volledige aanvraag, hierbij is de dagstempel van ontvangst van de gemeente bepalend.
3. De initiatiefnemer maakt bij de indiening van de aanvraag gebruik van de toelichting en het digitale invulformulier op de website van de gemeente.
4. Bij de aanvraag wordt een beknopte toelichting in woord en beeld overlegd die voldoende inzicht geeft in wat de initiatiefnemer:
    a. precies gaat doen;
    b. waar de maatregel of maatregelen worden uitgevoerd; adres, locatie;
    c. met wie dat wordt gedaan, als er sprake is van samenwerking;
    d. hoe dat wordt gedaan, de aanpak;
    e. welke resultaten, bij voorkeur in vierkante meters groen en aantallen bomen, en effecten van de maatregel of maatregelen worden verwacht;
    f. en welke kosten aan de verschillende onderdelen van de maatregel(en) zijn verbonden, bij voorkeur onderbouwd met een offerte.
5. Naast de gegevens en bescheiden die ingevolge de ASV door rechtspersonen moeten worden overgelegd dient een samenwerkingsverband ook overtuigend aan te tonen dat sprake is van een samenwerkingsverband.
6. Binnen uiterlijk 6 weken na indiening van de aanvraag besluit het college. Binnen uiterlijk 2 weken na het besluit verzendt het college de beschikking.

Artikel 5: Criteria

1. Initiatieven kunnen worden gerealiseerd in de openbare ruimte, de private ruimte en op daken (de initiatiefnemer dient zelf te (laten) onderzoeken of het betreffende dak constructief hiervoor geschikt is). Ook een combinatie van locaties is mogelijk.
2. Het gebouw, bouwwerk of terrein waar de maatregelen worden uitgevoerd ligt binnen de grenzen van de bebouwde kom van Arnhem (zie de toelichting).
3. Het betreft een bestaand gebouw, bouwwerk of terrein waar de maatregelen worden uitgevoerd, nieuwbouw komt niet voor subsidie in aanmerking.
4. Initiatiefnemers kunnen ieder jaar voor een nieuw initiatief subsidie aanvragen.
5. De initiatiefnemers moeten overtuigend aantonen dat de continuïteit (beheer en onderhoud) van de resultaten zijn geborgen voor ten minste vijf jaar.
6. Een initiatief moet aantoonbaar worden gedragen door de belanghebbenden.
7. De te nemen maatregel of maatregelen moet bijdragen aan het verbeteren van de lokale gevoelstemperatuur en/of het verminderen van wateroverlast en/of het verminderen van droogte, dat kan bijvoorbeeld door middel van:
    a. het vergroenen van versteende terreinen, al of niet met eetbaar groen, waarbij een bewoner ten minste 10 vierkante meter en een ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar ten minste 25 vierkante meter terrein moet vergroenen, dat kan ook om de som van meerdere locaties

gaan en mag ook gaan om een samenwerkingsverband van verschillende vastgoedeigenaren en/of gebruikers (woningen, winkels en/of bedrijfsgebouwen);

b. het aanbrengen van zogenoemd verticaal groen of gevelgroen aan de gevels van gebouwen en bouwwerken, waarbij een bewoner ten minste 10 vierkante meter en een ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar ten minste 25 vierkante meter gevel moet vergroenen, dat kan ook om de som van meerdere locaties gaan en mag ook gaan om een samenwerkingsverband van verschillende vastgoedeigenaren en/of gebruikers (woningen, winkels en/of bedrijfsgebouwen);
c. het realiseren van één of meer plekken waar water kan worden opgevangen en vertraagd kan worden afgevoerd dan wel kan infiltreren in de ondergrond;
d. het realiseren van één of meer plekken waar water kan worden opgeslagen als buffer (hergebruik) voor droogte;
e. het afkoppelen van daken en andere oppervlakken van de lozing van neerslagwater op het vuilwaterriool;
f. het aanleggen van groene daken of het verven van witte daken boven woon- en werkruimten, waarbij een bewoner ten minste 10 vierkante meter en een ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar ten minste 25 vierkante meter dak moet vergroenen of wit moet verven;
g. verschillende combinaties van de bovengenoemde ingrepen;
h. innovatieve maatregelen die naar verwachting op een andere wijze dan bovengenoemd bijdragen aan het verbeteren van de lokale gevoelstemperatuur (het lokale stadsklimaat) en/of het verminderen van wateroverlast en/of droogte en/of stadslandbouw en lokaal voedsel.

Artikel 6: Hoogte subsidie

1. Voor de hoogte van de te verlenen subsidie voor een groenblauw initiatief wordt gebruik gemaakt van de onderstaande subsidiematrix en de kaart (zie de toelichting). Daarbij wordt belang gehecht aan het resultaat en de verwachte effecten van de maatregelen waarvoor subsidie is aangevraagd in combinatie met de locatie in de stad waar het initiatief plaatsvindt. Maatregelen die worden gerealiseerd in een focusgebied komen in aanmerking voor een hogere subsidie dan dezelfde maatregelen die buiten die focusgebieden worden gerealiseerd.

	subsidiepercentage kosten	
maatregel	**stad**	**focusgebied**
vergroenen terrein/tuin	30%	50%
vergroenen terrein/tuin met bomen	50%	65%
eetbare stad in moestuinbakken	30%	30%
eetbare stad vollegronds	30%	50%
eetbare stad vollegronds met bomen	50%	65%
groene gevels	40%	60%
afkoppelen/opslaan regenwater	40%	60%
groene of witte daken	30%	40%

2. Per initiatief ontvangt de initiatiefnemer maximaal € 5.000 als individuele bewoner, maximaal € 25.000 als samenwerkingsverband en maximaal € 50.000 als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar.

Artikel 8: Weigeringsgronden

Subsidie kan, naast de in artikel 4:25 en 4:35 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 10 van de ASV genoemde gevallen, in ieder geval worden geweigerd in geval van strijdigheid met één van de overige bepalingen in deze regeling of indien gegronde reden bestaat om aan te nemen dat de plannen blijkens de ingediende begroting een onvoldoende betrouwbare financiële basis hebben dan wel onvoldoende draagvlak dan wel dat in alle redelijkheid, naar oordeel van de gemeente, wordt getwijfeld aan het tot stand komen van de beoogde maatregelen.

Artikel 9 Verantwoording, uitbetaling en vaststelling:

1. Bij verlening van een subsidie voor een initiatief klimaatadaptatie wordt 100% van de verleende subsidie bevoorschot.
2. Wanneer een subsidie wordt verleend van minder dan € 10.000 wordt deze overeenkomstig het gestelde in artikel 14 van de ASV bij verlening ook direct vastgesteld. Daarom hoeft geen verzoek om vaststelling te worden ingediend.
3. Wanneer een subsidie wordt verleend van meer dan € 10.000 dient u, overeenkomstig artikel 15 van de ASV, binnen uiterlijk 13 weken na uitvoering van het plan een verzoek in om vaststelling van de subsidie inclusief een inhoudelijk verslag waaruit duidelijk blijkt dat de subsidie is aangewend voor dat doel of die doelen waarvoor hij is verleend.
4. De initiatiefnemer maakt bij de indiening van verantwoording en verzoek om vaststelling gebruik van een namens het college te verstrekken e-mail met richtlijnen die bewerkstelligen dat snel en gestructureerd inzicht wordt gegeven of en op welke wijze de subsidie is besteed en of daarmee is voldaan aan de verplichtingen.
5. Indien blijkt dat de kosten lager zijn uitgevallen dan begroot dan wel dat de resultaten substantieel achterblijven bij de verwachte resultaten, kan de gemeente de verleende subsidie daarop aanpassen en de aanvrager verzoeken de te veel ontvangen subsidie te retourneren.

Artikel 9: Verslag
Jaarlijks wordt een verslag gedaan opgemaakt over de inzet van de subsidieregeling en de daarmee behaalde resultaten.

Artikel 10: Afwijkingsmogelijkheid
Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van een aanvrager afwijken van één of meerdere bepalingen van deze regeling. Deze afwijking moet voldoende worden beargumenteerd.

Artikel 11: Inwerkingtreding en looptijd
1. Deze regeling treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.
2. De looptijd van de subsidieregeling is van november 2022 tot december 2025.
3. De subsidieregelingen Initiatieven Klimaatadaptatie Gemeente Arnhem en Eetbare Stad Gemeente Arnhem van 7 juli 2020, worden ingetrokken.

Artikel 12: Citeerregel
Deze regeling wordt aangehaald als: 'Subsidieregeling Groenblauwe Initiatieven.

SUBSIDIEREGELING GROEN-BLAUWE INITIATIEVEN GEMEENTE ARNHEM
(TOELICHTING)

Wilt u een versteend terrein vergoenen, uw regenpijp afkoppelen en het water opvangen in een regenton, uw gevels vergroenen, een groen dak aanleggen of een waterberging maken? Wilt u samen met uw buren een buurt(moes)tuin aanleggen, fruitbomen of andere bomen aanplanten of een groene speelplek maken? Dan kunt u hiervoor, onder voorwaarden, subsidie aanvragen bij de gemeente Arnhem.

Uit wetenschappelijk onderzoek in binnen- en buitenland weten we dat *meer groen (en vooral meer bomen) goed is voor het welzijn van bewoners, ondernemers en bezoekers*. Dat meer groen de leefbaarheid en beleving van de stad ten goede komt. Een groene buurt is nu eenmaal een veel prettiger buurt. Maar, een groene buurt is ook beter voorbereid op de verandering van ons klimaat en de daarbij horende weersextremen. Zeker wanneer daarbij ook nog *regenwater wordt opgevangen* voor hergebruik in drogere perioden. Groen, en dan vooral bomen, verkoelt de stad en draagt bij aan een prettiger temperatuur. *Eetbaar groen* (eetbare stad, stadslandbouw) in de vorm van groente, fruit en kruiden in buurtmoes- en pluktuinen voegt naast meer groen ook nog iets bijzonders toe, namelijk meer ontmoeting in de straat en de buurt én de beschikbaarheid van gezond lokaal voedsel. Tot slot, draagt meer groen ook bij aan de *biodiversiteit* in de stad.

Daarom willen wij de stad verder vergroenen en daar hebben wij u, bewoners en ondernemers van onze stad, hard bij nodig. De meeste ruimte in de stad is namelijk niet van de gemeente, maar van particulieren. Als we de stad, en dus ook uw straat en buurt, voor de toekomst *leefbaar en gezond* willen houden, moeten wij samen aan de slag met meer groen en minder stenen.

Hoe dan?
Als gemeente gaan we aan de slag met de *openbare ruimte*, met onze straten, straatjes, pleinen en parkeerterreinen. Waar mogelijk halen we de verharding weg. Wij denken dat zeker 10% van de verharding in onze stad overbodig is en kan worden *vervangen door groen*. Daar willen we slimme keuzes in maken zodat er meer buurtparkjes ontstaan waar mensen kunnen uitblazen en belangrijke loop- en fietsroutes meer worden beschut door *bomen en ander groen*.

We laten ons daarbij ook leiden door de *3-30-300 regel*. Deze komt er kort samengevat op neer dat: Arnhemmers vanuit de eigen woonkamer of werkruimte ten minste drie flinke bomen zien, ieder wijk voor ten minste 30% wordt bedekt door boomkronen en alle Arnhemmers op ongeveer 300 meter (ongeveer vijf minuten lopen) van het eigen huis een groene plek voorhanden hebben, beschut door bomen en ander groen en voorzien van zitplekken waar zij het hele jaar gebruik van kunnen maken.

Op die manier willen we in onze stad een *Koel Netwerk* creëren. Een netwerk van buurtparkjes en andere koele plekken en beschutte routes die maakt dat de stad tijdens de zomerse hitte voor kwetsbare groepen (ouderen, heel jonge kinderen, mensen met een beperking of aandoening) toch toegankelijk blijft. Ook die inwoners die in hun eigen woonsituatie geen koele (buiten)ruimte hebben kunnen dan in de buurt even op adem komen. Dat Koele Netwerk staat natuurlijk in verbinding met het grotere groen in en rond de stad, met onze parken en bossen. Iedereen die dat wil kan al wandelend of fietsend via het Koele Netwerk van een buurtparkje naar een stadspark of naar het bos en weer terug.

Wat kunt u zelf doen (met subsidie)?

Zoals gezegd, we moeten samen aan de slag met meer groen en minder stenen in onze stad. Een groot deel van de stad is particulier terrein. Bewoners van en bedrijven in Arnhem kunnen helpen de stad te vergroenen door aan de slag te gaan rondom hun huis en tuin of op hun eigen terrein(en). Daarom willen wij u als bewoners en ondernemer van de stad *stimuleren* en geven wij u hieronder een aantal *maatregelen* die u zelf kunt nemen en waarvoor wij *subsidie* beschikbaar stellen.

U kunt die maatregelen alleen nemen voor uw eigen woon- en werkruimte, maar u kunt natuurlijk ook samen met uw buren, de verhuurder, de woningbouwcorporatie, de school, de bewonersvereniging, de winkeliers uit de straat of met ondernemers op een bedrijventerrein aan de slag gaan.

Alle Arnhemmers (bewoners, ondernemers, instellingen en eigenaren van vastgoed in Arnhem) kunnen een beroep op onze subsidieregeling doen.

Wat betreft de hoogte van de subsidie maken we *onderscheid* naar de ernst van de problemen rondom *klimaatverandering* (hitte, wateroverlast en droogte) en *leefbaarheid* (welzijn, gezondheid, sociaal-economisch) in het gebied waar uw plan speelt. In de focusgebieden (roodblauw op de kaart) spelen meerdere problemen en is de subsidie daarom hoger. De focusgebieden zijn kort samengevat de stedelijke hitte gebieden, de wijken van Arnhem Oost (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) en Lombok.

Daarbij gelden de volgende *spelregels*:

1. Het gebouw, bouwwerk of terrein ligt binnen de grenzen van de bebouwde kom van Arnhem (zie de kaart achteraan deze toelichting).
2. Het gebouw, bouwwerk of terrein waar u de groenblauwe maatregelen wilt nemen moet een bestaand terrein zijn. Nieuwbouw komt niet voor subsidie in aanmerking.
3. U vraagt minimaal 8 weken vóór aanvang van de werkzaamheden subsidie aan.
4. Afhankelijk van het soort maatregelen en de plek in de stad waar u die maatregelen wilt uitvoeren, kunt u een bijdrage krijgen in de directe kosten van 40%, 50% of zelfs 60%.
5. Ook voor eetbaar groen komt u in aanmerking voor een bijdrage van 40%, 50% tot 60% afhankelijk van het soort aanplant en van de plek in de stad waar u het eetbaar groen wilt aanplanten.
6. U ontvangt per aanvraag maximaal € 5.000 als individuele bewoner, maximaal € 25.000 voor een samenwerkingsverband en maximaal € 50.000 als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar.
7. U kunt ieder jaar voor een nieuwe initiatief subsidie aanvragen.

Groene terreinen / 30%, 50% of 65% subsidie

De meest belangrijke maatregel als het gaat om klimaatadaptatie en biodiversiteit is het vergroenen van verhard terrein zoals een tuin met te veel tegels, het parkeerterrein bij uw bedrijf of een pad dat te breed is. Stenen eruit en groen erin, is dan het motto. Door het groen verkoelt u de omgeving en zorgt u ervoor dat regenwater snel in de grond kan wegstromen. De aanplant van bomen draagt niet alleen bij aan een koelere omgeving, maar ook aan het verkoelen van de gevels die binnen het bereik van de boomkroon vallen. Bovendien kunt u met gevarieerd groen (hoog, middel en laag, bloemen en kruiden) ook bijdragen aan de leefruimte van vogels, vlinders en bijen, biodiversiteit. Het groen kan bestaan uit grassen, sierheesters en/of bomen. Ook eetbaar groen in de vorm van groenten, kruiden, fruit en noten mag u aanplanten. We kijken bij deze maatregel uiteraard naar de verhoudingen van het aantal te vergroenen vierkante meters en de prijs inclusief de kosten van het aan te planten groen.

Wanneer u in een geel gebied (zie de kaart) verhard terrein vergroent, kunt u 30% subsidie ontvangen. Plant u ook één of meer bomen (1^{e}, 2^{e} of 3^{e} grootte), dan maakt u aanspraak op 50% subsidie. Wanneer u

in een roodblauw gebied (focusgebied, zie de kaart) een verharde plek vergroent, kunt u 50% subsidie ontvangen. Plant u dan ook één of meer bomen, dan maakt u aanspraak op 65% subsidie.

Om subsidie aan te kunnen vragen, moet u:
~ als bewoner 10 vierkante meter of meer verhard terrein vergroenen;
~ als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar 25 vierkante meter of meer verhard terrein vergroenen;
~ wanneer u met anderen samenwerkt dit kunnen aantonen (bij voorkeur met een mail van de andere deelnemers);
~ ook nadenken over het beheer en onderhoud van uw maatregel en daarom iets zeggen over de manier waarop u de komende jaren het vergroende terrein in stand houdt.

Eetbare stad / stadslandbouw 30%, 50% of 65% subsidie

Voor eetbaar groen of stadslandbouw (groenten, kruiden, kleinfruit, fruit, noten et cetera) geldt dat deze vorm van vergroenen naast de betekenis voor klimaatadaptatie en biodiversiteit ook een bijzondere waardevolle bijdrage levert aan de ontmoeting van mensen en de beschikbaarheid van gezond en lokaal geteeld voedsel.

Wanneer u in een geel gebied een verharde plek vergroent met eetbaar groen of een bestaande groene plek verandert in een moes- of pluktuin met alleen groenten, kruiden of kleinfruit u 30% subsidie ontvangen. Plant u ook fruit- en/of notenbomen aan, dan maakt u aanspraak op 50% subsidie. Wanneer u in roodblauwe gebieden aan de slag gaat met stadslandbouw kunt u 50% subsidie ontvangen. Als u in deze gebieden ook fruit- en/of notenbomen aanplant, maakt aanspraak op 65% subsidie. Wanneer u eetbaar groen in zogenoemde moestuinbakken aanplant, geldt voor de hele stad een subsidie van 30%.

Om subsidie aan te kunnen vragen, moet u:
~ bij moestuinbakken, een bak van 1 vierkante meter of meer gebruiken;
~ 10 vierkante meter of meer eetbaar groen aanleggen op een nieuwe plek dan wel op een bestaande groene plek;
~ als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar 25 vierkante meter of meer eetbaar groen aanleggen op een nieuwe plek dan wel op een bestaande groene plek;
~ wanneer u met anderen samenwerkt dit kunnen aantonen (bij voorkeur met een mail van de andere deelnemers);
~ ook nadenken over het beheer en onderhoud van uw maatregel en daarom iets zeggen over de manier waarop u de komende jaren het eetbare groen in stand houdt.

Groene gevels / 40% of 60% subsidie

Groene gevels zorgen voor verkoeling, buiten én binnen. Dit komt door de verdamping vanaf de bladeren en omdat de warmte van de zon de muren minder kan opwarmen. Ook zorgt wintergroene gevelbeplanting in de winter voor een isolerende luchtlaag tussen de beplanting en de gevel. Gevelgroen heeft ook een groot effect op de gevoelstemperatuur in de aangrenzende buitenruimte. Een voordeel van gevelbeplanting is dat het weinig ruimte inneemt. Een paar tegels eruit, plant erin en je bent klaar! Groene gevels zien er mooi uit en bieden ze een leefomgeving voor allerlei dieren en gevelgroen houdt regenwater langer vast. Geluiden op bijvoorbeeld dicht bebouwde pleinen en straten worden door gevelgroen gedempt. Tot slot, als u gevelgroen aanlegt met eetbare planten of klimmers met vruchten (zoals een druif of kiwi) dan kunt u daar ook letterlijk de vruchten van plukken.

Wanneer u in een geel gebied een gevel vergroent, kunt u 30% subsidie ontvangen. Als u in een roodblauw gebied een gevel vergroent, kunt u 60% subsidie ontvangen.

Om subsidie aan te kunnen vragen, moet u:
~ als bewoner 10 vierkante meter of meer groene gevel aanleggen;
~ als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar 25 vierkante meter of meer groene gevel aanleggen;
~ wanneer u met anderen samenwerkt dit kunnen aantonen (bij voorkeur met een mail van de andere deelnemers);
~ ook nadenken over het beheer en onderhoud van uw maatregel en daarom iets zeggen over de manier waarop u de komende jaren het gevelgroen in stand houdt.

Afkoppelen en opslaan regenwater / 40% of 60% subsidie

Het afkoppelen van uw hemelwaterafvoer (de regenpijp) en het laten wegstromen van dat water in een vijvertje of wadi of het opvangen ervan in een regenton voor hergebruik is een heel makkelijke en goede maatregel. Zo draagt u bij aan het besparen van drinkwater en de overbelasting van de riolering. Ook het realiseren van een grijswatersysteem waarbij u grote hoeveelheden hemelwater opslaat in een reservoir voor hergebruik is subsidiabel.

Wanneer u in een geel gebied uw hemelwaterafvoer afkoppelt, een regenton of een ander reservoir voor hergebruik van hemelwater installeert of een grijswatersysteem aanlegt, kunt u 40% subsidie ontvangen. Als u een van deze maatregelen neemt in een roodblauw gebied kunt u 60% subsidie ontvangen.

Om subsidie aan te vragen hoeft u niet aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Van belang is wel dat de kosten evenredig zijn aan het doel. Met andere woorden, we kijken scherp naar de prijs en de kwaliteit (resultaat en effecten) van de investering.

Groene (of witte) daken / 30% of 40% subsidie

Een groen dak neemt regenwater op, zorgt voor verkoeling van uw woon- en werkruimte, bindt fijnstof en draagt bij aan de biodiversiteit. Voor mensen die uitkijken op de vele donkergrauwe daken ziet een groen dak er ook nog eens mooier uit. Omdat het groene dak wat betreft klimaatadaptatie vooral bijdraagt aan het binnenklimaat, willen wij de aanleg van groene daken op schuren, carports en tuinhuisjes niet meer subsidiëren, alleen de aanleg op het dak van woon- en werkruimten komt voor subsidie in aanmerking. Wanneer uw dak niet geschikt is voor het aanleggen van een groen dak kunt u ervoor kiezen uw dak wit te verven. Ook hiervoor kunt u subsidie ontvangen.

Wanneer u in een geel gebied uw dak vergroent of wit verft, kunt u 30% subsidie ontvangen. Als u in een roodblauw gebied uw dak vergroent of wit verft, kunt u 60% subsidie ontvangen.

Om subsidie aan te kunnen vragen, moet u:
~ als bewoner 10 vierkante meter of meer groen dak aanleggen of wit laten verven;
~ als ondernemer, instelling of vastgoedeigenaar 25 vierkante meter of meer groen dak aanleggen of wit laten verven;
~ het groene (of witte) dak aanleggen op het dak van de woonruimte (woning, appartement en aan- en uitbouwen van uw woonruimte, zorg- of verpleegruimten) en/of op het dak van een werkruimte (winkel, bedrijf, kantoor, studio, atelier, werkplaats, behandelruimte et cetera);
~ wanneer u met anderen samenwerkt dit kunnen aantonen (bij voorkeur met een mail van de andere deelnemers);
~ ook nadenken over het beheer en onderhoud van uw maatregel en daarom iets zeggen over de manier waarop u de komende jaren het groene dak in stand houdt.

Een ander idee?

Wanneer u voor een groenblauw plan, al of niet met eetbaar groen, een idee heeft dat hierboven nog niet wordt verwoord, aarzel dan niet en neem contact met ons op. Wij horen graag nieuwe ideeën en kijken ook graag met u of en hoe we ze mogelijk kunnen maken.

Hoe vraagt u subsidie aan?

Subsidie kunt u aanvragen via onze website. Daarbij kunt u ook stukken uploaden ter onderbouwing van uw aanvraag. U moet ons in ieder geval duidelijk maken waarvoor u subsidie aanvraagt. Dat betekent dat we een goed beeld moeten hebben van de maatregelen die u wilt nemen en de kosten daarvan.

U moet daarom altijd een toelichting op uw plannen aanleveren waarin u vertelt:

1. wat u precies gaat doen;
2. waar u dat gaat doen (adressen, locaties);
3. met wie u dat gaat doen (als er sprake is van samenwerking);
4. hoe u dat gaat doen (de aanpak);
5. welke resultaten en effecten u van uw maatregelen verwacht (bij voorkeur in vierkante meters groen en aantallen bomen);
6. en welke kosten aan de verschillende onderdelen van uw maatregel(en) zijn verbonden (een offerte is dan het meest handig voor de onderbouwing van uw aanvraag).

Vragen, overleggen?

De subsidieregeling vereist dat u uw plan van tevoren kort bespreekt met medewerkers van de gemeente. U kunt dan vragen stellen en de medewerkers kunnen met u meedenken over de opzet en aanpak van uw idee. De medewerkers kunnen u ook adviseren als er voor één of meer van de voorgenomen maatregelen een omgevingsvergunning of bodemonderzoek noodzakelijk is. Heeft uw plan (ook) betrekking op de openbare ruimte, dan verzoeken wij u ook contact op te nemen met het Team Leefomgeving van uw wijk.

Heeft u vragen? Of wilt u gewoon even overleggen over uw plannen? Dat kan.
U kunt bellen of mailen met:

Ronald Bos (klimaatadaptatie en water)	06-5019 4035 / ronald.bos@arnhem.nl
Henk Wentink (klimaatadaptatie en groen)	06-3110 7963 / henk.wentink@arnhem.nl
Herman KleinJan (eetbare stad, stadslandbouw)	06-3110 7962 / herman.kleinjan@arnhem.nl

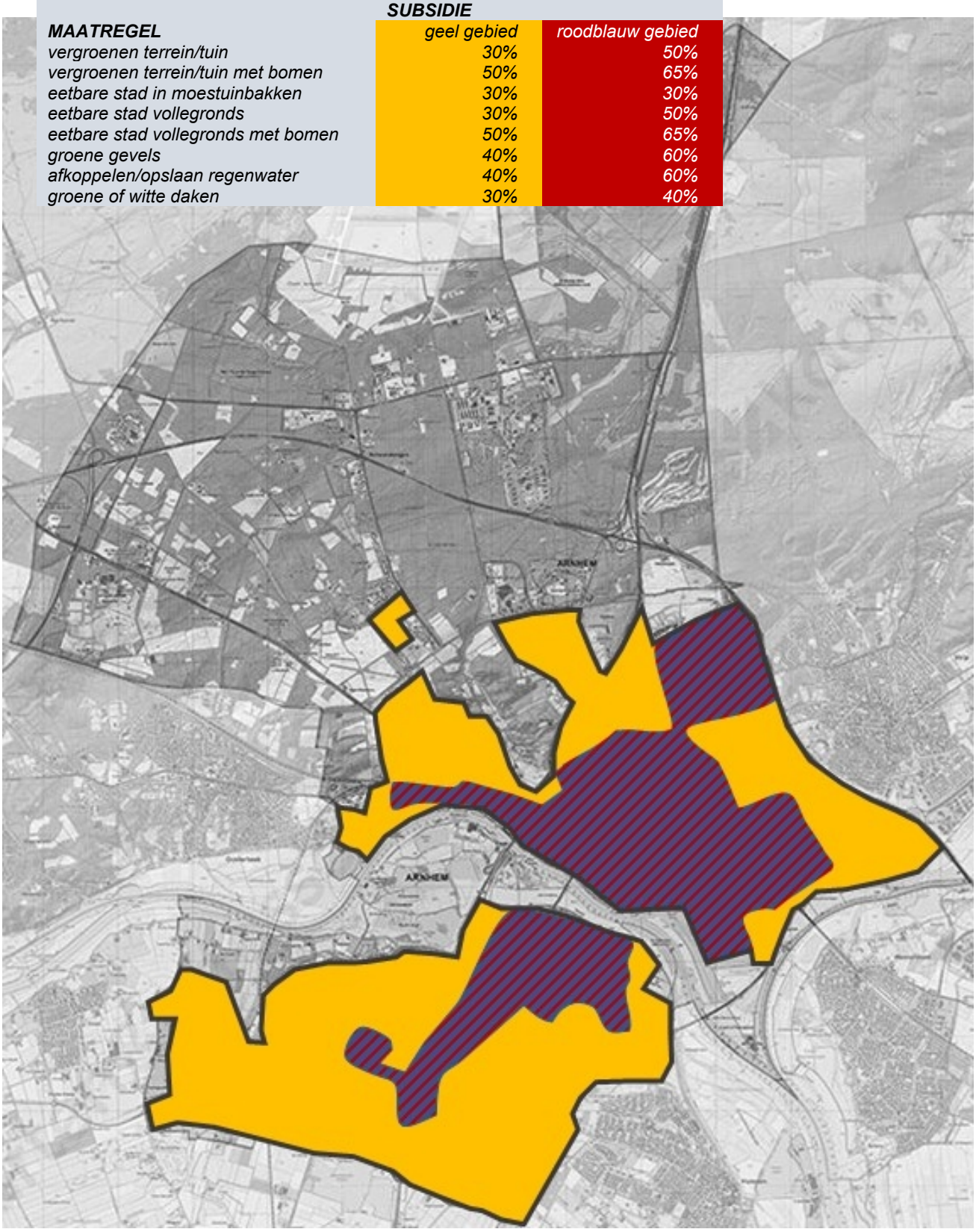
Looptijd subsidieregeling?

De looptijd van de subsidieregeling is van december 2022 tot december 2025.

KAART VAN ARNHEM

met komgrens en focusgebieden

	SUBSIDIE	
MAATREGEL	*geel gebied*	*roodblauw gebied*
vergroenen terrein/tuin	*30%*	*50%*
vergroenen terrein/tuin met bomen	*50%*	*65%*
eetbare stad in moestuinbakken	*30%*	*30%*
eetbare stad vollegronds	*30%*	*50%*
eetbare stad vollegronds met bomen	*50%*	*65%*
groene gevels	*40%*	*60%*
afkoppelen/opslaan regenwater	*40%*	*60%*
groene of witte daken	*30%*	*40%*



COLLEGEBESLUIT

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 6 december 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
De secretaris, De burgemeester,

GEMEENTE Arnhem

Concernwijziging

Nr.	23-002
Onderwerp	Subsidieregeling groenblauwe initiatieven
I / S	I
Raad d.d.	
Zaaknr.	704285

bedragen x € 1.000	**Exploitatiebegroting**	Begroting	Meerjarenraming		
		2023	2024	2025	2026
	Lasten				
Programma	S12 Wonen en leefomgeving	1.000			
		1.000	0	0	0
	Baten				
Programma	…				
		0	0	0	0
	Exploitatieresultaat	**-1.000**	**0**	**0**	**0**
	Mutaties reserves				
	Toevoegingen	0	0	0	0
	Onttrekkingen	1.000	0	0	0
		1.000	**0**	**0**	**0**
	Totaal Resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming		
		2023	2024	2025	2026
Programma	…				
	Totaal Investeringen	**0**	**0**	**0**	**0**

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Jan Dommeringpad

Vuurdoorns kunnen met gemak 4 meter hoog en breed worden, dus veel teveel vuurdoorns te dicht bij elkaar. Vervoer-stokjes moeten weggehaald worden, net als de bindtouwtjes. Het zijn harde groeiers met enorme doorns. Voor je raam belemmert het het uitzicht, bij de deur is het ongastvrij. Vergen veel onderhoud om ze klein te houden. Niet zo'n slimme keuze, dus.

Ter vergelijking: vuurdoornhaag aan de overkant na slechts één groeiseizoen. Voor het raam waren de planten bij aanplant kleiner dan voor de muur. Daar zie je nu niets meer van: ze zijn even groot. Beeld je in dat je hier met een kinderwagen langsloopt en de doorns het gezicht van een kind openhalen. Je ziet de doorns amper.

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Jansbuitensingel

Deze trompetklimmer kan van nature uit zichzelf klimmen, maar wordt nog langs een paal gedwongen, staat te dicht naast de voordeur, bloeit nooit want wordt steeds verkeerd gesnoeid, heeft een te klein plantvak en zit met heel veel touwtjes vastgesnoerd aan de bamboe transportstok.

Liguster haagje vóór het raam. Liguster wordt met gemak 6 meter hoog en breed en vergt veel onderhoud om klein te houden. Ze groeien hard, dus veel knippen. Hier weinig ruimte om uit te groeien en voor het raam belemmert het het uitzicht. Respectloos naar de plant. Veel te weinig ruimte voor de wortels.

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Spijkerkwartier

Deze blauweregen belemmert nu al het uitzicht en belemmert straks de doorgang . Deze plant vergt heel veel onderhoud: 4 keer per jaar snoeien om hem in toom te houden en te laten bloeien, waar hij toch voor bedoeld is? Hij staat duidelijk niet op de juiste plaats.

Hier zijn 4 klimplanten die ieder heel groot kunnen worden in een klein plantvak geplaatst. Uiteindelijk wint de klimop en de blauweregen. De rest legt het loodje wegen grote concurrentie

Is dit smalle randje een zinvolle toevoeging aan de klimaatadaptatie? De opstaande rand voorkomt regenwatertoetreding en is gedeeltelijk al kapot/verzakt. De regenpijp is niet afgekoppeld. En dit is pas één jaar oud.

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Spoorhoek, achter Rembrandt

Hier staan maar liefst 36 klimplanten, waaronder veel wilde wingerd in een heel klein plantvak, samen met wat vaste planten die het nooit gaan doen als je de klimplanten niet onderhoudt. 2 Wilde wingerds was voor deze oppervlakte voldoende geweest. Ook de kamperfoelie, heel duur voor dit formaat, gaat het niet redden zonder onderhoud.

De opstaande rand voorkomt watertoetreding vanaf de stoep. De planten staan te dicht tegen de gevel. Daar is het altijd het droogst. Trottoir is uiteindelijk te smal om over te lopen, laat staan voor rolstoelers/kinderwagens. Als Rembrandt verbouwd gaan worden, moet dit weer weggeworpen worden. Hoe duurzaam is dat?

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Spoorhoek.

De wilgentenen omheiningen zijn binnen een jaar al bros en aan het vergaan. Leuke bezigheidstherapie voor de bewoners, maar als het zo snel uit elkaar valt, is de teleurstelling groot. Wilgentenen zijn hiervoor niet geschikt. Paaltjes zijn van vurenhout, dus ook binnen enkele jaren weg. Wat mag het kosten voor welke periode?

Vraagjes:
Is dit een zinvolle vergroening?
Draagt dit bij aan het straatbeeld?
Is dit mooi?

Hier zijn maar liefst 7 tegels gewipt, volgens het plastic bijschrift. Hoe gaan deze planten ooit voorzien worden van regenwater. Volgens bewoners krijgen ze af en toe water, maar dat is drinkwater. Grappig detail: er komt een regenpijp uit in het plantvak, maar is niet afgekoppeld .

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Van Muijlwijkstraat

Een bedroevend smal plantstrookje is hier beschikbaar voor de taxus, die wel erg dicht op elkaar is geplant. Er zijn er al veel afgestorven, wellicht door taxuskever, maar kan ook door slechte grondbewerking komen. Biodiversiteit wordt hiermee niet vergroot, want monocultuur.

Op de voorgrond een dode taxus, Eén van de velen. Je ziet hoe dicht ze bij elkaar staan, terwijl dit bomen van de eerste grootte zijn en dus 15 meter hoog en breed kunnen worden. Dit is duur onderhoud om ze zo smal te houden. En is het mooi?

Onder dezer boom zijn vorig jaar taxussen geplant, maar helaas, die zijn allemaal al afgestorven. Deze open plek fungeert nu als prullenbak.

Fotoreportage als bijlage bij het inspreken door Tinka Chabot
25 januari 2023: Raadsvoorstel subsidieregeling
Groenblauwe initiatieven.

Ander plekken in de stad.

Zijpendaalseweg in de groenstrook naast het Vestagebouw.
Deze hele dure Cercis is te diep geplant in klapzand (zonder voeding) in zo'n beetje de droogste en heetste periode van het jaar. Hij is nu nagenoeg dood: veel dood hout en weinig knoppen dus. Zo zonde.

Bij Musis:
Onder deze boom zijn enkele jaren geleden vaste planten aangeplant. Helaas allemaal dood. De boom heeft een wortelkluit die breder is dan de kroon, dus hij heeft het zwaar.

Bij de Lommerd:
Bij deze boom is ten behoeve van het wilgentenenvlechtwerk een gedeelte van de kluit afgegraven. De meeste wortels van de boom zitten vlak onder het oppervlak. Respectloos naar de boom en voegt het iets toe aan klimaatadaptatie, het straatbeeld of de regenwateropvang?

Inspreken Subsidieregeling Groenblauwe initiatieven 25-01-2023

Goedenavond,
Ik ben Tinka Chabot, ecologisch hovenier, Duurzaamste hovenier 2019 en Bosbouwkundig Ingenieur. Ik ben een groot voorstander van het vergroenen van de stad. Ik zou echter graag willen dat dit niet alleen gebeurt met respect voor de burgers, die een leefbare woonomgeving willen, maar meer nog: met respect voor de planten die gebruikt worden. Alleen dan kan je spreken van een duurzame, klimaatadaptieve ,groene stad.

Ik verwacht niet van u dat u van alle onderwerpen die op de agenda staan evenveel verstand heeft, maar dat mag ik toch wel verwachten van de ambtenaren die u adviseren over deze subsidieregeling, toch?

De nieuwe subsidieregeling wordt laagdrempelig genoemd, maar het is best veel tekst om door te nemen en het is best ingewikkeld om alles te snappen en om aan alle eisen te voldoen.

Er blijkt de afgelopen jaren ongeveer € 50,- subsidie per gerealiseerde m2 uitgegeven te zijn. Dat lijkt niet veel, Maar het is wel een half miljoen per hectare. Erg veel voor een oppervlakte van 100x100 m. Beklijft het ook? Er wordt geëist dat de vergroening minimaal 5 jaar in stand blijft. Ik heb u een fotoreportage toegestuurd met de huidige stand van zaken van enkele vergroeningsprojecten in mijn directe omgeving. Daar word je toch verdrietig van? Ook zonder kennis, toch?

Planten verdienen het om op een juiste plek onder de juiste groeiomstandigheden te staan. Zo moeten planten over voldoende ondergrondse ruimte kunnen beschikken, om te wortelen en om aan voldoende voedingsstoffen en water te kunnen komen. Daarnaast moeten ze bovengronds volwaardig uit kunnen groeien en geen overlast veroorzaken door het uitzicht of de doorgang te belemmeren. Aspecten waarmee je bij de aanleg van groen rekening moet houden.

En daar, beste aanwezigen, gaat het mis.

Ik zie te vaak grove aanlegfouten.
Even wat voorbeelden:

- Grond omspitten onder bomen om vaste planten te kunnen planten, waardoor de wortels van de bomen beschadigd worden. Bovendien is het best lastig om vaste planten onder bomen langdurig in stand te houden. Er is altijd sprake van ernstige concurrentie om water en voedingsstoffen.

- Er wordt op de verkeerde momenten geplant, zoals in een snikhete, gortdroge periode. Ach ja, de plantjes zijn toch van de gemeente, dus gratis. En we geven ze straks wel wat water. Kans dat duit mislukt: 100%

- Het gebruiken van wilgentenen als omheining bij boomspiegels. Leuk werkje om met de buurt te realiseren, maar niet echt duurzaam qua levensduur. En past het in een stedelijke omgeving? Ik hoor daar veel negatieve reacties op, maar goed, smaken verschillen.

- Veel klimplanten krijgen niet de mogelijkheid om op een natuurlijke en gezonde manier uit te groeien. Teveel planten op een kluitje, te dicht op een gevel, de bindtouwtjes worden niet losgemaakt van de transportconstructie, de klimconstructies is niet afgestemd op de betreffende plant, ze worden te groot voor de beschikbare plek en ze worden vaak verkeerd gesnoeid, dus krijgen ze nauwelijks bloemen, waar het toch om te doen is.

En zo kan ik nog wel uren doorgaan, maar ik heb maar 5 minuten.

In de publiekstoelichting bij deze subsidieregeling staat bijvoorbeeld: een paar tegels eruit, plant erin en je bent klaar! Met uitroepteken. Was het maar zo simpel, met uitroepteken. Hieruit blijkt mijn inziens een behoorlijk gebrek aan kennis bij de opstellers van deze subsidieregels. Waar gaat het mis? Mag je burgers op deze manier misleiden?

Als je burgers langdurig wilt betrekken bij groen, zal je ze bij de hand moeten nemen bij zowel de aanleg als het onderhoud. En juist dat laatste wordt niet gesubsidieerd. Maar de aanvrager moet wél garanderen dat het 5 jaar in stand blijft. Hoe dan? Dit beleid is een recept voor toekomstige teleurstelling bij de burger, omdat het allemaal als té simpel wordt voorgesteld.

Nog even over de eetbare stad: er zijn al volkstuincomplexen in Arnhem, geleid door een bestuur die weet hoe deze complexen in stand te houden. Dat kan en mag je niet overlaten aan willekeurige groepjes buurtbewoners met heel veel enthousiasme en idealisme, maar zonder inhoudelijke kennis. Een verhuizing, onenigheid binnen de groep of teleurstelling over de hoeveelheid werk dat het onderhoud met zich meebrengt en het hele project ligt op zijn gat. Zonde geld.

Deze subsidieregeling is bedoeld voor bewoners, ondernemers en organisaties, maar dan zonder winstoogmerk. Betekent dat dat je als ondernemer gratis moet werken? Hoe zit dat precies? Grappig is dat ik afgelopen maandag gebeld werd door een ambtenaar van de groenafdeling om advies te geven over het vergroenen van het Coehoorn-gebied. Gratis welteverstaan. De dame in kwestie was zeer teleurgesteld dat ik aangaf dat ik best wilde adviseren, maar dan tegen betaling. Ik sta hier ook al gratis te preken om de stad te verbeteren en zorgvuldigheid te promoten.

Ik wil het nog even hebben over artikel 1k:
Een van de doelen is het vergroten van de biodiversiteit. Op de manier waarop het nu gaat, gaat dat echt niet lukken. Wel héél misschien als de gemeente eerst eens stopt met het wegmaaien van alles wat groeit en bloeit langs muren, lantaarnpalen en in boomspiegels, omdat het beeld “netjes” moet zijn. Ik, als burger, krijg wel uitgelegd waarom daar niet mee gestopt kan worden, terwijl burgers die alles “netjes en strak” willen hebben, hun zin krijgen.

<u>Aan dit deel ben ik tijdens het inspreken niet toegekomen, maar wil ik u wel meegegeven.</u>

Allerlei Arnhemse groene initiatieven praten elkaar en internet na over allerlei zogenaamd simpele oplossingen voor de burger. Helaas, simpele oplossingen bestaan niet. Er blijkt alleen een enorm gebrek aan kennis uit. Zij worden echter wel door veel burgers geloofd, want gesubsidieerd door de gemeente. Moeten zij niet eens getoetst worden op hun kenneis van wat planten en burgers nodig hebben?

Voorbeelden van enkele simpele adviezen: Plaats een regenton:
Die regenton is symboolpolitiek. Ze zijn bij een regenbui snel vol en nog sneller leeg bij droogte. De milieuwinst is maximaal 1.100 liter per jaar oftewel ongeveer € 1,- per jaar. De terugverdientijd is maar liefst 90 jaar en dat wordt gesubsidieerd? Waarom is daar geen aandacht voor? En wie is ervan op de hoogte dat je een regenton in de winter leeg moet laten lopen, omdat hij bij vorst stuk kan vriezen? Einde enthousiasme voor het afkoppelen van regenwater. En het levert weer plastic op bij het afval.

Ook wordt geleurd met het simpele advies om een ondergronds waterreservoir aan te leggen. Dat is enorm kostbaar en nauwelijks uitvoerbaar in een bestaande tuin, zonder de hele tuin op de schop te zetten. Leuk verzonnen, maar alleen voor de rijkeren onder ons. En dan al dat plastic in de grond. Willen we dat als gemeente stimuleren?

En vergeet het simpele advies om een groendak aan te leggen niet. Helaas werd in het verleden vaak vergeten om te berekenen of de dakconstructie het kan dragen.
De verantwoordelijkheid voor de berekening van de dakbelasting lag bij de aanvrager. Dat stond in de kleine lettertjes. Ik noem dat bijna oplichting.

Nog even verder over artikel 1k: Vergroten van de biodiversiteit.
De gemeente zou eens moeten stoppen met het aanleggen van grote vakken of hagen van één en dezelfde soort. En stoppen met het scheren vlak voordat ze gaan bloeien. Daar is nog een wereld te winnen.

In Utrecht is er een project waarbij in bepaalde wijken de inheemse vegetatie naast dit soort stadse elementen mag blijven staan. Het miegelt van de insecten. Minder onderhoud op hoog niveau betekent meer contact van de burger met groen en hoe het groeit en bloeit en waar men zich over kan verwonderen. We moeten af van het beeldbestek, maar meer kijken naar het ecologische nut van inheemse beplantingen.

De geveltuintjes van enkele stoeptegels dragen niet of nauwelijks bij aan biodiversiteit, waterberging en een klimaatadaptieve stad als daar planten voor genomen worden die toevallig over zijn bij de gemeente. (zie vooral de fotoreportage).

Alleen geld voor aanleg is niet voldoende. De gemiddelde burger weet niets van groen en het wordt aangeprezen met het idee alsof het onderhoud heel simpel is. Dat is niet zo. Groenaanleg en onderhoud is een vak en vergt kennis over planten en wat planten nodig hebben om fatsoenlijk te kunnen groeien. Ook daar zou geld aan besteedt moeten worden: het noodzakelijke onderhoud.

Van: Marnix Wiechers
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023
Onderwerp: Verzoek toevoegen bijlage - Beantwoording technische vragen "Subsidieregeling groenblauwe initiatieven"

Geachte griffie,

Ter voorbereiding voor het agendapunt ‘Subsidieregeling groenblauwe initiatieven’ van morgen had ik een paar technische vragen gesteld, zie bijgesloten. De informatie uit de reacties lijkt mij ook relevant voor de rest van de commissiekamer morgen.

Zouden jullie de met mij gedeelde kaartjes met de spreiding van de aanvragen van de eerdere regelingen ‘eetbare stad’ en ‘initiatieven klimaatadaptatie’ als bijlage willen toevoegen aan het agendapunt van morgen? Of als een andere manier van inlichten gebruikelijker of geschikter is dan is dat natuurlijk ook helemaal goed. De mails zelf zijn meer bedoeld als context richting jullie: voor in de bijlage van het agendapunt zijn de bij de mails bijgesloten pdf-kaarten mijns inziens voldoende.

Met vriendelijke groet,

Marnix Wiechers
Fractievolger D66 Arnhem

Van: Marnix Wiechers
Verzonden: woensdag 18 januari 2023
Onderwerp: Technische vragen 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven'

Beste heren,

Als context bij het raadsvoorstel 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven' heb ik een paar technische vragen waarvan ik hoopt dat jullie hier een antwoord op kunnen geven. Aangezien dit onderwerp volgende week op de politieke avond van 25 januari behandeld lijkt te worden, zou een antwoord voor die tijd erg gewaardeerd worden.

Is er bekend hoe het geld uitgekeerd door de twee regelingen die vervangen worden met deze nieuwe regeling geografisch verdeeld is over de stad (e.g. op wijkniveau)? Specifiek de regeling 'initiatieven klimaatadaptatie' is hier interessant vanwege de focusgebied-aanpak en het grotere bedrag dan 'eetbare stad'.

Bij het aanplanten van een boom, welk oppervlakte geldt voor de 10 m^2-grens? Is dit bij wijze van spreken het kroonoppervlak, of puur de omtrek van de stam om even twee extrema te noemen.

Ten laatste twee onbenullige inconsistenties die ik tegen kwam maar niet onbenoemd wilde laten: de tekst in de toelichting op pagina 10 van het collegebesluit luidt "Als u in een roodblauw gebied uw dak vergroent of wit verft, kunt u 60% subsidie ontvangen". De tabel in hetzelfde bestand spreekt hier echter over 40%. In een vergelijkbare kwestie spreekt de tekst van het raadsvoorstel op pagina 3 onder het kopje 'financiën' over een subsidie "variërend van 70% tot 35%", terwijl de tabel in het collegebesluit een bereik van 65 tot 30% beslaat. Ik heb aangenomen dat de tabel leidend is en de tekst typefouten zijn, maar toch even de check nu ik toch mail.

Met vriendelijke groet,

Marnix Wiechers

Fractievolger D66 Arnhem

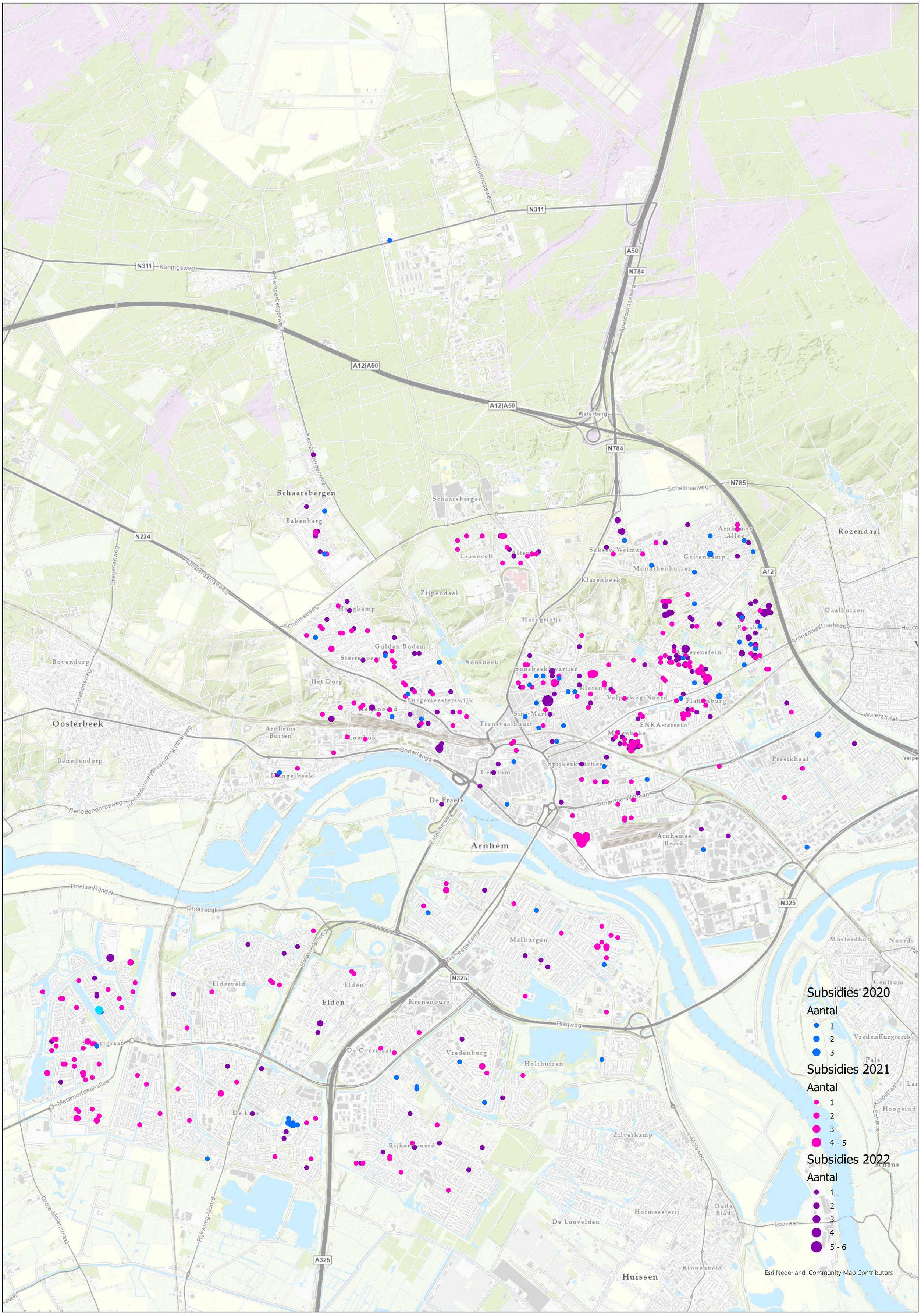
Van: Henk Wentink
Verzonden: dinsdag 24 januari 2023
Onderwerp: Technische vragen 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven' kaartje spreiding

Hallo Marnix Wiechers,

Hierbij ook de actuele kaart met de spreiding van de subsidies klimaatadaptatie tot en met december 2022.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als er vragen zijn, dan hoor of lees ik die graag.

Hartelijke groet,

Henk.


N311
Koningsweg
Hoenderloseweg
N311
A50
N784
Apeldoornseweg
A12|A50
A12|A50
Waterberg
N784
Kemperbergerweg
Schaarsbergen
Bakenberg
Schaarsbergen
N785
Schelmseweg
Rozendaal
N224
Amsterdamseweg
Dreijenseweg
Cranevelt
Alteveer
Saksen-Weimar
Geitenkamp
Arnhemse Allee
Monnikenhuizen
Klarenbeek
A12
Zijpendaal
Hoogkamp
Schelmseweg
Hazegrietje
Daalhuizen
Gulden Bodem
Sterrenberg
Sonsbeek
Sonsbeekkwartier
Arnhemsestraatweg
Bovendorp
Stationsweg
Het Dorp
Burgemeesterswijk
Velperweg-Noord
Plattenburg
Oosterbeek
Arnhems Buiten
Lombok
Sint-Marten
Transvaalbuurt
ENKA-terrein
Waterstraat
Onderlangs
Benedendorp
Jhr.-Nedermeijer-van-Rosenthalweg
Kringelbeek
Centrum
Spijkerkwartier
Presikhaaf
Benedendorpsweg
De Praets
Johanna-Westerdijkplein
Eldenseweg
Arnhem
Arnhemse Broek
Drielse Rijndijk
Drielsedijk
N325
Batavierenweg
Nijmeegseweg
Malburgen
Mosterdhof
Noord
Centrum
Elderveld
Elden
Elden
Kronenburg
Pleijweg
Vredenburgerzerik
De Overmaat
Vredenburg
Holthuizen
Pals
Metamorfosenallee
De Laar
Klapstraat
Hoogeind
Rijkerswoerd
Zilverkamp
Ir.-Molsweg
Schans
Grote Molenstraat
Rijksweg-Noord
A325
Hofmeesterij
Oude Stad
De Loovelden
Looveer
Huissen
Binnenveld
Subsidies 2020
Aantal
1
2
3
Subsidies 2021
Aantal
1
2
3
4 - 5
Subsidies 2022
Aantal
1
2
3
4
5 - 6
Esri Nederland, Community Map Contributors

Van: Herman Kleinjan
Verzonden: maandag 23 januari 2023

Onderwerp: RE: Technische vragen 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven'

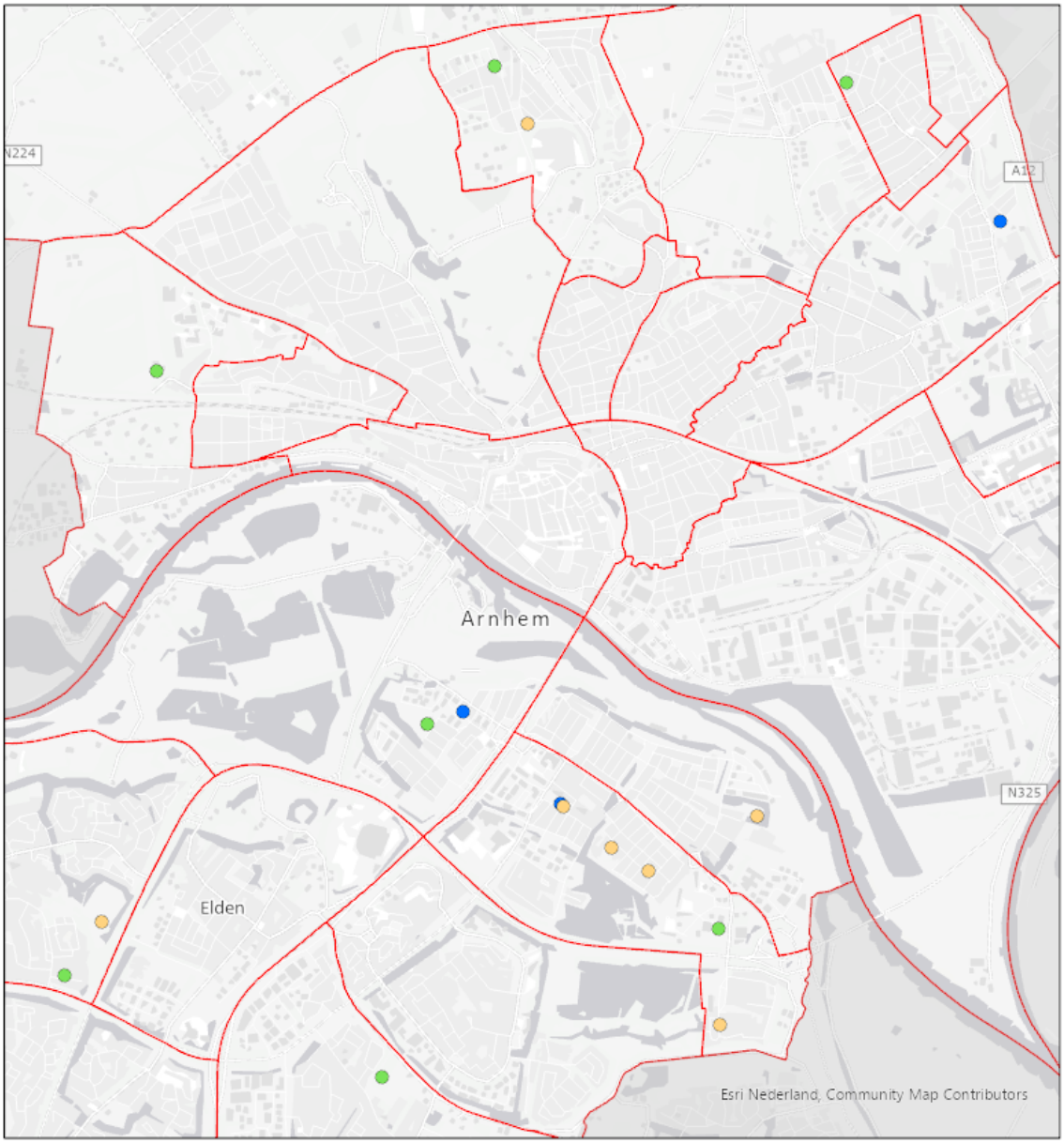
Hallo Marnix,

Bijgevoegd een plattegrond met de spreiding van de verleende subsidies Eetbare Stad over de verschillende wijken in Arnhem gedurende de looptijd van de subsidie (juli 2020 t/m december 2022). De drie jaren zijn weergegeven in verschillende kleuren.

Subsidies Eetbare Stad zijn toegekend aan initiatieven in de wijken Paasberg, Malburgen-Oost, Malburgen-West, Malburgen Noordoost, Geitenkamp, Alteveer-Cranevelt, Elderveld, Immerloo, Rijkerswoerd en ’t Duifje. Voor de YIMBY moestuinbakken geldt dat deze primair zijn bedoeld voor bewoners in kwetsbare wijken als Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf, Malburgen, ’t Broek (zie Subsidie voor moestuin op houten poten - Arnhemse Koerier). De spreiding van deze moestuinbakken over de stad is overigens niet in bijgevoegde plattegrond meegenomen.

Hopelijk biedt de plattegrond en deze mail voldoende inzicht in de spreiding van de subsidies Eetbare Stad over de stad. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan verneem ik deze graag.

Met vriendelijke groet,
Herman



Locatie van gesubsidieerde initiatieven Eetbare Stad

jaar verleende subsidie

- 2020
- 2021
- 2022
- Wijkgrenzen

Arnhem, 1 februari 2023.

Betreft: Raadsvoorstel Subsidieregeling groenblauwe initiatieven-2023

Geachte raadsleden,

Voor jullie ligt een beste ingewikkeld voorstel inzake het Raadsvoorstel “Subsidieregeling groenblauwe initiatieven”. Niet ingewikkeld voor de doorgewinterde en geleerde mens maar wel voor inwoners die best zeer handig zijn met tuingereedschap en veel kennis hebben van planten maar door de vele onduidelijke procenten, maten en “je moet” regels het beoogde bos alweer kwijt zijn. Ook de plannenmakerij en raadsvoorstellen zou in zeer begrijpelijke taal geschreven moeten worden, en is dit indertijd ook besloten.

Het is top dat de gemeente Arnhem meer inzet op vergroenen en de inwoners, ondernemers en woningcorporaties een handreiking geven in de vorm van subsidie. Een betere handreiking zou zijn als de gemeente geen subsidie geeft maar fysiek gaat helpen i.s.m. de inwoners, ondernemers en woningcorporaties.

In kader van de subsidie kunnen we alleen spreken over de binnenstad aangezien we daarvoor de belangen behartigen als bewonersgroep. En het valt al enorm op dat men er van uitgaat dat er overal maar vergroend kan worden. Echter we weten dat er in de binnenstad heel veel verontreinigd grond zit en hoe gaat men daarmee om? In de plannenmakerij wordt daar geen woord over gesproken.

De inspreker, Mevr. Chabot, moeten we ook wel gedeeltelijk gelijk geven. Het is geen tegeltje eruit en plantje er in. Wij zien enorm veel klimpalen met een behoorlijke betonnen voet in een te kleine gat staan, nog te zwijgen over de fietsen en scooters die nu makkelijk er aan worden geketend. Jaarlijks worden deze klimmers zeer drastisch gesnoeid zodat de vele rijkelijke bloemen achterwege blijven maar ook vogelnesten hierdoor verdwijnen of in hun broedseizoen gestoord worden.

De binnenstad heeft indertijd veel Corton stalen bakken gekregen. Wie er nu langs loopt ziet dat het meer verkapte prullenbakken zijn of er is na een weekendje stappen de inhoud van een maag er in gedeponeerd. Een grote ergernis bij onze knijpploeg die ze weer schoonmaken.

En we herinneren ons nog de laatste warme zomer zodat een diesel tractor dagelijks rond moest rijden om ze water te geven. Hoezo milieubewust? Men zou dan overal een gesubsidieerde regenton kunnen neerzetten…….maar ook die zal leeg zijn en blijven met een warme zomer.

Het is goed dat mensen bezig kunnen zijn in en met hun straat/omgeving om meer te vergroenen. Naast een groene buurt is er heel veel aanspraak met elkaar wanneer men hier bezig is met de aanleg en/of onderhoud. Planten worden besproken of geruild. Men drinkt samen een bakkie tijdens de werkzaamheden. Door met elkaar te praten is er veel participatie en contact.

Natuurlijk horen de vuurdoorns niet in de Bastionstraat langs de gevels en kunnen ze gevaarlijk zijn. Wanneer deze gesnoeid zijn gaan ze over de stoep groeien. Onwetendheid of toch expres er geplaatst door de gemeente? Eigenlijk vreemd want wanneer men de gemeente benaderd om een geveltuin dan mag dit soort planten er al niet in staan als scheiding.

Maar bij bewoners moet men soms nog veel leren wanneer zij een geveltuin of boomsingel inplanten en onderhouden. Ze willen heel graag maar hebben vaak niet in de gaten of iets past en ook goed is voor hun, vaak smalle, geveltuintje. Maar ook zij leren door de jaren steeds meer en vaak zien we na een jaar of drie een hele mooie geveltuin ontstaan.

We zijn heel erg blij met wijkbeheer die ons ondersteunen om meer geveltuinen te realiseren. Samen met de inwoner(s) van de binnenstad wordt er bekeken wat er mogelijk is en gaan we vanuit daar verder. Wijkbeheer denkt heel goed mee en vaak ook uit de box. Soms zien we samen met hun een mooiere en betere oplossing dan de eerste plannen. Vaak kunnen we planten al regelen omdat ze ergens over zijn of tegen een heel laag tarief.

Aandachtspunten:

- In de plannenmakerij missen we de regel dat vergroenen de toegankelijkheid niet mag belemmeren. We gaan er vanuit dat alle plannen moeten passen zodat ook mensen met een rolstoel, geleidestok, scootmobiel of een rollator van het groen mogen genieten toch?
- We spreken over een subsidie met procenten. Maar wat als iemand met een minimale inkomen een idee heeft? Deze kan geen aanspraak maken omdat hij/zij geen geld heeft voor het resterende bedrag.
- Naast het verstrekken van subsidie ook inzetten op kennis en ondersteuning.
- Inzake van vergroenen openbare ruimte altijd APCG betrekken en bewonersgroep. APCG vanwege de toegankelijkheid en bewonersgroep kent de wijk/buurt goed maar kan ook desgewenst helpen met plannen/planten/participatie.
- Veel grond heeft geen, of matig, voedingstoffen (meer). Vaak komt men hier later achter. Wie controleert dit voor die tijd?
- Geef bij echt 100% biodiversiteit meer subsidie dan bv een plantsoen met Rododendrons.
- Subsidie kan ook samen met werkzaamheden van wijkbeheer. Te denken valt aan ruimere plantvakken die dan mogelijk worden als wijkbeheer op die plek ook bijspringt.
- Duidelijkere afspraken over onderhoud dan nu met alleen die vijf jaar.
- Men verwijst geregeld naar de regentonnen. Met een hete zomer is dat geen optie omdat er geen regen is. Een puntstuk of een waterpunt is voor veel projecten meer een goede oplossing. Dit zou een optie moeten zijn in deze subsidie. D
- De subsidie is er eigenlijk gericht voor projecten buiten onze binnenstad ten aanzien van de ruimte. Er is al geen ruimte voor een moestuin of een mooie appelboom te planten.
- Projecten/geveltuinen/boomsingels dienen met een zogenoemde donateurscontract te worden afgesloten. Zo is er vanuit wijkbeheer goede controle en kunnen ze ingrijpen als dit nodig is.
- Betere samenwerking met de subsidieverleners/beoordelaars en wijkbeheer. In 90% van plannen in de openbare ruimte weet wijkbeheer niets of verneemt dat pas wanneer er al daadwerkelijk begonnen is.

De gemeente Arnhem is zelf vaak niet duurzaam en milieubewust als het gaat om onderhoud van de openbare ruimte. Wanneer men een dergelijke subsidie gaat verstrekken zal de gemeente Arnhem eerst zelf het voortouw moeten nemen. En dit ook verwerken in de contracten met de aannemers en in aanbestedingen.

We hopen dat bovenstaande meegenomen zal worden in het raadsvoorstel. We zijn gaarne bereid om met jullie in gesprek te gaan of een rondje te lopen langs de openbare ruimte.

Met vriendelijke groeten,

Dhr. Erik Wiessenberg,
Bewonersgroep Arnhems Hart.

Uitgaan
Rust
Groen
Coehoorn
Winkelen
Gemeente
SamenZijn
Binnenstad
ArnhemsHart
Arnhem
Korenmarkt
Rijnkade
sacrum
Musis
Bewoners
Cohesie
Centrum
Veilig

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 21.45 uur: Initiatiefvoorstel groenblauwe initiatieven (i/m1) - 25-01-2023

Raadsvoorstel ‘Initiatiefvoorstel groenblauwe initiatieven’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Kumas (VVD), Wiechers (D66), Scholten (Volt), Noomen (GroenLinks), Spruijt (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), De Groot (PvdD), Zijlstra (CU), Van den Broek (CDA). De fractie van de Burgerbelang Arnhem, DENK, PVV, SP en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
In de informatieve fase van de behandeling van het raadsvoorstel hebben twee personen ingesproken:

1. Mevrouw Chabot
2. De heer Roete van Arnhem Klimaatbestendig

Na de inspraak hebben fractievertegenwoordigers vragen gesteld.

Na de informatieve fase is begonnen met de meningsvormende fase. De eerste termijn van de raad en het college is afgerond. De tweede termijn is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase van het raadsvoorstel nog niet is afgerond en dat het voorstel niet kan worden doorgeleid naar besluitvorming.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

W. Heemskerk

BEHANDELRESULTAAT

21.45 uur – 23.15 uur: Initiatiefvoorstel groenblauwe initiatieven (vervolg m1)
01-02-2023

Raadsvoorstel ‘Initiatiefvoorstel groenblauwe initiatieven’ (vervolg m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Pape (VVD), Wiechers (D66), Scholten (Volt), Noomen (GroenLinks), Spruijt (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), De Groot (PvdD), Nede (CU). De fractie van Burgerbelang Arnhem, DENK, PVV, SP, CDA en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking

De raadskamer heeft de tweede termijn afgerond.
De fractie van D66 overweegt een aantal moties en/of amendementen in te dienen.

Toezeggingen

- Het college zal over werking en resultaat van de subsidieregeling groenblauwe initiatieven na één jaar rapporteren.

Conclusie

Het voorstel wordt doorgeleid naar fase meningsvorming 2.

De raadsadviseur,

J. Kersten

De voorzitter,

K. Koorn

Titel/onderwerp: Flexwonen Merwedeterrein

Raadsadviseur: W. Lammers Telefoonnr: 377 2581 Willem.lammers@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Samantha Volgers
Portefeuillehouder:	Paul Smeulders	Telefoonnr:	06 - 31114836
		E-mailadres:	Samantha.Volgers@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (M1)		
Toelichting	**Kernboodschap** Samen met twee woningcorporaties wil Arnhem maximaal 160 kwaliteits-flexwoningen op het Merwedeterrein bouwen. Alle woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers: de helft middenhuur en de helft sociale huur, waarvan 50 voor statushouders. De woningen zijn van permanente kwaliteit én verplaatsbaar. Hiermee worden op korte termijn woningen van een goede kwaliteit aan de woningvoorraad toegevoegd. Na 10 jaar worden de woningen verplaatst naar een andere locatie in Arnhem. Met dit project draagt Arnhem op korte termijn bij aan het oplossen van de woningcrisis. Wanneer de raad akkoord gaat, worden de eerste woningen in december 2023 opgeleverd. **Geen 'Verklaring van geen bedenkingen'** Naast het inhoudelijke besluit over 160 flexwoningen op deze locatie wordt de raad gevraagd in te stemmen met een wijziging van de 'verklaring van geen bedenkingen' (of 'bindend adviesrecht' onder de Omgevingswet). Om de flexwoningen versneld mogelijk te maken kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet. Maar dat kan alleen als geen verklaring van geen bedenkingen van de raad bij het afgeven van een omgevingsvergunning nodig is. Het voorstel van het college om deze woningen uit te zonderen van deze verklaring geldt niet alleen voor dit project, maar voor alle toekomstige projecten t.a.v. flexwoningen. In het raadsvoorstel staat niet aangegeven hoeveel tijdswinst dit oplevert. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de meningsvormende (M1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	Vergaderorde M1 Het betreft een vervolg van de M1 die op 25 januari is gestart. Toen is de eerste termijn aan de zijde van de raad en het college afgerond. Daarom is de voorgestelde vergaderorde als volgt: 1. Start tweede termijn aan de zijde van de raad 2. Start tweede termijn aan de zijde van het college 3. Interrupties zijn toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de Meningsvormende (MI) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase Meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.		
Bijlagen			

Raadsvoorstel "Flexwonen Merwedeterrein" **450 KB**			
Bijlage 1 - Toelichting verschillen reguliere en uitgebreide procedure **23 KB**			
Bijlage 2 - Intentieovereenkomst gemeente-woningcorporaties Vivare en Volkshuisvesting **295 KB**			
Bijlage 3 - Verslag bewonersbijeenkomst 14 april 2022 **101 KB**			
Sfeerverslag inloopbijeenkomst flexwoningen Merwedeterrein 15			

december 2022 **94 KB**			

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 641384

Onderwerp: Flexwonen Merwedeterrein

Kernboodschap

Samen met twee woningcorporaties wil Arnhem maximaal 160 kwaliteits-flexwoningen op het Merwedeterrein bouwen. Alle woningen zijn bedoeld voor spoedzoekers: de helft middenhuur en de helft sociale huur, waarvan 50 voor statushouders. De woningen zijn van permanente kwaliteit én verplaatsbaar. Hiermee worden op korte termijn woningen van een goede kwaliteit aan de woningvoorraad toegevoegd. Na 10 jaar worden de woningen verplaatst naar een andere locatie in Arnhem.
Met dit project draagt Arnhem op korte termijn bij aan het oplossen van de woningcrisis. Wanneer de raad akkoord gaat, worden de eerste woningen in december 2023 opgeleverd.

Voorstel

Flexwoningen Merwedeterrein:

1. De locatie Merwedeterrein aan te wijzen voor de realisatie van maximaal 160 flexwoningen gedurende een periode van 10 jaar.

2. De benodigde inspanningen en verplichtingen te leveren zodat over 10 jaar voor deze woningen een permanente vervolglocatie binnen de woningbouwopgave van Arnhem kan worden aangewezen.

Versnelde procedure mogelijk maken (voor een toelichting op de procedure wordt verwezen naar de bijlage):

3. Onder de huidige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): Vast te stellen onderstaande wijziging van het 'Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist' van 31 januari 2011 (document nummer 2011.0.007.835).

   Artikel 2 A Categorieën van gevallen
   Lid 8 toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van maximaal 160 flexwoningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

4. Onder de Omgevingswet: Vast te stellen onderstaande wijziging van het besluit 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit' van 16 februari 2022 met zaaknummer 624267.

   Artikel 1 Lijst met gevallen
   Lid h toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van 160 flexwoningen of meer met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

Arnhem GEMEENTE

Inleiding

In de visie Merwedeterrein (door de raad vastgesteld medio 2021) is de mogelijkheid geboden om de bouw van tijdelijke woningen op het Merwedeterrein te onderzoeken. Voor de lange termijn is het Merwedeterrein aangewezen als transformatiegebied naar een woon-werkgebied met maatschappelijke voorzieningen (Spoorzone Arnhem Oost). In afwachting van het rijksbesluit omtrent het verhogen van de capaciteit van de spoorwegen, is permanente ontwikkeling voor ten minste de komende 10 jaar niet mogelijk. Daarom is het tussentijds benutten van het terrein voor flexwoingen een kans om op korte termijn bij te dragen aan de woningnood. Bijkomend voordeel is dat dit woonconcept sneller gerealiseerd kan worden dan reguliere bouw.

Het plan voor het Merwedeterrein:

- De ontwikkeling behelst de bouw van max. 160 verplaatsbare woningen van hoge kwaliteit: 75 in het sociale en 75 in het middenhuursegment.
- 50 Woningen zijn specifiek bedoeld voor statushouders.
- De woningen worden gebouwd op het Merwedeterrein voor een periode van 10 jaar.
- Daarna worden ze verplaatst naar een locatie waar ze permanent kunnen blijven staan.
- Met de corporaties is een intentieovereenkomst opgesteld, die na instemming van de raad wordt ondertekend. Hierin zijn afspraken op hoofdlijnen gemaakt over de ontwikkeling op het Merwedeterrein en over de verplaatsing naar en exploitatie op de vervolglocatie. De intentieovereenomst wordt uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst.
- De woningen voldoen aan het bouwbesluit voor permanente nieuwbouw. Ze zijn verplaatsbaar en geschikt voor de beoogde doelgroepen.
- De woningen zijn stapelbaar waardoor hoger bouwen op de vervolglocatie mogelijk is.

Wat draagt het Rijk bij?
Het Rijk heeft middelen beschikbaar gesteld om de woningbouwopgave te versnellen. Voor de bouw van flexwoningen is in 2020 een specifieke uitkering (SPUK) ontvangen van € 1.820.000 en eind 2022 heeft het Rijk nog eens € 12.000 per woning toegekend vanuit de ‘Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen’. Voorwaarde bij deze regelingen is dat 1/3 van de woningen worden ingezet voor statushouders.

Wat doet de gemeente?

- De gemeente maakt het Merwedeterrein bouw- en woonrijp.
- De gemeente stelt de grond om niet beschikbaar in de eerste exploitatietermijn op basis van een huurafhankelijk recht van opstal, de grond blijft dus gemeente-eigendom.
- Voor de ontwikkeling op de nieuwe locatie gelden de voorwaarden van een reguliere uitgifte ofwel herstructurering als het een locatie van de woningcorporaties is.
- Daarnaast draagt de gemeente zelf € 100.000 bij aan het bouw- en woonrijp maken. Dit wordt gedekt via de in de begroting 2023 ingestelde BR stadsontwikkeling, in het vervolg wordt dit met een verzamelbesluit in de begroting gewijzigd.

Wat doen de corporaties Volkshuisvesting (VHV) en Vivare?

- De vastgoedrealisatie en -exploitatie op zowel het Merwedeterrein als de vervolglocatie.
- De verplaatsing.

Besluitvorming door de raad is noodzakelijk zodat de planvorming door kan en de omgeving en de huidige bewoners van het terrein weten waar zij aan toe zijn. De woningen kunnen dan snel gerealiseerd worden.

Beoogd effect

- Op korte termijn kwalitatief hoogwaardige woonruimte bieden voor spoedzoekers, waaronder statushouders.
- De toegankelijkheid en bruikbaarheid van het terrein vergroten en daarmee de directe leefomgeving verbeteren.
- Dit innovatieve woonconcept (verplaatsbare woningen) als vliegwiel laten functioneren voor de ontwikkeling zoals beoogd in de visie Merwedeterrein en het ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost.
- Met het besluit tot aanpassing van de ‘verklaring van geen bedenkingen’ (onder de Wabo) en het ‘bindend adviesrecht’ (onder de Omgevingswet) wordt de realisatie van max. 160 flexwoningen op het Merwedeterrein versneld mogelijk gemaakt. Met dit besluit kunnen ook andere tijdelijke woonprojecten versneld gerealiseerd worden.

Argumenten

1.1 Betaalbare woningen zijn broodnodig omdat er een urgent tekort is aan adequate huisvesting.

Veel mensen belanden op de huidige woningmarkt tussen wal en schip. Het is daarom van groot belang dat er voldoende betaalbare woningen zijn en dat er beweging is op de woningmarkt. Dat is tevens één van de *Sustainable Development Goals*.
Voor dit project zijn stevige financiële bijdragen van het Rijk ontvangen. De beleidsdoelstelling vanuit het Rijk is dat deze dienen te worden aangewend voor het versneld realiseren van huisvesting voor statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Met dit project wordt hieraan uitvoering gegeven. Dat is ook nodig, omdat we het komende jaar een zeer hoge taakstelling hebben om statushouders te huisvesten. Voor de overige woningen richten we ons op ‘spoedzoekers’ (personen die snel een woning nodig hebben en nu vaak tussen wal en schip vallen).

1.2 *De woningen hebben een hoge kwaliteit wat bijdraagt aan de leefbaarheid.*

De locatie is gelegen bij een wijk die kwetsbaar is voor wat betreft de leefbaarheid. Juist hierom is het van belang op deze locatie variëteit in het programma te borgen én kwalitatief goede woningen te realiseren. Dit zorgt ervoor dat de woningen op de locatie Merwedeterrein en op de vervolglocatie geschikt zijn voor een brede mix van doelgroepen.
Ook de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van woningen kunnen van invloed zijn op de leefbaarheid en op hoe mensen met hun leefomgeving omgaan. De woningen voldoen daarom aan de kwaliteitseisen die gelden voor permanente woningen bij nieuwbouw. Ook na verplaatsing hebben de woningen een permanente kwaliteit.

1.3

Alle woningen komen in beheer bij de corporaties waardoor extra aandacht is voor sociale cohesie en beheer.

De integrale ontwikkeling door corporaties zorgt ervoor dat in de exploitatiefase voldoende aandacht is voor het sociale aspect en beheer. Corporaties, gemeente en zorgpartijen werken samen om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in de exploitatiefase wordt gewaarborgd. In het vervolg worden hierover nadere afspraken gemaakt die onderdeel worden van de samenwerkingsovereenkomst tussen corporaties en gemeente.

Om bij te dragen aan de veerkracht van de buurt, wordt onderzocht op welke manier een gemeenschappelijke ruimte voor ontmoeting, sociale wijkteams, activiteitenruimte, e.d. kan worden gerealiseerd. Deze voorziening moet een bijdrage leveren aan de sociale cohesie. Ook wordt de inzet van een 'sociaal beheerder' verkend. Deze persoon ziet toe op de leefbaarheid van de omgeving en is aanspreekpunt voor bewoners en omwonenden.

1.4

De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

De verplaatsbare woningen worden ingepast in de bestaande hoofdgroenstructuur, die daarmee behouden blijft. Het is de bedoeling dat het aanzicht, de toegankelijkheid en bruikbaarheid van het terrein verbetert. Op die manier komt deze ontwikkeling de leefbaarheid van het hele gebied ten goede.
Voetganger en fietser krijgen voorrang, autogebruik alleen voor bestemmingsverkeer, nood- en hulpdiensten. Voor parkeerplaatsen wordt zoveel mogelijk ingezet op half verharding en dubbelgebruik; als de parkeerplaatsen niet in gebruik zijn voor auto's kan hier bijvoorbeeld worden gesport. Voor fietsparkeren komt een goede oplossing. Het voorkomen van een overschot aan versteende parkeervoorzieningen draagt bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit.

2.1

De gemeente heeft de komende decennia een grote woningbouwopgave waarbinnen de herplaatsing van deze woningen een plek kan krijgen.

In Arnhem hebben we een opgave om tot 2040 16.000 woningen te realiseren. Ongeveer 8.000 van deze woningen komen in het gebied Spoorzone-Oost. De plannen voor de deelgebieden bevinden zich op dit moment nog in de initiatieffase. Omdat dit een gebied is met hoge ambities, waarbij de gemeente nadrukkelijk de regie neemt, is er veel vertrouwen dat de flexwoningen na 10 jaar elders in dit gebied een plek kunnen krijgen. De mogelijkheden binnen het corporatiebezit (vervangen van verouderd bezit) sterken dit vertrouwen.

Door de woningen te laten voldoen aan het bouwbesluit voor permanente bouw, zijn de woningen over 10 jaar goed herplaatsbaar naar een locatie waar zij permanent kunen blijven. Eventuele meerinvesteringen die nodig zijn bij herplaatsing worden hiermee tot een minumum beperkt. Voor de corporaties is dit een belangrijke voorwaarde die bijdraagt aan een succesvolle herplaatsing.

2.2

Er zijn met de corporaties afspraken gemaakt over de beoogde herplaatsing.

In de intentieovereenkomst (bijlage bij dit raadsvoorstel) zijn afspraken gemaakt met de corporaties over de herplaatsing van de woningen na 10 jaar. Deze wordt, na instemming van de raad, ondertekend. Vervolgens worden deze afspraken, binnen de kaders van de

intentieovereenkomst, nader uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. De gemaakte afspraken moeten ervoor zorgen dat de inspanningen van partijen om tot herplaatsing te komen, een gezamenlijke verantwoordelijkheid is. De samenwerkingsovereenkomst wordt ter informatie aangeboden aan de raad.

In het kort is afgesproken dat:

- Het vinden van een vervangende locatie een gezamenlijke inspanning is, waarbij dit onderdeel wordt van de Prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties.
- De woningbouwcorporaties de inspanningsverplichting hebben om in hun eigen woningbouwopgave (uitbreiding en vervanging) binnen het hele woningmarktgebied van de corporaties, herplaatsing te onderzoeken;
- De corporaties ten minste 4 locaties aanbieden;
- De gemeente de inspanningsverplichting heeft om in de gemeentelijke woningbouwopgave herplaatsing te onderzoeken;
- De vervangende locatie realistisch moet zijn, onder andere qua omvang, programma en ruimtelijke inpassing (stapelbaar);
- De gemeente zegt toe dat op minimaal één van de voorgestelde vervangende locaties herplaatsing daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Over de verplaatsingskosten is afgesproken dat:

- De verplaatsingskosten voor rekening van de corporaties komen;
- De gemeente € 12.000 incl. btw per woning bijdraagt ten behoeve van de onrendabele top van de vastgoedinvestering. Dit wordt betaald uit het geld dat we hiervoor van het Rijk ontvangen (de Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen)
- Voor de vervangende locatie geldt een reguliere uitgifte tegen de dan geldende voorwaarden en grondprijzen.

2.3

De gemeente Arnhem kan voor deze ontwikkeling anticiperend gebruik maken van de herplaatsingsgarantie vanuit het Ministerie van BZK. Zo heeft BZK in een e-mail laten weten.

Het Ministerie van BZK verkent hoe zij de (financiële) risico's van initiatieven van het realiseren van flexwonen kan verminderen. Dit is van toepassing in het geval er geen vervolglocatie(s) gevonden wordt. Het instrument dat hiervoor door het Ministerie van BZK wordt voorbereid, heet ‘Herplaatsingsgarantie’. In deze nog uit te werken Herplaatsingsgarantie wordt ondersteuning geboden op doorexploitatie. De Herplaatsingsgarantie zal in ieder geval van toepassing zijn op de woningen in het sociaal segment.

3.1

Aanpassen verklaring van geen bedenkingen is nodig om gebruik te kunnen maken van de versnellingsmogelijkheid van de Crisis- en herstelwet.

Om de realisatie van flexwoningen op het Merwedeterrein te versnellen kan de gemeente gebruik maken van de versnellingsmogelijkheden van de Crisis- en herstelwet. Het ministerie heeft deze aanmelding goedgekeurd per 9 juni 2022 (Staatscourant 2022, nummer 15007).

De gemeente Arnhem kan alleen van de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet gebruik maken als voor de omgevingsvergunning geen ‘verklaring van geen bedenkingen’ (VVGB) van de raad nodig is. Bij de VVGB wordt aangegeven wanneer een advies van de raad *niet* nodig is.

Daarom is het voorstel om de categorie ‘Bouw van maximaal 160 flexwoningen met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen’ toe te voegen aan de lijst met categorieën waarvoor geen VVGB nodig is. Het college is dan voortaan bevoegd om op deze aanvragen te beslissen. Het aantal van 160 is ingegeven door het concrete project voor flexwoningen op het Merwedeterrein. Dit project bestaat uit het realiseren van ca. 150 flexwoningen. Hieraan is een marge toegevoegd omdat het exacte aantal woningen wordt bepaald bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

3.2

Versnelling van de besluitvorming zorgt niet voor een onzorgvuldig proces.

Daarom worden alle belangen aan de voorkant in beeld gebracht. Conform het Arnhems Stappenplan burgerparticipatie wordt de omgeving betrokken. Daarnaast heeft de raad onlangs de motie ‘Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen’ (22M93) aangenomen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen van meer dan 50 woningen de raad voorafgaand aan de participatie een startnotitie vaststelt. Op deze manier houdt de raad dus invloed op ontwikkelingen zoals deze, maar wordt de omgevingsvergunning door het college afgegeven. Voor het Merwedeterrein heeft ook participatie plaatsgevonden; zie hiervoor onder het kopje participatie. Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat bezwaar, beroep en hoger beroep open.

4.1

Versnellen procedures realiseren flexwoningen is ook wenselijk onder de Omgevingswet.

Voor het geval dat dit project onder de Omgevingswet in procedure gaat én voor eventuele toekomstige projecten met flexwoningen, is het voorstel om deze werkwijze onder de Omgevingswet voort te zetten. Dat betekent dat ook onder de Omgevingswet een ontwikkeling tot 160 flexwoningen versneld kan worden doorlopen. Het bindend adviesrecht van de raad is in dit geval niet van toepassing. Bij de Omgevingswet werkt het dus anders dan bij de Wabo; hier moet worden aangegeven wanneer er *wel* advies nodig is van de gemeenteraad.
Ook in dit geval staat tegen het verlenen van de omgevingsvergunnining bezwaar, beroep en hoger beroep open.
Het bindend adviesrecht blijft altijd van toepassing als een ontwikkeling plaatsvindt in een waardevol gebied. Dit zijn gebieden die in het omgevingsplan een zodanige functie hebben; bijvoorbeeld parken, grotere groenstructuren en het overgrote deel van het buitengebied. Versnelling is in deze gevallen dus niet mogelijk.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De zorg bestaat dat kwetsbare bewoners op deze plek zorgen voor een toename in de al bestaande problematiek in Presikhaaf.*

Om risico’s op een stapeling van problematiek te voorkomen, wordt in het plan veel aandacht besteed aan sociale cohesie en de ruimtelijke kwaliteit. Door de inzet van een ‘sociaal beheerder’ is er een aanspreekpunt voor de bewoners die toeziet op de leefregels en de sociale cohesie van de bewoners onderling. Uit ervaring blijkt dat schone omgevingen met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit positief bijdragen aan de veiligheid en leefbaarheid in een omgeving. Die gunstige effecten worden versterkt door te kiezen voor een gemengd woningaanbod en een mix aan bewoners. Daarnaast draagt de keuze voor kwalitatief goede woningen bij aan het voorkomen van overlast tussen bewoners (denk hierbij aan geluid van naast elkaar gelegen woningen).

1.2 *De zorg bestaat dat de woningen vanwege de tijdelijke aard 'doorstroomwoningen' worden wat niet ten goede komt aan de sociale cohesie.*

De woningen staan voor een periode van 10 jaar op het terrein. De kans bestaat dat bewoners vanwege de tijdelijkheid vertrekken, zodra zij een permanente woning vinden. Enerzijds komt dat de doelstelling van het project ten goede, omdat zo een flexibele schil buiten de reguliere woningvoorraad ontstaat voor spoedzoekers. Anderzijds is de kans kleiner dat mensen zich voor buurt en omgeving zullen inzetten als zij verwachten binnen afzienbare tijd te verhuizen. De inzet van een sociaal beheerder is om deze reden extra van belang. Bij flexwoningen in Lelystad zijn met de inzet van een 'sociaal beheerder' goede ervaringen opgedaan; hier is de ervaring juist dat mensen zich voor de woonomgeving inzetten.

1.3 *De zorg bestaat dat extra woningen leiden tot meer parkeerdruk in de omgeving.*

Parkeerplaatsen maken onderdeel uit van het plan. Voor dit project is de verwachting dat de parkeernorm van 1,0 erg hoog is. Het voorstel is om de parkeernorm naar beneden bij te stellen, zonder een toename van de parkeerdruk in de omgeving. Deze afwijking wordt bij de nadere uitwerking van het plan ter besluitvorming aan het college voorgelegd.
De locatie is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook wordt het hoofdfietsnet over de Merwedestraat begin 2023 aangepast waarmee de fietsverbinding naar de binnenstad verbetert. Hiermee bestaan er goede alternatieven voor ander vervoer dan de auto. Ook wordt nog bekeken of deelmobiliteit op deze plek kan worden ingezet. Daarnaast blijkt uit ervaring bij vergelijkbare projecten in het land dat deze doelgroep een laag autobezit heeft en veel van de daar gerealiseerde parkeervoorzieningen leeg staat.

1.4 *De ruimtelijke procedure en/of andere omstandigheden leiden tot vertraging.*

Onvoorziene omstandigheden in bijvoorbeeld het ruimtelijk-juridisch traject of vanwege het realiseren van de hoofdaansluitingen voor nutsvoorzieningen, kunnen tot vertraging leiden. Door vroegtijdig onderzoek te doen worden de risico's op vertraging beperkt. Met de leveranciers van de nutsvoorzieningen worden reeds gesprekken gevoerd om het risico te beheersen. Ook kan er vanuit de omgeving bezwaar worden gemaakt. In het voortraject is geluisterd naar de buurt en in het plan is rekening gehouden met de geuite zorgen, zoals beschreven in dit raadsvoorstel.

1.5 *Woningen van 'permanente' kwaliteit zorgen weliswaar voor een grotere investering maar hebben een kleiner risico t.a.v. leefbaarheid en herplaatsbaarheid van de woningen.*

Een alternatief is kiezen voor woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor tijdelijke bouw; dan zijn de stichtingskosten van de woningen lager. Deze woningen zijn echter niet geschikt voor permanente plaatsing. Het doel is om woningen permanent toe te voegen aan de woningmarkt. En om de woon- en leefkwaliteit in de nieuwe buurt en de directe omgeving zo goed mogelijk te maken. Daarom is de keuze gemaakt voor woningen die voldoen aan het bouwbesluit voor nieuwbouw. Deze woningen voldoen ook over 10 jaar nog goed aan de eisen van het bouwbesluit en het betekent dat de woningen, bijvoorbeeld qua indeling, couranter zijn. Beide factoren maken herplaatsing eenvoudiger. Daarnaast draagt de keuze voor 'permanente

kwaliteit' bij aan de kwaliteit van wonen, het voorkomen van overlast en uitstraling van de woonomgeving.

1.6 *Prijsstijgingen en materiaalschaarste leiden tot kostenstijging en vertraging.*

Gezien de huidige onzekere tijden is er een risico dat zich verdere prijsstijgingen van materialen voordoen of vertraging in levering van materialen. Dit geldt zowel voor de vastgoedexploitatie van de corporaties als voor de kosten die de gemeente maakt voor het bouw- en woonrijp maken. Dit risico wordt geaccepteerd en beheerst door te maken keuzen in materialen.

2.1 *Het risico bestaat dat op geen enkele van de potentiële vervolglocaties in Arnhem herplaatsing van de woningen mogelijk is.*

De corporaties en de gemeente hebben in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt (zie onder argument 2.2) waardoor over tien jaar naar verwachting een locatie wordt aangewezen waar de woningen permanent naartoe worden verplaatst.
Indien na 10 jaar, na inspanning van de corporaties en gemeente, onverhoopt toch geen vervolglocatie(s) is gevonden, wordt indien en voor zover mogelijk aanspraak gemaakt op de Herplaatsingsgarantie van het Rijk.
Bij het nemen van het besluit door de corporaties om te investeren in de bouw van deze woningen hebben zij voldoende zekerheid nodig over een minimale duur dat de woningen geëxploiteerd kunnen worden. De gemeente zegt daarom in de intentieovereenkomst toe dat op minimaal één van de mogelijke vervangende locaties herplaatsing mogelijk wordt gemaakt. Als dit, tegen de verwachting in en ondanks inspanningen van alle partijen, niet lukt, dan is de gemeente aansprakelijk voor de schade die de corporaties dan lijden. Het gaat daarbij om de investeringskosten van de woningen voor zover nog niet terugverdiend uit de verhuur en verkoop aan derden.
De kans is zeer klein dat het risico zich voordoet, maar het heeft wel een grote omvang (tot ca. 10 miljoen). Dit risico wordt meegenomen in het gemeentelijke risicoprofiel en vormt onderdeel van de gemeentelijke benodigde weerstandscapaciteit. Indien de corporaties geen of niet voldoende inspanning hebben geleverd voor het vinden van eigen locaties, dan dragen de corporaties 50% van dit risico.

2.2 *Het risico bestaat dat alleen voor de sociale woningen gebruik kan worden gemaakt van de Herplaatsingsgarantie van het Rijk.*

De voorwaarden van de herplaatsingsgarantie van BZK worden naar verwachting begin 2023 bekendgemaakt. Mogelijk komen de woningen die bedoeld zijn voor het middensegment niet in aanmerking voor de Herplaatsingsgarantie. De consequenties van de Herplaatsingsgarantie worden verwerkt in de samenwerkingsovereenkomst met de corporaties.

Participatie

Hieronder is beschreven hoe en op welk moment de omgeving in het voortraject is betrokken.

Contact met de omgeving in chronologische volgorde:

- Vanaf het najaar 2021 heeft met enkele belanghebbenden een gesprek plaatsgevonden waarin het voornemen van dit plan is aangekondigd.
- In februari 2022 is een nieuwsbrief verspreid om de voorgenomen ontwikkeling breed te communiceren. Hierin is ook de informatiebijeenkomst aangekondigd.
- Op 9 maart 2022 ontving de gemeente een brief van de secretaris Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1. In deze brief werd ongenoegen geuit over ‘de handelswijze van het college’ en het verzoek de vastgestelde visie Merwedeterrein uitgangspunt te laten blijven voor de verdere inkleuring voor de plannen op korte en langere termijn. Dit schrijven is op 23 maart 2022 beantwoord.
- Op 14 april 2022 is een bewonersbijeenkomst geweest. Er waren ca. 12 bewoners aanwezig waarvan de helft van het naastgelegen woonwagenkamp. Het verslag is als bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.
- Op 22 mei ontving de gemeente een brief van dhr. Vos mede namens de heer Donders, het moskeebestuur, de huurdersvereniging woonwagenbewoners en diverse huurders. In dit schrijven wordt verzocht om zekerheid over de positie en belangen voor deze partijen vanuit een integrale eindvisie op het Merwedegebied. Dit schrijven is op 2 juni 2022 beantwoord.
- Op 13 juni 2022 zijn belangstellenden per e-mail geïnformeerd dat de eerder gecommuniceerde planning niet kon worden gehaald en dat het onderzoek naar de haalbaarheid zou worden voortgezet. Tevens is toen aangegeven dat men zou worden geïnformeerd zodra er meer bekend zou zijn over het vervolg.
- Actuele informatie staat op de website www.arnhem.nll/merwedeterrein.

Hieronder zijn de verschillende belangen en standpunten benoemd die tijdens de bewonersavond en/of in individuele gesprekken en/of brieven namens partijen naar voren zijn gebracht.

KW37
Een deel van het Merwedeterrein is als tijdelijke locatie voor KW37 beschikbaar gesteld. Momenteel wordt nog steeds gezocht naar een permanente plek voor KW37 om te wonen en te werken. Zolang er geen alternatieve locatie is gevonden voor KW37, gaat KW37 ‘samenwonen’ met de bewoners van de flexwoningen. Dit betekent dat het huidige gebruik van KW37 wordt ingeperkt tot het zuidelijk deel van het terrein, ten zuiden van de huidige toegangsweg.

‘Stadsnomade’ / illegale bewoning
Aan de noordzijde van het Merwedeterrein wordt een mobiel object illegaal bewoond. Ten behoeve van het realiseren van de verplaatsbare woningen wordt deze bewoner verzocht zich te verwijderen.

Werkgroep woonomgeving P1
De werkgroep woonomgeving P1 heeft een aantal punten en zorgen genoemd:

1. Hoe wordt voorkomen dat het doorstroomwoningen worden? Antwoord: zie bij het kopje ‘kanttekeningen en risico’s’.
2. Hoe wordt voorkomen dat deze ontwikkeling leidt tot extra parkeerdruk in P1? Antwoord: zie bij het kopje ‘kanttekeningen en risico’s’.
3. Er is grote behoefte aan gemeentelijk inzet in Presikhaaf op sociaal vlak. Antwoord: De aankomende jaren wordt vanuit de Arnhem-Oost-aanpak ingezet om vooral voor de sociale leefomgeving stappen voorwaarts te zetten. Bijvoorbeeld door te investeren in ontmoetingsplaatsen en (bestaande of nieuwe) inloopvoorzieningen met een aanbod dat aansluit

bij de doelgroepen. Zodat iedereen kan meedoen en de diversiteit van de wijk juist haar kracht wordt.

4. De wens dat de visie Merwedeterrein uitgangspunt blijft voor de verdere inkleuring van dit gebied voor de korte en lange termijn. Antwoord: De mogelijkheid van flexwoningen voor de korte termijn is in de Visie Merwedeterrein genoemd. De langetermijnvisie is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Woonwagens
De bewoners van het woonwagenkamp aan de Merwedestraat willen graag uitbreiding van standplaatsen. Daarnaast hebben zij aangegeven dat de verkeerssituatie op de hoek van de Merwedestraat/Eemslaan onveilig is.
Antwoorden
In het Plan van aanpak uitbreiding woonwagenstandplaatsen is de Merwedestraat als een uitbreidingslocatie opgenomen. Zoals toegezegd worden nog dit jaar de gesprekken met de bewoners hierover opgestart.
De verkeerssituatie wordt verbeterd, dit gebeurt samen met de aanpassingen vanwege de hoofdfietsroute. De uitvoering hiervan start in februari/maart 2023.

Moskee
Vanuit de moskee zijn zorgen geuit over de kwetsbare doelgroep en de vrees dat deze bewoners voor overlast gaan zorgen. Antwoord: zie bij kanttekeningen en risico's hoe de gemeente dit wil voorkomen. Daarnaast is aangegeven dat op termijn een nieuwe moskee gewenst is. Perspectief op de mogelijkheden hiervoor is wenselijk. Antwoord: De langetermijnvisie voor dit gebied is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Vos Vastgoed en anderen
Is eigenaar van het tweede naastgelegen perceel (huidig gebruik garage). Eigenaar wil met de gemeente in gesprek over het ontwikkelperspectief voor de lange termijn om zekerheid te krijgen over zijn positie en belangen. Antwoord: De langetermijnvisie voor dit gebied is onderdeel van het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost.

Financiën

Voor het realiseren van de flexwoningen op het Merwedeterrein worden gemeentelijke kosten gemaakt. De kosten omvatten onder andere onderzoekskosten, plankosten en kosten met betrekking tot het bouw- en woonrijp maken. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de kosten en de dekking.

Investeringskosten gemeente Flexwonen Merwedeterrein		
Kosten	€	**Dekking**
plankosten	440.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
onderzoeken	25.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bouw- en woonrijp maken	1.310.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bouw- en woonrijp maken	100.000	BR stadsontwikkeling 2023 (gemeentelijke bijdrage)
onvoorzien	45.000	SPUK 2020 (Rijksbijdrage)
bijdrage onrendabele top vastgoedexpl. (12K per woning) incl. btw	1.800.000	Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (Rijksbijdrage)
TOTAAL	**3.720.000**	

Ter dekking van de kosten is in 2020 een SPUK-uitkering van het Rijk ontvangen voor het versneld realiseren van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen. Dit betreft een bedrag van € 1.820.000. De totale verwachte kosten kunnen niet volledig gedekt worden uit deze SPUK-uitkering. Het restant benodigde budget van ca. € 100.000 wordt gedekt uit de via de begroting 2023 ingestelde BR stadsontwikkeling.

Daarnaast heeft het Rijk recent nog eens € 1.800.000 incl. btw toegekend vanuit de “Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen”. Deze bijdrage wordt ingezet voor de corporaties ter dekking van de onrendabele top van de woningen vanwege de verplaatsing.
Voor de financiering van de gemeenschappelijke voorziening worden met de corporaties afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst. Hiervoor wordt nog dekking gezocht waarbij binnen de gemeente ook wordt gesproken met het sociaal domein (opvang bijzondere doelgroepen).

Zodra de samenwerkingsovereenkomst definitief is, worden de benodigde begrotingswijzigingen in een verzamelbesluit opgenomen. Hierin wordt meegenomen de gemeentelijke bijdrage van € 100.000 aan de kosten voor het bouw- en woonrijp maken en de bijdrage aan de gemeenschappelijke voorziening

Uitvoering

Na akkoord van de raad wordt het plan verder uitgewerkt. De ruimtelijke onderzoeken t.b.v. de omgevingsvergunning worden opgesteld en de aanbesteding wordt door de corporaties uitgevoerd. Daarnaast wordt de samenwerkingsovereenkomst met Volkshuisvesting en Vivare opgesteld. Ook

wordt het gesprek met KW37 gestart om afspraken te maken over het vervolg. Tegen de illegale bewoning wordt zo nodig handhavend opgetreden.

Het besluit onder beslispunt 3 en 4 treedt in werking de dag na de bekendmaking. Tegen dit besluit staat geen bezwaar en beroep open.

Communicatie

De eigenaren, bewoners, direct betrokkenen en eventuele insprekers in en rondom het gebied zijn via een mailbericht geïnformeerd over de agendering van dit raadsvoorstel en worden op dezelfde manier geïnformeerd over vervolgstappen. Informatie over het project wordt vermeld op *www.arnhem.nl/merwedeterrein* en in/op Presikhaafnet. Daarnaast wordt in december nog een moment georganiseerd zodat bewoners en wethouder elkaar kunnen ontmoeten en van gedachten kunnen wisselen over het project.

Het besluit onder beslispunt 3 en 4 wordt officieel bekend gemaakt in het gemeenteblad op overheid.nl.

Bijlagen

- Toelichting verschillen reguliere en uitgebreide procedure
- Intentieovereenkomst gemeente-woningcorporaties Vivare en Volkshuisvesting
- Verslag bewonersbijeenkomst 14 april 2022

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 611384

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 december 2022, zaaknummer 611384;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) en de artikelen 16.15a lid b. onder 1 van de Omgevingswet (Ow);

besluit:

1. De locatie Merwedeterrein aan te wijzen voor de realisatie van maximaal 160 verplaatsbare woningen gedurende een periode van 10 jaar.

2. De benodigde inspanningen en verplichtingen te leveren zodat over 10 jaar voor deze woningen een permanente vervolglocatie binnen de woningbouwopgave van Arnhem kan worden aangewezen.

3. Vast te stellen onderstaande wijziging van het ‘Besluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor bij afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist’ van 31 januari 2011 (document nummer 2011.0.007.835).

   Artikel 2 A Categorieën van gevallen
   Lid 8 toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van maximaal 160 flexwoningen per locatie met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

4. Vast te stellen onderstaande wijziging van het besluit 'Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ van 16 februari 2022 met zaaknummer 624267

   Artikel 1 Lijst met gevallen
   Lid h toe te voegen, dat luidt als volgt:
   Het toevoegen van 160 flexwoningen of meer met bijbehorende gezamenlijke voorzieningen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Toelichting verschillen reguliere en uitgebreide procedure

De huidige wet (Wabo) kent twee typen voorbereidingsprocedures bij een omgevingsvergunning:

1. De reguliere voorbereidingsprocedure
2. De uitgebreide voorbereidingsprocedure

In de huidige wet is geregeld dat een vergunningsaanvraag waar een aparte verklaring van geen bedenkingen voor nodig is, wordt voorbereid met een uitgebreide procedure. Voor het realiseren van flexwoningen op het Merwedeterrein is dus op dit moment de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure duurt 26 weken. Onderdeel van die procedure is dat het ontwerpbesluit voor 6 weken ter inzage wordt gelegd. In die periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Na de zienswijze periode wordt een definitief besluit genomen. Bij het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning treedt deze niet gelijk in werking. Belanghebbende hebben na verlenen nog 6 weken de tijd om in beroep te gaan. De dag na afloop van deze beroepstermijn treedt de omgevingsvergunning in werking. Pas vanaf dit moment is de vergunning bruikbaar.

Als de gemeenteraad instemt met het voorstel is de reguliere procedure van toepassing. De reguliere procedure duurt 8 weken. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning treedt deze gelijk in werking. De vergunning is dus direct na het verlenen bruikbaar. Belanghebbende hebben echter nog wel de mogelijkheid om bezwaar te maken. Zij hebben hiervoor 6 weken de tijd.

Op onderstaande webpagina staan de verschillen tussen de reguliere en uitgebreide voorbereidingsprocedure uitgebreid beschreven:
https://www.stibbe.com/nl/publications-and-insights/omgevingsvergunning-beslistermijn-inwerkingtreding-en-onherroepelijkheid

Intentieovereenkomst
verplaatsbare woningen Merwedeterrein
versie 30 november 2022

Ondergetekenden:

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Yvonne van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen Algemeen Mandaat-, Volmacht- en Machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020 d.d. 27 november 2019, zaaknummer 421939, (handelende ter uitvoering van het besluit van ……..……, hierna te noemen: **"de Gemeente"**,

   en

2. Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6811 CA Arnhem aan de Kadestraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09053142, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder Liesbeth van Asten, hierna te noemen "**Volkshuisvesting".**

   en

3. Stichting Vivare, gevestigd te Arnhem en kantoorhoudende te 6825 MH Arnhem aan de Meander 825 , ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 09031467, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder Alfred van den Bosch, hierna te noemen "**Vivare".**

   Partijen 2. en 3. hierna gezamenlijk te noemen: **"de Woningcorporaties"**

   Gemeente en Woningcorporaties gezamenlijk aan te duiden als '**Partijen**'

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

Overwegende dat:

- Er in de Gemeente een groot woningtekort is, waaronder een tekort aan sociale huurwoningen;
- Partijen jaarlijks prestatieafspraken met elkaar overeenkomen;
- Partijen hebben afgesproken zich in te spannen om samen te zoeken naar een passende locatie voor “Flexwonen”;
- De Gemeente een eenmalige specifieke uitkering van het Rijk (SPUK) heeft verkregen, ten behoeve van het versnellen van de woningbouwopgave en het stimuleren van Flexwonen;
- De Gemeente grondeigenaar is van de locatie Merwedeterrein;
- De Gemeente werkt aan een visie voor het gebied Spoorzone Oost, waarvan onderhavig locatie Merwede onderdeel uitmaakt;
- Herontwikkeling van de Spoorzone Oost een langdurig proces is, dat gefaseerd plaatsvindt;
- De locatie Merwedestraat vooralsnog voor een periode van 10 jaar beschikbaar is;
- De Gemeente minimaal deze periode de locatie wil benutten ten dienste van de woningmarkt;
- De Woningcorporaties bereid zijn de haalbaarheid te onderzoeken om op de locatie Merwedeterrein circa 150 verplaatsbare woningen te ontwikkelen, bouwen en exploiteren;
- Dat de exploitatie van Flexwoningen louter mogelijk is onder voor Partijen conveniërende condities inzake grondkosten en afspraken over een tweede exploitatieperiode;
- De Gemeente en de Woningcorporaties op basis van een verkenning van de mogelijkheden verwachten dat de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de huurwoningen onder een aantal voorwaarden haalbaar zijn;
- De definitieve haalbaarheid dient door onderzoek aangetoond te worden;
- Onderhavige intentieovereenkomst de afspraken beschrijft waaronder dit haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd;
- Partijen in deze overeenkomst de kaders voor de verdere ontwikkeling vast willen leggen.

verklaren met elkaar te zijn overeengekomen:

Artikel 1. Doel van deze Overeenkomst

a. Het vastleggen van de overeenstemming op hoofdlijnen die partijen hebben bereikt inzake de ontwikkeling en realisatie van het programma;

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

b. Het vastleggen van de onderwerpen en reikwijdte van het door Partijen uit te voeren haalbaarheidsonderzoek;
c. Het vastleggen van het proces van nadere besluitvorming.

Artikel 2. Overeenstemming op hoofdlijnen

Over de volgende hoofduitgangspunten hebben Partijen overeenstemming bereikt:

a. De locatie Merwedeterrein is per 1 december 2023 voor minimaal 10 jaar beschikbaar voor een eerste exploitatieperiode van de woningen;
b. Gezien de kwetsbare sociaal maatschappelijke context is invulling van de locatie met een gemixt programma van doelgroepen en een hoogwaardig vastgoedproduct noodzakelijk;
c. De Woningcorporaties realiseren en exploiteren op deze locatie circa 150 verplaatsbare woningen van een permanente bouwkwaliteit;
d. Na de eerste exploitatieperiode worden de woningen verplaatst naar een vervangende locatie ten behoeve van een permanente exploitatie;
e. Partijen hebben een gezamenlijke taak om een vervangende locatie te vinden. De uiteindelijke aanbiedingsplicht van een vervangende locatie ligt bij de Gemeente.

Artikel 3. Ingangsdatum en duur

Deze intentieovereenkomst gaat in bij ondertekening van de overeenkomst en eindigt van rechtswege, zonder dat een nadere opzegging is vereist, indien:

a. Door partijen een opvolgende samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten die in de lijn ligt met hetgeen in onderhavige intentieovereenkomst is vastgelegd;
b. Partijen besluiten af te zien van een opvolgende overeenkomst.

Artikel 4. Taken, verantwoordelijkheden

Voor de locatie Merwedeterrein, eerste exploitatieperiode

a. De Gemeente
   a.1. Verzorgt de ruimtelijke juridische procedure (bestemmingsplan) voor een vergunbaar regime toegesneden op onderhavige opgave;
   a.2. Maakt de locatie bouwrijp; Inclusief aanleg en realisatie van boven- en ondergrondse infrastructuur, doch exclusief huisaansluitingen;
   a.3. Maakt de locatie na oplevering van de woningen woonrijp.

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

b. De Woningcorporaties
   b.1. Verzorgen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor circa 150 woningen;
   b.2. Zorgen voor ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de woningen;
   b.3. Exploiteren de woningen op de locatie Merwedeterrein zolang dit mogelijk is;
   b.4. Leveren de grond(en) aan het eind van de exploitatietermijn op in de staat waarop de grond(en) bij aanvang van de huur van de grond beschikbaar zijn gesteld.

c. Partijen gezamenlijk
   c.1. Verkennen de meerwaarde en de mogelijkheden van een gemeenschappelijke voorziening voor ontmoeting, activiteiten e.d. ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid van de buurt;
   c.2. Maken afspraken over de financiering van de voorziening genoemd in lid 3.1;
   c.3. Communicatie richting buurt en overige stakeholders;
   c.4. Maken afspraken over de inzet ten behoeve van wijk- en complexbeheer.

Voor de vervangende locatie, tweede en tevens permanente exploitatieperiode

d. De Gemeente
   d.1. Verzorgt de ruimtelijke juridische procedure (bestemmingsplan) voor een vergunbaar regime toegesneden op onderhavige opgave;
   d.2. Stelt geen bovenwettelijke eisen aan de te verplaatsen woningen dan wel aan de inrichting van tweede en tevens permanente locatie.

e. De Woningcorporaties
   e.1. Verzorgen de aanvraag van een omgevingsvergunning voor circa 150 woningen;
   e.2. Laat de woningen verplaatsen naar de vervangende locatie;
   e.3. Gaan over tot permanente exploitatie op de vervangende locatie.

f. Partijen gezamenlijk
   f.1. Indien vervangende locatie(s) door Gemeente beschikbaar worden gesteld, dan geldt deze beschikbaarstelling als een reguliere uitgifte tegen de dan geldende werkwijze;
   f.2. Indien vervangende locatie(s) door Woningcorporaties beschikbaar worden gesteld, dan geldt dit als een herstructurering met de daarbij behorende afspraken en voorwaarden.

Artikel 5. Organisatie

a. Ter coördinatie wordt de zoektocht naar een locatie voor de herplaatsing onderdeel van de Prestatieafspraken tussen Gemeente en Woningcorporaties;
b. Dit krijgt per 2023 een plek in de Prestatieafspraken;
c. Te zijner tijd wordt een gecombineerd (Gemeente en Woningcorporaties) projectteam ingesteld dat zorgdraagt voor een locatie voor herplaatsing.

Artikel 6. Financiële afspraken

a. De Gemeente stelt gedurende de eerste exploitatieperiode van 10 jaar de grond aan de Woningcorporaties om niet beschikbaar ten behoeve van de exploitatie van de woningen. Hiertoe wordt een huurafhankelijk recht van opstal met de Woningcorporaties gesloten;
b. Indien de termijn locatie Merwede tijdelijk wordt verlengd, kan de Gemeente na de periode van 10 jaar kosten voor gebruik van de grond in rekening brengen.
c. Verplaatsingskosten naar vervangende permanente locatie.
   c.1. De verplaatsingskosten van 150 woningen van de locatie Merwede naar de vervangende permanente locatie komen voor rekening van de Woningcorporaties;
   c.2. Ter financiering van de onrendabele top van de vastgoedinvestering draagt de Gemeente € 12.000,00 (prijspeil 2023, inclusief btw) per woning bij;
   c.3. Indien de woningen onverhoopt permanent op de locatie Merwedeterrein blijven, vloeien deze gelden zoals genoemd in het vorige lid terug naar de Gemeente.
d. Grond en bijkomende kosten vervangende permanente locatie.
   d.1. Indien vervangende locatie(s) door Gemeente beschikbaar worden gesteld, dan geldt deze beschikbaarstelling als een reguliere uitgifte tegen de dan geldende voorwaarden en grondprijzen;
   d.2. Voorgaand Lid 6.3 onder a. is ook van toepassing indien de locatie Merwedeterrein als permanente locatie wordt toegewezen;
   d.3. Indien vervangende locatie(s) door Woningcorporaties beschikbaar worden gesteld, dan geldt dit als een herstructurering met de daarbij behorende afspraken en voorwaarden.
e. Partijen dragen elk zelf de kosten in verband met de taken en verantwoordelijkheden die aan hen zijn toegewezen.

Artikel 7. Subsidies

a. Partijen spannen zich in om waar mogelijk subsidies te genereren ten behoeve van de haalbaarheid van dit project;

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

b. Partijen maken gebruik van de 'Specifieke uitkering huisvesting kwetsbare doelgroepen' toegekend door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 20 november 2020. Deze uitkering komt ten goede aan de Gemeente en wordt gebruikt voor de door de Gemeente te maken kosten zoals bouw- en woonrijp maken van de locatie Merwedeterrein;
c. Partijen beogen gebruik te maken van de "Stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen". Indien toegekend komt deze uitkering ten goede aan de Gemeente en wordt ingezet voor de onrendabele top van de vastgoedexploitatie;
d. Partijen beogen waar mogelijk gebruik te maken van overige subsidiestromen en/of garantieregelingen. Indien toegekend komt deze ten goede van het project en de specifieke doelstelling van de subsidie (grond en/of opstalontwikkeling).

Artikel 8. Programma

a. Op de locatie Merwede worden circa 150 woningen gerealiseerd. Afhankelijk van stedenbouwkundige opzet en plaatsingsmogelijkheden binnen (gestapelde) complexen zal dit aantal definitief worden bepaald. Indicatief worden deze als volgt verdeeld:
    1. Circa 75 woningen worden door de Woningcorporaties verhuurd in de middenhuur, tot € 1.000 huur per maand;
    2. Circa 50 woningen worden verhuurd aan specifieke spoedzoekers, zijnde statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne;
    3. Circa 30 woningen worden verhuurd in de reguliere sociale verhuur.
b. Het beoogde grote aantal nieuwe huurwoningen alsmede de specifieke context van dit gebied maakt extra aandacht voor leefbaarheid noodzakelijk. Hiertoe wordt onderzocht op welke manier een gemeenschappelijke voorziening op deze locatie of in de nabije omgeving een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie van deze nieuwe en bestaande woonomgeving. Te denken valt aan een gemeenschapsruimte voor ontmoeting, een ruimte voor een beheerder dan wel kantoorruimte voor officiële instanties. Partijen doen onderzoek naar de invulling en haalbaarheid van een dergelijke voorziening. Een en ander nader uit te werken in de Samenwerkingsovereenkomst.

Artikel 9. Exploitatietermijn en vervangende locatie

a. De Woningcorporaties exploiteren de woningen op het Merwedeterrein minimaal 10 jaar;
b. De woningen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit nieuwbouw en zijn zodoende permanent plaatsbaar;

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

a. Na de eerste exploitatieperiode van 10 jaar kan de Gemeente Arnhem de Woningcorporaties verzoeken de locatie vrij van opstallen te maken;
b. Partijen kunnen de huurovereenkomsten niet eerder opzeggen dan de periode genoemd in lid 1, tenzij partijen in onderling overleg een andere periode overeenkomen;
c. De aankondiging van een dergelijke opzegging dient minimaal 3 jaar voor daadwerkelijke oplevering plaats te vinden;
d. Na aankondiging van opzegging hebben Partijen de volgende verplichtingen:
   d.1. Het vinden van een alternatieve locatie(s) is een gezamenlijke inspanning van Gemeente en Woningcorporaties.
   d.2. De Woningcorporaties hebben de inspanningsverplichting om in hun eigen woningbouw opgave (uitbreiding, herstructurering en vervanging) binnen het woningmarktgebied van de Woningcorporaties, te onderzoeken of de woningen herplaatsbaar zijn;
   d.3. Uiterlijk 1 jaar voor de einddatum moeten de Woningcorporaties ten minste 4 eigen locaties hebben aangeboden;
   d.4. Indien de Woningcorporaties een voorstel doen voor herplaatsing binnen hun eigen locaties, dan heeft de Gemeente een inspanningsverplichting om hiervoor de planologische mogelijkheden te scheppen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12;
   d.5. De Gemeente heeft de inspanningsverplichting om binnen de gemeentelijke woningbouwopgave te onderzoeken of de woningen herplaatsbaar zijn;
   d.6. De door de Woningcorporaties en Gemeente aangewezen locaties moeten realistische locaties zijn, o.a. qua omvang, programma en ruimtelijke inpassing (stapelbaar);
e. De criteria waaraan de locaties moeten voldoen en de criteria om locaties af te wijzen, worden nader uitgewerkt in de op te stellen Samenwerkingsovereenkomst.
f. De aansprakelijkheid tussen de Woningcorporaties onderling wordt uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst.
g. Indien inspanningen van partijen uiteindelijk niet leiden tot herplaatsing van (een deel van) de woningen, draagt Gemeente het restrisico. Mocht deze situatie ontstaan, dan wordt het risico berekend door netto exploitatieopbrengsten en de verkoopopbrengst in mindering te brengen op de stichtingskosten van de woningen waarvoor geen tweede locatie is gevonden. In de samenwerkingsovereenkomst zal worden uitgewerkt hoe partijen zorgen voor een optimale verkoopopbrengst.
h. Indien de Woningcorporaties geen of niet voldoende inspanning hebben geleverd conform het bepaalde in artikel 9, lid 6 voor het vinden van eigen locaties, dan dragen de Woningcorporaties 50% van het restrisico.

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

Artikel 10. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente

De Gemeente en haar organen behouden bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De Gemeente en haar organen blijven dan ook, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, onverminderd autonoom in de uitoefening van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van tekortkoming, indien de Gemeente en haar organen in het kader van hun publiekrechtelijke taken en bevoegdheden (rechts)handelingen verrichten of (rechts)handelingen niet verrichten, die in strijd zijn met de aard of de strekking van de afspraken tussen Partijen. De Gemeente is niet aansprakelijk als het planologisch besluit niet of niet binnen de daarvoor in de (nog af te spreken) Planning genoemde termijn wordt genomen of vastgesteld.

Artikel 11. Haalbaarheidsonderzoek en besluitvorming

a. Voor het daadwerkelijk in gang zetten van de ontwikkeling en realisatie van het Programma op de Locatie is nader onderzoek en besluitvorming nodig. Partijen bekrachtigen deze besluitvorming in een Samenwerkingsovereenkomst.
b. Ten hoeve van het Haalbaarheidsonderzoek dienden de volgende onderwerpen nader onderzocht te worden (niet uitputtende lijst):
   b.1. Mogelijkheden om -zonder aanpassing van programma en kwaliteit- gebruik te kunnen maken van garantieregelingen van het Rijk;
   b.2. Uitwerken van de businesscase voor de gronduitgifte voor rekening en risico van de Gemeente;
   b.3. Uitwerken van de businesscase voor de opstallen voor rekening en risico van de Woningcorporaties;
   b.4. Het zoeken en aanbesteden van een realisatiepartner (bouwer) van de woningen;
   b.5. Het uitwerken van een stedenbouwkundig plan en plan openbare ruimte door de Gemeente in afstemming met de Woningcorporaties t.b.v. ruimtelijk juridische procedure;
   b.6. Randvoorwaarden woningen, worden nader uitgewerkt in de Samenwerkingsovereenkomst. Daarbij valt te denken aan stapelbaarheid, uitstraling, toevoegen buitenruimte, eisen op gebied van klimaat, natuurinclusiviteit etc.
c. Ten behoeve van de besluitvorming zijn onder andere van belang:
   c.1. Raadsbesluit over het project in het algemeen en onderhavige overeenkomst;
   c.2. Collegebesluit over de ruimtelijk-juridische procedure
   c.3. Afwijkingen van voorliggende intentieovereenkomst worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd;

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

c.4. Besluiten van Raad van Bestuur en Commissarissen van de Woningcorporaties inzake de planvoornemens en investeringsbesluit.

Artikel 12. Didam-arrest

a. Partijen hebben kennis genomen van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) inzake gronduitgifte door een gemeente. Partijen gaan ervan uit dat dit arrest niet in de weg staat aan een eventuele transactie en dat niet openbaar aangeboden hoeft te worden. Dat neemt niet weg dat een eventueel voornemen tot het sluiten van een (huur)overeenkomst, gepubliceerd zal moeten worden. De Gemeente zal het voornemen tot het sluiten van de Overeenkomst publiceren.
b. Indien de Gemeente door een derde wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het in het Hoge Raad-arrest voor het aangaan van een overeenkomst gegeven beoordelingskader, is de Gemeente bevoegd de beoogde overeenkomst te beëindigen. Partijen treden alsdan in overleg om een voor alle partijen conveniërende oplossing te vinden.

Artikel 13. Wijzigingen

a. Partijen hebben de mogelijkheid tot wijziging van de Overeenkomst.
b. Over een wijziging van de Overeenkomst dienen Partijen unanieme overeenstemming te hebben.
c. Indien één Woningcorporatie wil uittreden uit deze Overeenkomst, overleggen Partijen wat de gevolgen hiervan zijn voor de Overeenkomst. De verplichtingen van de uittredende partij worden dan niet automatisch overgenomen door de achterblijvende partij(en).
d. De Woningcorporaties leggen onderling haar rol en taakverdeling vast. In de Samenwerkingsovereenkomst worden de hoofdlijnen die voor de Gemeente van toepassing zijn nader uitgewerkt.

Artikel 14. Toepasselijk recht, geschillenregeling

a. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing;
b. Alle geschillen, waaronder begrepen geschillen die slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Arnhem. Er is sprake van een geschil indien een Partij zulks meedeelt aan de andere Partij;
c. In geval van een geschil zullen Partijen zich inspannen om dat op minnelijke wijze op te lossen door overleg alvorens het geschil in rechte aanhangig te maken.

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

Artikel 17. Slotbepalingen

a. Indien een of meer bepalingen van de overeenkomst of van een van de bijlagen onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van de overeenkomst en de daarbij behorende bijlage(n) tussen Partijen van kracht;
b. Partijen verbinden zich om de niet verbindende bepalingen te vervangen door zodanige bepalingen die wel verbindend zijn en die zo min mogelijk - gelet op het doel en de strekking van de overeenkomst - afwijken van de niet verbindende bepalingen;
c. De meest recente datum waarop een Partij de overeenkomst heeft ondertekend geldt als datum van ondertekening van de overeenkomst.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend,

Arnhem, d.d. ……

Liesbeth van Asten
Stichting Volkshuisvesting ……

Alfred van den Bosch
Stichting Vivare ……

Yvonne van der Graaf-Peerenboom
Gemeente Arnhem ……

De overeenkomst wordt eerst door partijen ondertekend, na besluitvorming door de bevoegde gremia van partijen, zoals genoemd in artikel 11.c, deze overeenkomst aan te gaan. Zolang geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, komt geen -ook geen

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

voorwaardelijke- overeenkomst tot stand. De overeenkomst komt eerst tot stand door ondertekening namens alle partijen.

paraaf:

Volkshuisvesting Vivare Gemeente

Sfeerverslag informatieavond verplaatsbare woningen (flexwoningen) Merwedeterrein
14 april 2022
De Klup, Vrij Nederlandstraat 61
19.00-21.00 uur

Opzet van de avond

De informatieavond wordt begeleid door een onafhankelijk voorzitter, Marlies Leupen. Vanuit de gemeente zijn aanwezig: wethouder Ronald Paping, opdrachtgever Nanja Oliemans, projectmanager Samantha Volgers, TLO Presikhaaf Anne-Marijn Tielen, communicatieadviseur William Hulstein, Bestuursadviseur stedenbouw Hans van Loon en projectleider Sil Polman. Vanuit Rijnstad: Lies Vonk (bewonersondersteuner). Vanuit de gemeenteraad is raadslid Guus van der Laak van Arnhem Centraal aanwezig. Vanuit Presikhaaf I zijn er ongeveer 12 bewoners aanwezig.

Programma

- 19.00 Opening
- 19.15 Verplaatsbare woningen Merwedeterrein (plus snelfietsroute Merwedestraat)
- 19.35 Vraag & antwoord
- 20.20 Gemeenschappelijke ontmoetingsplek
- 20.50 Vervolg
- 20.55 Afsluiting

Sfeerverslag

Opening

Na een voorstelronde wordt er door de voorzitter aan de bewoners gevraagd waarom zij naar deze informatieavond zijn gekomen. Enkele bewoners uiten hun zorgen over het proces:

- Bewoners zijn niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de plannen voor verplaatsbare woningen op het Merwedeterrein.
- Zij wijzen erop dat ze in de plannen niets terugzien van de visie Merwedeterrein (die vorig jaar door de gemeenteraad is vastgesteld).
- Zij voelen zich overvallen door de plannen en voelen zich daarnaast niet gehoord door de gemeente.

De bewoners van het woonwagenkamp brengen de urgentie van de uitbreiding van het woonwagenkamp onder de aandacht. Volwassen kinderen wonen nu bijvoorbeeld met hun kinderen bij de ouders in.

Een bewoner geeft aan te willen kijken naar het realiseren van een meerwaarde voor de bewoners van Presikhaaf I.

Verplaatsbare woningen Merwedeterrein

De voorzitter interviewt wethouder Paping. Hij ligt het plan voor de verplaatsbare woningen op middellange en lange termijn toe. Aanleiding voor dit plan is de aanhoudende woningcrisis. Het gaat om een tijdelijke invulling van het Merwedeterrein omdat binnen nu en 15 jaar meer duidelijk komt over de uitbreiding of aanpassing van de spoorlijnen die een groot deel van het terrein begrenzen. De gemeente wil spoedzoekers eind dit jaar/ begin 2023 een dak boven hun hoofd geven. Ook wil de gemeente kwetsbare mensen helpen aan woonruimte. Bij de bewoners is het niet duidelijk wat er met spoedzoekers en kwetsbare Arnhemmers wordt bedoeld. Ook willen ze weten wat er precies met flexwoningen wordt bedoeld.

- Spoedzoekers zijn bijvoorbeeld jongvolwassen die al erg lang op een zelfstandige woonruimte wachten, maar bijvoorbeeld ook mensen die na een scheiding een eigen dak boven het hoofd willen.
- Onder kwetsbare mensen worden onder andere statushouders verstaan, maar ook mensen die uit een zorginstelling stromen en toe zijn aan (begeleid) zelfstandig wonen.
- Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen. Het zijn kwalitatief hoogwaardige woningen die op een bepaalde plek staan en na een tijd op een andere plek weer kunnen worden opgebouwd.

De projectmanager en de gebiedsmanager geven informatie over het plan.
De uitvoering van het plan bestaat uit twee stappen: 1e fase 75 woningen voor een sociale doelgroep.
De grootte van de appartementen wisselt van 40m2 tot 90 m2.

Sil Polman geeft een toelichting op de snelfietsroute. Daarbij komt ook de verkeersveiligheid op de Eemslaan en de Merwedestraat aan de orde. Er is veel sluipverkeer van de Velperweg naar de Waalstraat. Omwonenden zien hier vaak (bijna) ongelukken gebeuren en daarnaast houdt de stoep ter hoogte van de bocht zomaar op. Hierdoor lopen schoolgaande en/of spelende kinderen op straat. De gemeente geeft aan dat het veiliger maken van de Merwedestraat (30 km/u zone) onderdeel is van de gebiedsvisie en dat deze naar voren wordt getrokken, zodat de het niet 15 jaar hoeft te duren voordat de weg veilig is. Daarbij wordt ook gekeken naar het inpassen van de snelfietsroute en de onveilige bocht. Ook het signaal is gehoord, dat op het al bestaande deel van de snelfietsroute (langs de Amerstraat) regelmatig auto's doorrijden op het fietspad. Het is onduidelijk dat het geen fietsstraat meer is op dat deel.

De aanwezige bewoners uiten hun zorgen over parkeren rondom het terrein. Er wordt nu al parkeeroverlast ervaren door bezoekers van de Moskee. Als er 150 verplaatsbare woningen bijkomen, dan levert dat nog meer parkeerproblemen op. Er wordt aangegeven dat het parkeerplaatsen voor de verplaatsbare woningen op het Merwedeterrein zelf zal plaatsvinden.

Vraag & antwoord

Waarom zijn bewoners niet betrokken bij deze plannen?
De bewoners worden op dit moment, in deze fase van planvorming betrokken. Gezien de onzekerheden in het planproces en het feit dat de het stedenbouwkundig raamwerk een verdieping is op de visie die destijds is opgesteld, is dit moment gekozen om de bewoners te betrekken.

Kunnen er generatiewoningen worden toegevoegd? Zodat nu alleenstaanden in Presikhaaf kunnen doorstromen van een gezinswoning naar een appartement.
De gemeente is blij met deze suggestie en geeft aan dat de mogelijkheid van doorstroming vanuit een gezinswoning naar een appartement op het Merwedeterrein zal worden bekeken.

Hoe verhouden deze plannen zich met de (ver)bouwplannen van de moskee?
De moskee is geïnformeerd over dit project. De moskee breidt niet uit op het Merwedeterrein zelf.

Volgens de bewoners van het woonwagenkamp zijn er 8 woonwagenplekken toegezegd.
Volgens de wethouder is er geen sprake van een dergelijke toezegging.

Waarom duurt het proces van de uitbreiding van het woonwagenkamp zo lang?
Er is voor gekozen om een bepaalde volgorde te hanteren, het eerste kamp dat wordt uitgebreid is de Gelderse Rooslaan, daarna volgt de Frieslandsingel. Dit is afgesproken in het plan van aanpak woonwagens.

Waarom wel verplaatsbare woningen en geen verplaatsbare woonwagens op het Merwedeterrein?
De uitbreiding van het woonwagenkamp is een apart traject. De uitbreiding van het kamp zou mogelijk op de parkeerplaats ten zuiden van het kamp kunnen.

Komen er ook nog gebouwde voorzieningen voor de buurt op het terrein zelf?
Nee, het is niet de bedoeling dat er gebouwde voorzieningen op het Merwedeterrein worden gebouwd.

Hoe zit het met KW37? Mogen zij op het terrein blijven?
Er wordt door de gemeente naar een definitieve plek voor KW37 gezocht. Omdat deze zoektocht nog bezig is, wordt een langer verblijf van KW37 op het Merwedeterrein in de eerste fase van dit plan meegenomen.

Wat is tijdelijk?
Er is verwarring over het gebruik van de verplaatsbare woningen (hoelang ze meegaan, ongeveer 30 jaar) en hoelang ze op het Merwedeterrein blijven staan (15 jaar). Volgens bewoners staat er in de nota dat de woningen voor 30 jaar op het Merwedeterrein blijven staan. De gemeente zegt dat het om een periode van 15 jaar gaat. Dat er gedurende die periode bepaald wordt wat de locatie is voor de volgende 15 jaar (want de hoogwaardige woningen hebben een levensduur van 30 jaar).

Naar welke plek gaan de woningen na 15 jaar toe?
De gemeente heeft nog geen toekomstige locatie voor de woningen in beeld.

Gemeenschappelijke ontmoetingsplek
Er is vanuit de aanwezigen geen behoefte aan een tijdelijke ontmoetingsplek op het Merwedeterrein. Bewoners leggen uit dat het Merwedeterrein aan de rand van de wijk ligt en dat het niet de verwachting is dat wijkbewoners daar naartoe gaan voor ontmoeting. De projectmanager concludeert dat over een eventuele gemeenschappelijke ontmoetingsplek beter met de toekomstige bewoners van het terrein kan worden gesproken.

Bewoners roepen de gemeente op om werk te maken van een permanente ontmoetingsplek in Presikhaaf I (dus niet op het Merwedeterrein). Er wordt opgeroepen om te onderzoeken of er van de Klup een ontmoetingsruimte kan worden gemaakt, met een breder aanbod van activiteiten. Projectleider Flexwonen geeft aan dit signaal mee te nemen naar intern relevante collega's. Het team leefomgeving geeft aan deze wens met andere organisaties in de wijk te gaan bespreken. Bewoners die hierover willen meepraten en – denken kunnen hun contactgegevens achterlaten bij de projectmanager.

Vervolg
Er is nog veel onduidelijk, zelfs of deze plannen uiteindelijk doorgaan is onzeker. Ook wanneer de uitvoering van de plannen is, hangt af van een aantal dingen, bijvoorbeeld verkrijgen toestemming verkorte procedure wijziging/tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan, maar ook of er het financieel haalbaar is om de plannen uit te kunnen voeren.

Bewoners van Presikhaaf I geven aan dat het slikken of stikken is als het om dit plan van verplaatsbare woningen gaat. Ze roepen op dat het in de wijk moet passen (in Presikhaaf I zijn al veel

problemen) en vinden dat de wijk er beter van moet worden. Laat het niet ten koste van de leefbaarheid gaan.

Zorgen
Betrekken van de buurt door de gemeente is een rommeltje. Er is volgens de bewoners over dit plan geen één woord met de bewoners gewisseld.
Zorgen rondom de verplaatsbare woningen zijn:

- Parkeren
- Doelgroepen
- Doorstroomwoningen/ (tijdelijke) bewoning.

Wensen
Bewoners willen een definitieve oplossing voor het terrein en liever geen tijdelijke.
Bewoners willen meer vanuit de visie Merwedeterrein terugzien in het plan.
Bewoners geven aan niet te willen worden betrokken bij het uitwerken van een ontmoetingsplek op het Merwedeterrein.
Bewoners roepen de gemeente op werk te maken van een permanente ontmoetingsplek in P1.

De gemeente verwacht dat rond de zomer meer bekend is over het plan. Dan zal de gemeente ook terugkomen bij de buurt met meer informatie.

Afsluiting
De voorzitter sluit de avond om 21.00 uur af.

Sfeerverslag inloopavond en bezoek wethouder Smeulders
Flexwoningen Merwedeterrein
15 december 2022
De Klup, Vrij Nederlandstraat 61
16.00-18.00 uur

Aanwezigen

Vanuit Presikhaaf I zijn er ongeveer 40 bewoners aanwezig, waaronder ca. 8 woonwagenbewoners en ca. 8 bewoners van KW37.
Vanuit de gemeente zijn aanwezig: wethouder Paul Smeulders, woordvoerder Leon Boelens, opdrachtgever Nanja Oliemans, projectmanager Samantha Volgers, projectmanager woonwagenlocatie Marieke Hulshof, TLO Presikhaaf Bart Lichtenberg, communicatieadviseur William Hulstein, Bestuursadviseur stedenbouw Hans van Loon, projectondersteuner Marc van der Vinden.
Vanuit de gemeenteraad is raadslid Guus van der Laak van Arnhem Centraal aanwezig.

Aanwezigen kunnen hun e-mailadres achter laten zodat zij in het vervolg per e-mail op de hoogte worden gehouden.

Sfeerverslag

Om 16:00 uur start de bijeenkomst op het Merwedeterrein. Wethouder Smeulders vertelt kort over het voornemen voor de bouw van flexwoningen. Als de raad instemt met het voorstel worden er eind 2023 ca. 150 flexwoningen gebouwd. Dit doet de gemeente vanwege de grote behoefte aan woningen voor veel Arnhemmers. De helft van de woningen zijn voor het middensegment, de andere helft sociaal, daarvan zijn er 50 specifiek bedoeld voor statushouders. De woningen blijven 10 jaar staan en worden daarna verplaatst naar een andere plek waar ze permanent blijven.
Er worden een aantal vragen gesteld door de aanwezigen. Daarna volgt een rondje over het terrein en vervolgens wandelt iedereen naar de Klup.

De bijeenkomst in de Klup is bedoeld als inloopbijeenkomst. De aanwezigen kunnen met de wethouder, ambtenaren en elkaar in gesprek. Er zijn beelden opgehangen met voorbeelden van verplaatsbare woningen en een aantal mogelijke indelingen van het stedenbouwkundig plan. De woningen bestaan uit appartementen van maximaal vier lagen hoog.

Er vinden diverse gesprekken plaats. Uit gesprekken blijkt begrip voor het voornemen, echter veel aanwezigen zijn het oneens met het plan en voelen zich niet gehoord.
In de loop van de bijeenkomst is behoefte om een aantal vragen plenair te beantwoorden. De wethouder neemt hiervoor het woord. De geuite zorgen en de reactie van de wethouder zijn hieronder samengevat.

In algemene zin worden de volgende zorgen geuit:

- Bewoners wijzen erop dat ze in de plannen niets terugzien van de visie Merwedeterrein (die medio 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld). Bewoners willen een definitieve oplossing voor het terrein en liever geen tijdelijke.
- Zij voelen zich niet gehoord door de gemeente. Dit gevoel overstijgt het flexwonen op het Merwedeterrein, het gaat over de brede sociale problematiek in Presikhaaf 1.

- De bewoners van de woonwagenlocatie brengen het belang van de uitbreiding van de woonwagens onder de aandacht. Zij vinden het teleurstellend dat zij zo lang moeten wachten terwijl de flexwoningen er wel snel komen. Over de gewenste uitbreiding vindt 19 december een gesprek plaats met de gemeente.
- KW37 vertelt haar visie op de ontwikkeling en roept de gemeente op om in gesprek te gaan over de uitwerking van het plan. Om te zorgen voor een goede indeling van het terrein waarbij KW37 samenwoont met de toekomstige bewoners van de flexwoningen.

Meer concreet maken de aanwezigen zich zorgen over:

- Een toename van de problematiek in de wijk door de komst van meer bewoners.
- Een toename van het (auto) verkeer en parkeerdruk.
- De gemeente zou de handreiking “Betrek de buurt bij uw bouwplan” moeten volgen.
- Er is grote behoefte aan concrete stappen om de brede (sociale) problematiek in de wijk aan te pakken.
- Ook wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op diverse plekken in de wijk. In het bijzonder voor de Eemslaan en de Merwedestraat.
- Er wordt geopperd door de bewoners om een mix te creëren van woonwagens, KW37 en een aantal flexwoningen.
- Er wordt aandacht gevraagd voor doorstroming; zorg dat juist ook bewoners uit Presikhaaf naar deze flexwoningen kunnen.

Reactie wethouder

Wethouders Smeulders geeft aan de zorgen te begrijpen. De verschillende belangen van bewoners en al die mensen die een woning zoeken, zijn soms moeilijk verenigbaar. De betrokkenheid van de bewoners bij de buurt is met deze grote opkomst en met hetgeen de aanwezigen inbrengen, wederom bewezen. Dat is goed. We hoeven het niet allemaal met elkaar eens te zijn. Het is aan de gemeenteraad om een afweging te maken tussen alle individuele belangen en het algemeen belang.

De wethouder begrijpt de behoefte om inhoudelijk te worden meegenomen in de plannen. In januari zal een bijeenkomst worden gepland waarin wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan.
Bij de toekenning van de subsidie door het Rijk, dat wordt vrijdag 16 december definitief bekend, wordt het voorstel naar verwachting in januari 2023 in de gemeenteraad behandeld.

Afsluiting

Om 18:00 wordt de bijeenkomst gesloten.
Voor vragen kunt u een e-mail sturen naar merwedeterrein@arnhem.nl.

Geachte leden van de gemeenteraad,
Aan u wordt voorgesteld een besluit te nemen om '*De locatie Merwedeterrein aan te wijzen voor de realisatie van maximaal 160 verplaatsbare woningen gedurende een periode van 10 jaar, de benodigde inspanningen en verplichtingen te leveren zodat over 10 jaar voor deze woningen een permanente vervolglocatie binnen de woningbouwopgave van Arnhem kan worden aangewezen , vaststellen dat een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is en de lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit gewijzigd vast te stellen'.*
1. Als bewoners vinden wij dat wij onvoldoende zijn geïnformeerd om in dit proces mee te kunnen denken. Waarom vindt u dat u hierover een gedegen besluit kunt nemen?
2. Presikhaaf 1 is een kwetsbaar gebied. Waarom denkt u dat dit gebied nog meer kwetsbare voorzieningen aan kan?

Ons is bij het lezen van de agendastukken niet echt helder geworden hoe het plan in elkaar zit en hoe de gemeente tot het realiseren van dit plan denkt te komen. De stukken roepen meer vragen op dan dat ze duidelijkheid geven.
3. Wat is uw oordeel over de startnotie en de daarmee samenhangende onderzoeksresultaten?
4. Wat is uw oordeel over de juridische procedure die gevoerd gaat worden? Het Merwedeterrein heeft de bestemming industrie en de grond is er vervuild. Waarom denkt u dat dit terrein geschikt is voor een langdurige woonfunctie?

Voor ons is wel duidelijk geworden dat er aan een bouwplan gewerkt wordt voor 160 flexwoningen in vier bouwlagen voor zogenoemde spoedzoekers en aandachtsgroepen, zo'n ruim 300 mensen. Om een idee te geven, in Presikhaaf 1 staan aan de Maaslaan vier flatgebouwen met in totaal ook 160 woningen rondom een ruime binnentuin. Er omheen veel groene ruimte en straten met voldoende parkeerplaatsen in een redelijk rustig woongebied. De flex-flatgebouwen op het Merwedeterrein komen op een vrij smalle, door drukke verkeerswegen begrensde locatie met beperkte parkeerruimte. Een locatie die zij gaan delen met KW37 en misschien ook nog wel met de mensen die illegaal wonen aan de noordrand van deze locatie.
Er wordt in de verschillende documenten geschreven over een periode van 10 tot 30 jaar.
Een definitieve invulling van het terrein zou niet mogelijk zijn vanwege mogelijke aanpassingen van de spoorlijnen. Al zo'n 25 jaar worden wij met dat argument steeds weer geconfronteerd met allerlei invullingen van het terrein, van skibaan, kartbaan tot studentenhuisvesting, industrieterrein, illegale bewoning, een kunstenaarscollectief en nu dus flexwoningen.
De ontwikkeling van een industrieterrein was een definitieve invulling. Daarvoor werd het bestemmingsplan gewijzigd.
5. Heeft u duidelijke informatie over hoe lang deze woningen op het Merwedeterrein blijven staan? Waarom moeten ze na 10 jaar verplaatst worden? Voor KW37 is geen plek te vinden. Waarom denkt u dat voor 160 flex-flatwoningen wel een plek te vinden zal zijn?

6. In het besluit van de Minister voor VRO van 3-6-2022 (Staatscourant nr. 15007 dd. 8-6-2022) zijn 150 verplaatsbare woningen aangemeld voor versnellingsmogelijkheden van de Crisis- en herstelwet voor een periode van vijftien jaar. Deze aanmelding is goedgekeurd. Waarom wordt u nu gevraagd een besluit te nemen voor 10 jaar?

Bewoners van Presikhaaf 1 hebben zich in 2019 ingezet voor de totstandkoming van de Visie Merwedeterrein. Ons idee is een meer definitieve invulling met meergeneratiewoningen voor bewoners van Presikhaaf 1 die nu in hun eentje in een eengezinswoning wonen zodat doorstroming op gang komt in het belang van gezinnen / starters en verbetering van de kwetsbaarheid / leefbaarheid van het woongebied. Verbetering en verruiming van het woonwagenkampje. Doortrekking van het Marsdiep waarmee de verkeerssituatie op de Merwedestraat en Eemslaan verbeterd.
We zien daar in deze plannen niks van terug.
Van inspraak, zo je wilt burgerparticipatie, is geen spraken.
Tijdens de informatiebijeenkomst op 14 april 2022 hebben we de vraag gesteld: We hebben nu kennis genomen van het plan van de gemeente. Zullen we samen aan de hand van de Visie een plan maken en kijken waar we op uitkomen? Het antwoord was: Nee, de keuze is gemaakt, dit is het plan! Van deze reactie hebt u geen kennis kunnen nemen, die werd niet opgenomen in het zogenoemde 'sfeerverslag' van die bijeenkomst.
De confrontatie wordt zelfs gezien als eerste trede van de participatieladder.
De 'Handreiking Betrek de buurt bij uw bouwplan' opgesteld door de gemeente, geldt kennelijk niet voor de gemeente zelf. Zelfs bij juridische procedures kan het maar zo gebeuren dat de gemeente in samenspraak met TLO en opbouwwerk besluit bewoners niet te informeren over wijziging van een bestemmingplan. Dat was het geval in februari 2021 toen het Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2 , vooruitlopend op de Omgevingswet, in procedure werd gebracht. In dat omgevingsplan werd het terrein aan de Merwedestraat niet opgenomen. Oude wetgeving blijft daardoor op dit deel van Presikhaaf 1 van toepassing. Navraag leerde dat er in het computerprogramma over de Maaslaan een streep liep die niet verwijderd kon worden.
Ja, de projectleider vertelde het met een serieus gezicht.
7. Waarom werd het Merwedeterrein niet in het nieuwe Chw Omgevingsplan Presikhaaf 1 en 2 opgenomen?
8. Waarom heeft de gemeente er zo nadrukkelijk voor gekozen bewoners niet bij deze plannen te betrekken?
Graag zouden wij over deze plannen met u in gesprek gaan.

Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1
25 januari 2023

E: presikhaafeen@hetnet.nl
T: 06-14282488

Geachte leden van de gemeenteraad,
Wij hebben u in een apart document dat bij de agendastukken is toegevoegd, een aantal zaken onder de aandacht gebracht en vragen gesteld. Daarover willen wij graag met u in gesprek.

In Presikhaaf 1 doen we ons best om in solidariteit met elkaar samen te leven. De gemeente wil hier nu een kwetsbare groep van zo'n ruim 300 mensen een doorgangshuis bieden. En dit op een locatie ingeklemd tussen spoorlijnen, een industriegebied, drukke verkeerswegen en een beperkte parkeergelegenheid.
De gedoogplek van KW37 moet daarvoor inkrimpen tot zo'n 30% van de ruimte die zij nu in gebruik hebben. Het woonwagenkampje hunkert naar uitbreiding.
Stel de veerkracht van de bewoners alstublieft niet verder op de proef.

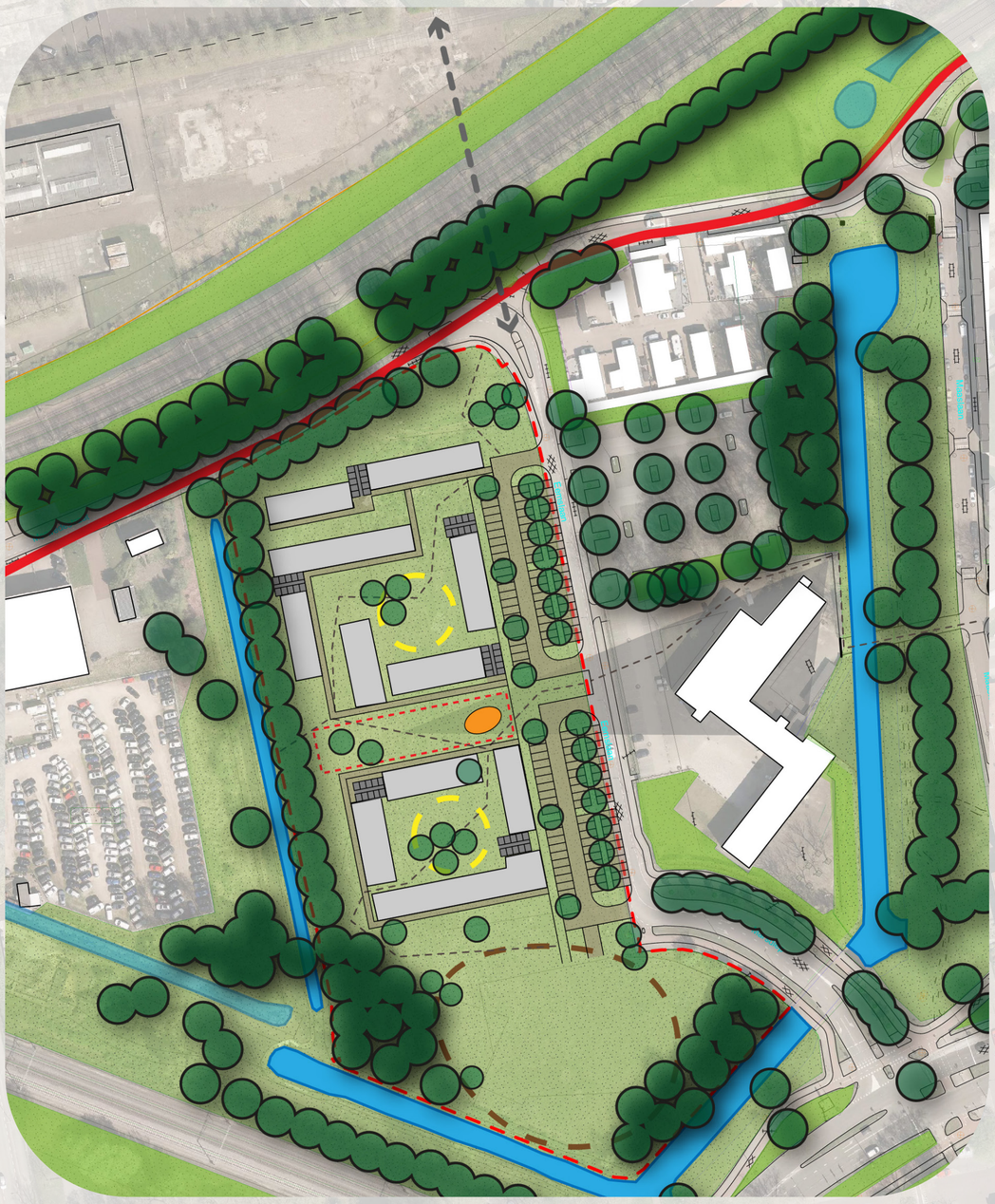
Natuurlijk zijn wij niet tegen het oplossen van woningnood, maar Arnhem is groter dan alleen Presikhaaf 1. Neem onze voorstellen om doorstroming binnen Presikhaaf 1 op gang te brengen alstublieft serieus. Zet in op verbetering van onze leefomgeving. Met de besluitvorming nu kan hiermee een begin gemaakt worden. De wethouder Wonen heeft u daarbij als voorstander van een betere mix in Arnhemse woonwijken aan uw zijde.

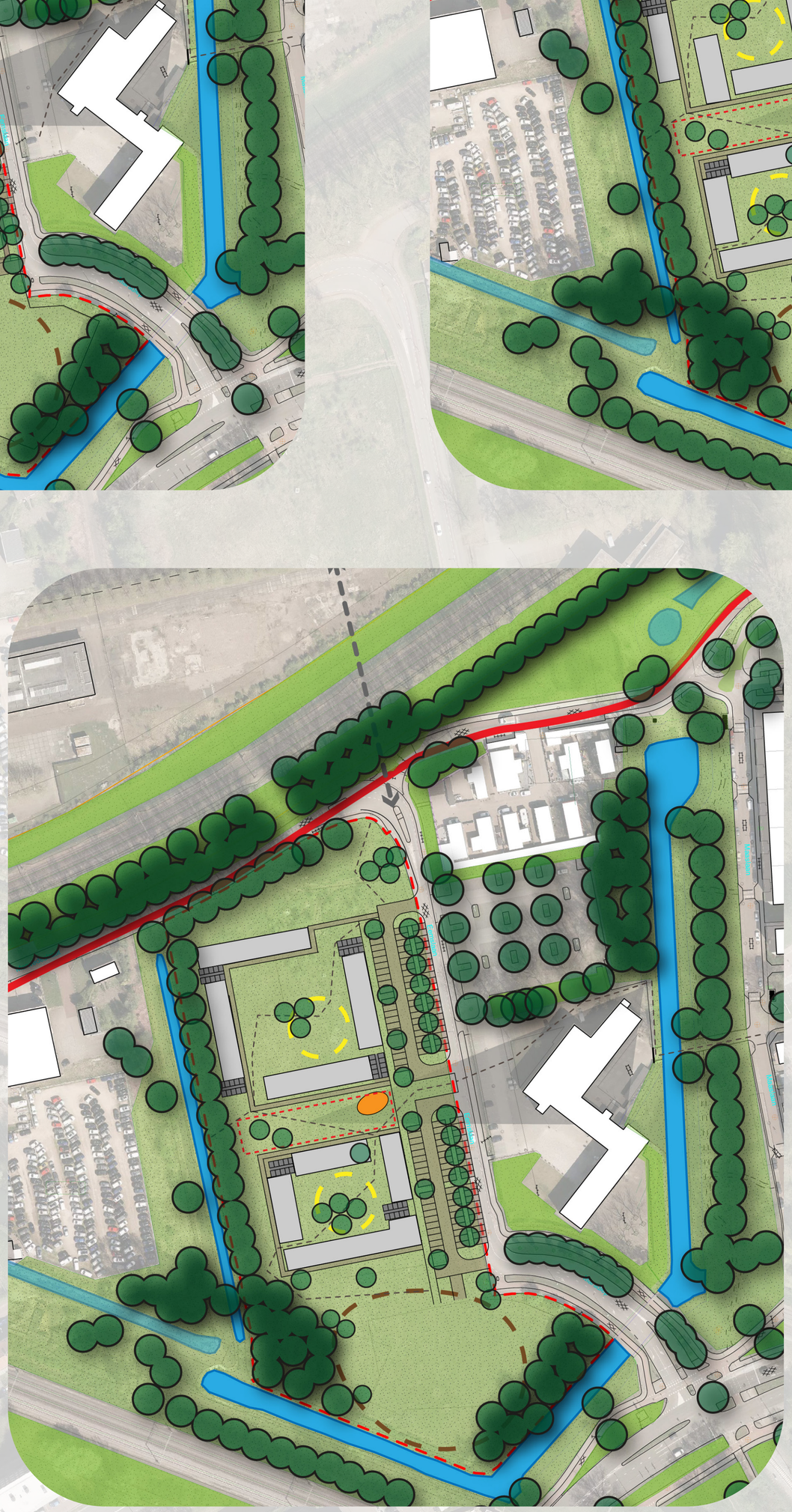
Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1

Tekst ingesproken tijdens de informatieve behandeling van het Raadsvoorstel 'Flexwonen Merwedeterrein' op 25 januari 2023

Merwedeterrein Flexwoningen

Stedenbouwkundig onderzoek: de modellen laten een mogelijke ruimtelijke invulling zien.





Bruto Plangebied
Groen
Bomen
Water
Woonbebouwing
Bergingen (extern)
Paviljoen (indicatief)
Ontmoetingsplein
Weg
snelfietsroute
LV verbinding
LV verbinding gewenst
Centrale zone van ontspanning en ontmoeten voor de gehele omgeving. Voor jong en oud.
De zone zal samen met de omgeving doorontworpen en ingevuld worden.
Centrale plek binnen het bouwblok
Parkeren of een andere functie voor de plek

De modellen duiden slechts een richting, er kunnen geen rechten aan worden ontleend

INSPRAAKTEKST KW37 – POLITIEKE AVOND 25-01-2023

Geachte aanwezigen,

Mijn naam is Arild Veld. Ik ben beeldhouwer en lid van het kunstenaarscollectief KW37, Kunstwerkplaats Arnhem. Namens KW37 wil ik met u delen welke zorgen wij hebben in verband met de voorgenomen bouw van flexwoningen op het Merwedeterrein in Presikhaaf.

KW37 bestaat al 30 jaar en is in de loop der jaren op verschillende locaties in Arnhem gevestigd geweest. In 2018 moesten wij onze locatie in Schuytgraaf verlaten vanwege nieuwbouw. De gemeenteraad sprak toen in meerderheid per motie uit dat “het van groot belang is om de Kunstwerkplaats voor Arnhem te behouden” en verzocht het college om “zich maximaal in te spannen om een geschikte locatie voor de Kunstwerkplaats binnen de gemeentegrenzen te vinden”.

In afwachting van een permanente locatie werden wij voor een periode van twee jaar gevestigd op het toen nog braakliggende Merwedeterrein in Presikhaaf. We bouwden onze woningen en werkplaatsen provisorisch op en legden, net als in Schuytgraaf, een beeldentuin en moestuin aan. Intussen zochten we samen met de gemeente naar een definitieve plek. We zijn nu ruim vier jaar verder en ondanks alle inspanningen en locatieverkenningen is er nog steeds geen permanente locatie in zicht.

Intussen is er op het Merwedeterrein een vitale biotoop ontstaan van mensen, dieren en planten. Een ecosysteem waarin natuur en cultuur vruchtbaar samengaan. Waar kunst gemaakt wordt, waar wijkbewoners dat kunnen meebeleven, waar kinderen kunnen deelnemen aan educatieprojecten. Dat is wat wij nastreven, dat willen wij verder ontwikkelen, daarvoor hebben we een permanente plek voor nodig. Maar ook op het tijdelijke terrein in Presikhaaf hebben we al veel opgebouwd.

De pluriforme meerwaarde van KW37 voor de wijk en de stad, komt door de bouw van zoveel flexwoningen onder grote druk te staan. En het is zelfs maar de vraag of wij onze kernactiviteiten, namelijk het maken van kunst en de educatieprojecten nog naar behoren zullen kunnen voortzetten. Zo komen er elke week 65 kinderen om een cursus te doen. Waar kunnen die straks terecht? U moet weten dat wij geen subsidie krijgen, als culturele ondernemers met hard werken zelf de kost verdienen en voor het gebruik van het terrein een normale huur betalen. Ook als de inkomsten stoppen, blijven de kosten doorlopen.

Door de huidige plannen voor flexwoningen op het terrein, het tijdelijke karakter van de locatie en het uitblijven van een alternatieve plek, verkeren wij in grote onzekerheid over het voortbestaan van KW37 Kunstwerkplaats Arnhem.

Daarom willen wij een beroep doen op de gemeenteraad om de motie van 2018 te blijven ondersteunen en nog extra kracht bij te zetten zodat er een grotere kans van slagen is bij mogelijkheden die zich voordoen.

Wij denken dan aan twee mogelijkheden:

Ofwel KW37 blijft in enigszins afgeslankte vorm, maar dan permanent, op het Merwedeterrein met behoud van maatschappelijke en culturele waarden en onderdelen.

Ofwel KW37 gaat SAMEN met de gemeente versneld, creatief en daadkrachtig aan de slag om parallel aan de komst van flexwoningen, dus nog dit jaar, een andere geschikte locatie te vinden waar het initiatief permanent voor de stad wordt bestendigd.

Wij zoeken naar een uitkomst waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden, een consensus die de basis biedt voor een bloeiende ontwikkeling van de Kunstwerkplaats in en met de stad.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Wij hebben u voor de vergadering van 25-1-2023 een brief gestuurd met vragen.
Wij zouden tijdens de vergadering van 1 februari daarover heel graag met u in gesprek gaan.
Misschien kan dat in de vorm van een zogenoemd ‘ronde tafel gesprek’.

De snelheid waarmee het Raadsvoorstel nu afgehandeld wordt baart ons zorg.
Er is nog geen concreet plan / startnotitie / onderbouwing terwijl dat een vereiste is bij de bouw van meer dan 50 woningen (motie 22M93, Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen). Kan er überhaupt wel gewoond worden? Het plan is gewoon nog niet klaar voor besluitvorming.
Participatie ontbreekt volledig terwijl dit omvangrijke plan in level 3 van de ‘Handreiking Betrek de buurt bij uw bouwplan’ valt.
Het uitgangspunt kan niet zijn: we beginnen en zien gaande weg wel waar het op uitkomt. Daarvoor heeft het te veel impact op onze leefomgeving.
Wij horen graag van u.
Een vriendelijke groet,
Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1

presikhaafeen@hetnet.nl | 06-14282488

Merwedeterrein Flexwoningen

De getoonde woningen zijn slechts een aantal voorbeelden, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

Van: Tamara Kho
Verzonden: donderdag 2 februari 2023
Onderwerp: Zorgen (over Presikhaaf 1)

Beste leden van de gemeenteraad, beste wethouder Smeulders, weth. Bouwlamp.

Spijt, dat ik in Presikhaaf ben komen wonen. Deze wijk heeft slecht Karma, dat krijg je ervan als je op een moeras bouwt. In een moeras zakt alles weg.

Deze heemtuin is nu net leuk, maar valt binnen het plangebied om opnieuw te gaan ontwikkelen. Dit werd bekend gemaakt in een startnotitie van de aanliggende wijk Schaapsdrift, gepresenteerd wijkwethouder Cathelijne Bouwkamp.
De heemtuin ligt echter in de wijk Presikhaaf.
Maar in Presikhaaf hoeven we niet te informeren. We hoeven daar ook geen startnotitie op te stellen.
Catalijne is geen enkele keer in Presikhaaf geweest, terwijl ze daar ook wijkwethouder is?

"Gelet op het, voor bewoners, abstracte niveau van de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op natuurlijke ontmoetings- en communicatiemomenten zoals in 2019 aan te schuiven bij een wijkdiner", valt er in het raadsvoorstel 525220 te lezen.
Ander gezegd, we zijn hier te dom en weten niet wat goed voor ons is.
In 2019 was er een 'diner-bijeenkomst', wat meetelt als participatie, maar we leven in 2023, wat is er dan intussen gebeurd?

Qua communiceren is er voor Schaapsdrift een fancy bureau ingehuurd die als 'onafhankelijke partij' kwam vertellen hoe de procedure en stappen zijn om tot ontwikkelen vd wijk te komen, zodat er idealiter gezamenlijk met bewoners middels co-creatie een sprookje van een nieuwe wijk kan komen. Het mag ook wel want Cathelijne heeft op woningen een WVG opgelegd, en daarbij mogelijk relevante informatie verzwegen.

En in Presikhaaf, ach priko, wat hebben we hier aan communicatie? Te weinig geld om wijkwebsite te onderhouden, een wijkkrant die door de allerbeste vrijwilligers soms net iets te laat wordt bezorgd. Het communiceren via Facebook wordt door de gemeente gezien als relevante breed gedragen communicatie.
.
We zijn alle gelijk, maar sommigen zijn net iets meer gelijk.

Gister kwam het voorstel voor 2e informatie ronde (terwijl er vragen zijn over participatie) in een onduidelijke stemronde (5 voor, 4 tegen, 1 onthouden van stemmen), waarbij de wethouder Smeulders een voorschot nam op zgn deadlines, al uitgaande dat het raadsvoorstel is aangenomen. De voorzitter vergat in de hectiek van dat moment van rol te verwisselen zodat hij wel kon stemmen.

Met vriendelijke groet,

Tamara Kho

BEHANDELRESULTAAT

18.45 uur - 20.15 uur: Flexwonen Merwedeterrein (i/m1) - 25-01-2023

Raadsvoorstel ‘Flexwonen Merwedeterrein’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Kumas (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Van der Laak (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Bal (Denk), Elfrink (SP), De Groot (PvdD), Van den Broek (CDA). De fractie van de PVV en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
In de informatieve fase van de behandeling van het raadsvoorstel hebben vier personen ingesproken:

1. Mevrouw Bosvelt van de huurdersvereniging woonwagenbewoners
2. Mevrouw Boerboom van de werkgroep woonomgeving Presikhaaf 1
3. De heer Veld van Stichting KW37
4. Mevrouw Brandt

Na de inspraak hebben fractievertegenwoordigers vragen gesteld.

Na de informatieve fase is gestart met de meningsvormende fase. In een eerste termijn hebben de fracties kort hun eerste vraag kunnen stellen. De wethouder heeft vervolgens in zijn eerste termijn de (meeste) vragen beantwoord. De tweede termijn is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase van het raadsvoorstel nog niet is afgerond en dat het voorstel niet kan worden doorgeleid naar besluitvorming.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

H. Eliëns

BEHANDELRESULTAAT

21.45 uur - 23.15 uur: Flexwonen Merwedeterrein (m1) - 01-02-2023

Raadsvoorstel ‘Flexwonen Merwedeterrein’ (vervolg m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Kumas (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Zijlstra (CU), Prinsen (GroenLinks), Van der Laak (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Bal (Denk), Elfrink (SP), Eliëns (PvdD), Van den Broek (CDA – tevens als voorzitter). De fractie van de PVV, BurgerBelang Arnhem en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Tijdens de vorige bespreking op 25 januari 2023 heeft de informatieve ronde plaatsgevonden en is de eerste termijn van de M1 afgerond. Tijdens deze bespreking vond de tweede termijn plaats.

Toezegging(en)
1. Wethouder Smeulders zegt toe dit jaar met een voorstel naar de raad te komen over de toekomstige huisvesting van KW’37
2. Wethouder Smeulders zegt toe uit te zoeken wat mogelijk is ten aanzien van de huurprijs voor KW37
3. Wethouder Smeulders zegt toe dat met de corporaties afspraken gemaakt worden over een sociaal beheerder van de flexwoningen

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de eerste meningsvormende fase van het raadsvoorstel is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de tweede meningsvormende fase waarin moties of amendementen besproken kunnen worden.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

S. van den Broek

Titel/onderwerp: # Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid

Raadsadviseur: Steffan Vos Telefoonnr: 377 4775 steffan.vos@arnhem.nl

Van:	College	Ambtenaar:	Maarten Bulsink
Portefeuillehouder:	Nermina Kundić	Telefoonnr:	026-377 3341
		E-mailadres:	maarten.bulsink@arnhem.nl
Doel activiteit	Meningsvormend (m1)		
Toelichting	**Kernboodschap** De gemeente Arnhem gaat een duurzaam mobiliteitsplan opstellen. In het plan wordt het mobiliteitsbeleid vastgelegd voor de komende 10 jaar. In samenspraak met de inwoners en ondernemers willen we maatregelen gaan nemen om onze stad in de toekomst bereikbaar te houden en daarbij verkeersoverlast tegen te gaan en voor schone lucht te zorgen. Bij de verdeling van de schaarse ruimte op straat zal eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens pas de auto komen. Er zal dus minder ruimte voor de auto komen, zowel op de weg als voor de geparkeerde auto. We gaan daarom ook nieuw parkeerbeleid opstellen. Uitgangspunten daarbij zullen zijn meer parkeerregulering, lagere parkeernormen en minder parkeerplaatsen op straat. De manier waarop we inwoners en ondernemers betrekken is beschreven in de bijgevoegde startnotitie. **Startnotitie** Het nieuwe mobiliteitsplan is een belangrijk kaderstellend document dat veel inwoners, ondernemers en bezoekers van Arnhem raakt. Datzelfde geldt voor het parkeerbeleid. Daarom is het belangrijk om alle belanghebbenden te betrekken bij het opstellen van deze plannen. Door hun inbreng mee te nemen in de plannen wordt de kwaliteit ervan verhoogd en draagt de participatie tevens bij aan het draagvlak voor toekomstige maatregelen. In het Arnhems Stappenplan Participatie is vastgelegd dat bij plannen met veel impact de raad de kaders voor de participatie vaststelt. Het duurzaam mobiliteitsplan zal tot een forse koerswijziging leiden en is daarom een plan met grote impact. De startnotitie bevat zowel kaders die de raad kan vaststellen als een beschrijving van de participatie. De focus van de startnotitie ligt bij de participatie en deze bevat daarom een beperkte analyse van de opgave. Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.		
Voorgesteld resultaat van de bespreking	Afronding van de meningsvormende (m1) fase en besluit over vervolgbehandeling.		
Spreekrecht publiek	Nee		
Behandeladvies	<u>Vergaderorde m1</u> Het betreft een hervatting van de m1 die op 25 januari is gestart. Toen is de eerste termijn aan de zijde van de raad afgerond. De wethouder is begonnen met de beantwoording van de vragen in eerste termijn. Daarom is de voorgestelde vergaderorde als volgt: 1. Hervatting eerste termijn aan de zijde van het college. 2. Start tweede termijn aan de zijde van de raad 3. Start tweede termijn aan de zijde van het college Interrupties zijn toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken. Uitkomst van de meningsvormende (m1) behandeling kan zijn: 1. Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase 2. Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de fase meningsvorming 2, waar deze besproken zullen worden.		

Bijlagen
Raadsvoorstel "Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid"
Bijlage: Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid
Bijlage 1 bij startnotitie: Plan van Aanpak Duurzaam Mobiliteitsplan
Bijlage 2 bij startnotitie: Plan van Aanpak parkeerbeleid

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 712078

Onderwerp:

Kernboodschap

De gemeente Arnhem gaat een duurzaam mobiliteitsplan opstellen. In het plan wordt het mobiliteitsbeleid vastgelegd voor de komende 10 jaar. In dit beleidsplan gaan we in op de keuzes die we maken voor voetganger, fietser, openbaar vervoergebruikers en automobilist. In samenspraak met de inwoners en ondernemers willen we maatregelen gaan nemen om onze stad in de toekomst bereikbaar te houden en daarbij verkeersoverlast tegen te gaan en voor schone lucht te zorgen. Bij de verdeling van de schaarse ruimte op straat zal eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens pas de auto komen. Er zal dus minder ruimte voor de auto komen, zowel op de weg als voor de geparkeerde auto. We gaan daarom ook nieuw parkeerbeleid opstellen. Uitgangspunten daarbij zullen zijn meer parkeerregulering, lagere parkeernormen en minder parkeerplaatsen op straat. De manier waarop we inwoners en ondernemers betrekken is beschreven in de bijgevoegde startnotitie.

Voorstel

1. De Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid vast te stellen.

Inleiding

Met een nieuw duurzaam Mobiliteitsplan wil de gemeente sturing geven aan een bereikbare, verkeersveiligere, schonere en gezonde stad. Naast de bereikbaarheid van de stad, zijn daarom het tegengaan van verkeersoverlast, schone lucht en meer duurzame mobiliteit uitgangspunten bij dit plan. Dit duurzaam Mobiliteitsplan is een uitwerking van de Omgevingsvisie.

Momenteel speelt de auto nog een grote rol in de bereikbaarheid van Arnhem. Deze afhankelijkheid van de auto kent echter leefbaarheids- en bereikbaarheidsproblemen en is niet houdbaar bij verdere groei van de stad. De leefbaarheids- en bereikbaarheidsnadelen nemen door de groei van de mobiliteit alleen maar toe. Gevolgen zijn meer verkeersoverlast, op veel plekken in de stad een slechte luchtkwaliteit en veel CO_2 uitstoot. Hierdoor wordt de leefbaarheid in delen van de stad steeds slechter. Om de afhankelijkheid van de auto te verkleinen zetten we in op een mobiliteitstransitie, waarbij eerst de voetganger komt, dan de fietser, vervolgens het OV en tot slot de auto. Er zal dus meer ruimte voor de voetganger, fietser en het OV ontstaan en juist minder ruimte voor de (geparkeerde) auto.

Arnhem GEMEENTE

Het mobiliteitsplan raakt alle Arnhemmers. Bij het opstellen van het plan willen we de stad dan ook intensief betrekken. De belanghebbenden met wie we in gesprek gaan zijn in te delen in vier groepen: samenwerkingspartners, georganiseerde stakeholders, individuen en raadsleden. In 2022 en 2023 willen we het plan opstellen en daarbij twee participatierondes organiseren. Dat participatiewijze zal daarbij per doelgroep verschillen, om zoveel mogelijk belanghebbenden op de voor hen beste manier te betrekken.

Het parkeerbeleid wordt parallel aan het Mobiliteitsbeleid opgesteld omdat er een sterke onderlinge relatie is. Voor het parkeerbeleid is al eerder informatie opgehaald in diverse bijeenkomsten, deze zal gebruikt worden bij de eerste participatieronde zodat dubbelingen voorkomen worden.

Beoogd effect

Een duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid dat tot stand is gekomen met actieve betrokkenheid van alle belanghebbenden, waarbij de verschillende groepen belanghebbenden op de voor hen juiste manier zijn betrokken.

Argumenten

1.1 *De gemeenteraad stelt de kaders voor dit participatieproces vast.*
Het nieuwe mobiliteitsplan is een belangrijk kaderstellend document dat veel inwoners, ondernemers en bezoekers van Arnhem raakt. Datzelfde geldt voor het parkeerbeleid. Daarom is het belangrijk om alle belanghebbenden te betrekken bij het opstellen van deze plannen. Door hun inbreng mee te nemen in de plannen wordt de kwaliteit ervan verhoogd en draagt de participatie tevens bij aan het draagvlak voor toekomstige maatregelen. In het Arnhems Stappenplan Participatie is vastgelegd dat bij plannen met veel impact de raad de kaders voor de participatie vaststelt. Het duurzaam mobiliteitsplan zal tot een forse koerswijziging leiden en is daarom een plan met grote impact. De focus van de startnotitie ligt bij de participatie en deze bevat daarom een beperkte analyse van de opgave.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er is nog geen participatieplan gemaakt.*
In een participatieplan wordt vastgelegd op welke wijze de participatie exact plaatsvindt, met welke deelnemers en wanneer. Een dergelijk, meer gedetailleerd, plan is er nog niet en zal in de volgende fase worden gemaakt. De hoofdlijnen/kaders van de participatie zijn echter wel beschreven in de startnotitie. De nadere uitwerking van het participatieplan bespreken wij graag met de raadswerkgroep stadsontwikkeling.

1.2 *De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld*
Het duurzaam mobiliteitsplan is een uitwerking van de omgevingsvisie. Deze is echter nog niet vastgesteld. De voorontwerp-omgevingsvisie is echter door de gemeenteraad vastgesteld en de

ontwerp omgevingsvisie door het college. Dit biedt voldoende basis om een duurzaam mobiliteitsplan te gaan opstellen.

Participatie

Voor het opstellen van de startnotitie is gebruik gemaakt van het door de raad vastgestelde “Arnhems stappenplan participatie”. Deze startnotitie wordt verder uitgewerkt in een participatieplan dat we graag willen bespreken met de raadswerkgroep stadsontwikkeling.

Financiën

Voor het opstellen van het Duurzaam Mobiliteitsplan is €500.000,- beschikbaar. Het opstellen van het parkeerbeleid gebeurt vanuit de bestaande middelen. Er is hiermee voldoende budget en capaciteit om het duurzaam mobiliteitsplan en het parkeerbeleid op te stellen en benodigde bureaus in te huren.

Uitvoering

Als de raad akkoord is gegaan met het voorstel wordt een participatieplan opgesteld. Tussentijds wordt de raadswerkgroep stadsontwikkeling geraadpleegd bij zowel het opstellen van het participatieplan, het duurzaam mobiliteitsplan en het parkeerbeleid. Het duurzaam mobiliteitsbeleid en het parkeerbeleid worden ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

Communicatie

Het participatietraject vraagt om intensieve communicatie om belanghebbenden te informeren over hoe zij kunnen meedenken. Een communicatieplan zal onderdeel uitmaken van het participatieplan.

Bijlagen

- Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid
- Bijlage 1 bij startnotitie: Plan van Aanpak Duurzaam Mobiliteitsplan
- Bijlage 2 bij startnotitie Plan van Aanpak parkeerbeleid

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	712078

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 december 2023, zaaknummer : 712078;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De Startnotitie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en parkeerbeleid

13 December 2022
Zaaknummer 712078

1. Inleiding

De begroting 2023 kent een ambitieus hoofdstuk over duurzame mobiliteit. In de begroting staat: *'In 2023 stellen we ons nieuwe mobiliteitsplan vast, waarin naast de bereikbaarheid van de stad, het tegengaan van verkeersoverlast en schone lucht uitgangspunten zijn. We schetsen hierin de langetermijnambitie en de stappen die nodig zijn om de langetermijnambitie te realiseren.'*

Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Arnhem wil een stad in balans zijn en met het toenemende aantal woningen zullen dus ook het aantal banen in de stad stijgen om de werkgelegenheid op pijl te houden. Deze groei willen we benutten om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Mede door deze ontwikkelingen loopt het mobiliteitssysteem op sommige plekken nu al tegen de grenzen aan en zal deze problematiek naar de toekomst toe alleen maar verder toenemen. Er is geen of beperkt ruimte om, met name de infrastructuur voor auto's uit te breiden. Daarbij komt dat de verkeersoverlast in Arnhem een steeds groter probleem is en het vele verkeer maakt dat de luchtkwaliteit op veel plekken in de stad slecht is en er veel CO_2 uitgestoten wordt. Hierdoor wordt de leefbaarheid in delen van de stad steeds slechter. Dat vraagt om een nieuw mobiliteitsplan waarin naast de bereikbaarheid van de stad, het tegengaan van verkeersoverlast, schone lucht en meer duurzame mobiliteit de uitgangspunten zijn.

Een duurzaam mobiliteitsplan met deze uitgangspunten vormt een koerswijziging voor de wijze waarop we kijken naar de bereikbaarheid van Arnhem en gaat dus zeker impact hebben op de inwoners van en de ondernemers in Arnhem. Het is daarom belangrijk dat we de belanghebbenden in de stad goed betrekken bij de totstandkoming van het mobiliteitsplan. Deze startnotitie bevat een voorstel hoe wij de participatie van het duurzaam mobiliteitsplan vorm willen geven. Uitgangspunt is hierbij om belanghebbenden op een zo'n hoog mogelijke trede van de participatieladder te betrekken.

Een belangrijk onderdeel van het duurzame mobiliteitsplan is het parkeren. Parkeren is van grote invloed op het mobiliteitsgedrag van bewoners en bezoekers van Arnhem. Daarom wordt er nieuw parkeerbeleid geformuleerd. De totstandkoming van het nieuwe parkeerbeleid gebeurt in samenhang met het duurzame mobiliteitsplan. Omdat parkeerbeleid zo'n belangrijk onderdeel is in de mobiliteit en we ook zo snel mogelijk nieuw parkeerbeleid willen vaststellen is ervoor gekozen om de participatie van beide beleidsstukken samen op te pakken. In deze startnotitie is daarom ook de participatie omtrent het nieuwe parkeerbeleid beschreven. Uiteindelijk is het resultaat van het proces twee documenten namelijk het duurzaam mobiliteitsplan en het nieuwe parkeerbeleid.

Deze startnotitie beschrijft niet de inhoudelijke totstandkoming van het duurzaam mobiliteitsplan en het parkeerbeleid. Dit staat beschrijven in het plan van aanpak van beide beleidsstukken. Beide stukken zijn als bijlage bijgevoegd.

Leeswijzer

Deze startnotitie beschrijft voor welk plan we deze startnotitie maken en gaat vervolgens in op:

- Uitgangspunten
- Het doel van de participatie;
- Wie we betrekken bij die participatie;

- Niveaus van participatie
- Omgang met de resultaten
- De participatieaanpak en de bijbehorende planning.

2. Uitgangspunten

Arnhem kent momenteel geen actueel overkoepelend (duurzaam) mobiliteitsplan en gedateerd parkeerbeleid. Wel kent Arnhem sectoraal beleid op de gebieden van deelvervoer (Beleidskader deelmobiliteit 2022 – 2025), fiets (Accentnota fiets 2019 – 2024 en Fietsparkeerplan binnenstad), hoogwaardig openbaar vervoer (Samenwerken aan Hoogwaardige OV-corridors 2019 – 2023), schone lucht (Luchtagenda 2018 – 2025) en klimaat/duurzaamheid (NEmiA) en gezondheid (gezond en fit Arnhem). Gezien de grote opgave en ambitie is het echter van belang te komen tot een integraal mobiliteitsplan waarin we beschrijven hoe we de stad bereikbaar houden, maar waarbij schone lucht en het tegengaan van verkeersoverlast ook uitgangspunten zijn. In de (ontwerp) omgevingsvisie staat het streefbeeld voor Arnhem als volgt beschreven: ‘Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Deze (20%) groei willen we benutten om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten.’ Dit streefbeeld vraagt om met een andere blik naar de mobiliteit in en de bereikbaarheid van de stad te kijken. Hiervoor gaan we een nieuw duurzaam mobiliteitsplan opstellen met de volgende uitgangspunten:

- In de verdeling van de schaarse ruimte op straat komt eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens pas de auto.
- Naast de bereikbaarheid van de stad zijn schone lucht en het tegengaan van verkeersoverlast de uitgangspunten.
- We kijken breder naar de verkeersstructuur voor de hele stad en specifiek naar het centrum en de singels.
- We maken plannen om het aantal auto’s in en om de binnenstad terug te dringen en doorgaand verkeer en distributie aanzienlijk te beperken.
- We verminderen in de hele stad, waar mogelijk, het aantal rijstroken
- We investeren in nieuwe fietspaden en verkennen in deze raadsperiode nader de mogelijkheden voor een nieuwe fietsbrug over de Rijn.
- Maximumsnelheden op wegen van 70 kilometer per uur worden teruggebracht naar 50 kilometer per uur. In de bebouwde kom is 30 kilometer per uur het uitgangspunt.
- We handhaven in ieder geval de Milieuzone, waar erg vervuilende motorvoertuigen worden geweerd en onderzoeken of uitbreiding mogelijk en noodzakelijk is.
- Openbaar vervoer knooppunten zijn strategische plekken om veel woningen te bouwen. Om dit mogelijk te maken verlagen we de parkeernorm naar nul voor nieuwbouwprojecten in en rond de binnenstad of dichtbij een ov-knooppunt.
- Er komen lagere parkeernormen voor de hele stad waarbij een zo laag mogelijke norm passend bij de aard van het project en de ligging wordt gehanteerd.

Relatie duurzaam mobiliteitsplan - parkeerbeleid
Enkele van de bovenstaande punten gaan direct en expliciet over parkeerbeleid. Met parkeernormen en regulering kan direct worden gestuurd op ruimtegebruik in de stad. Daarom kiezen we ervoor om

parallel aan het duurzaam mobiliteitsplan nieuw parkeerbeleid te ontwikkelen. Beide vanuit dezelfde filosofie over de bereikbaarheid van de stad. Hierdoor is de doorlooptijd om tot nieuw parkeerbeleid te komen korter en kunnen we de participatiemomenten over het duurzaam mobiliteitsplan en het parkeerbeleid combineren.

Het verschil tussen de twee participatieprocessen is het gegeven dat voor een nieuw parkeerbeleid de laatste jaren al veel informatie is opgehaald in de stad. Een stap die voor het duurzame mobiliteitsplan nog gezet dient te worden. Die eerste stap in de participatie neemt het duurzame mobiliteitsplan dus los van het parkeerbeleid. Pas bij de vervolgstap waarin we resultaten voorleggen aan verschillende belanghebbenden haakt het parkeerbeleid aan in het participatieproces. Voor belanghebbenden zal natuurlijk altijd de mogelijkheid bestaan om ook in deze eerste stap zaken over het parkeerbeleid te delen.

3. Participatie

Het staat voorop dat participatie bij de ontwikkeling van het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid van belang is. Dit nieuwe beleid gaat immers echt iets betekenen voor de meeste Arnhemmers over de wijze waarop zij van en naar hun werk, school, winkel, sport, voorzieningen en huis reizen.

3.1 Doel van de participatie

Het realiseren van de mobiliteitstransitie is een flinke opgave die veel van de stad vraagt. De transitie kan dan ook alleen worden gemaakt als het plan om er te komen met inbreng van alle betrokkenen tot stand komt. Met de participatie hebben we een aantal doelen voor ogen:

- Inzicht
- Bewustwording
- Kwaliteit
- Begrip

Inzicht
We willen graag inzicht in de belangen en wensen van betrokkenen; wat zijn de zaken waar we bij het opstellen van ons beleid rekening mee moeten houden?

Bewustwording
Door te communiceren en in gesprek te gaan worden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden zich bewust van de wijziging in het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid en de afwegingen die daarbij een rol spelen.

Kwaliteit
Met de inbreng van belanghebbenden wordt het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid beter.

Begrip
Door samen in gesprek te gaan krijgen diverse groepen begrip voor elkaars belangen en voor de keuzes die gemaakt worden. Dat zorgt voor legitimiteit bij besluitvorming.

3.2 Uitgangspunten bij de participatie

We gaan voor participatie en hanteren daarbij de volgende uitgangspunten:

- We volgen de participatieladder en geven expliciet aan op welke trede van de participatieladder we werken.
- We zijn eerlijk en duidelijk over de kaders waarbinnen de participatie mogelijk is: dus over datgene waar wel en geen invloed op mogelijk is.
- We zijn duidelijk over wat we gaan doen en gedaan hebben met de opbrengst van de participatie. Als we zaken niet kunnen overnemen koppelen we dat ook terug.

De participatie is wat ons betreft geslaagd als:

- De inwoners van en ondernemers en organisaties in Arnhem het proces goed hebben kunnen volgen.
- De deelnemers aangeven dat ze gezien en gehoord zijn.
- Er daadwerkelijk input is gekomen vanuit inwoners, ondernemers en organisaties.

3.3 Wie betrekken we bij de participatie?

De belanghebbenden met wie we in gesprek gaan zijn in te delen in vier groepen: samenwerkingspartners, georganiseerde stakeholders, individuen en raadsleden. Deze vier groepen bestaan uit de volgende partijen:

Samenwerkingspartners

- Omliggende gemeentes
- Busmaatschappijen
- Spoorbedrijven
- Hulpdiensten
- Provincie Gelderland
- Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Georganiseerde stakeholders

- Bewonersplatformen
- Werkgroepen verkeer
- Fietsersbond
- PBA (Platform Binnenstadondernemers Arnhem)
- StaB (Stichting Arnhemse bedrijventerreinen)
- OKA (Ondernemers Kontakt Arnhem)
- Reizigersorganisatie (lokale klankbordgroep OV)
- Scholen verenigd in de campusaanpak Arnhem
- APCG (Arnhems Platform Chronisch zieken en Gehandicapten)

Individuen

- Inwoners van Arnhem
- Gebruikers van infrastructuur Arnhem

Raadsleden

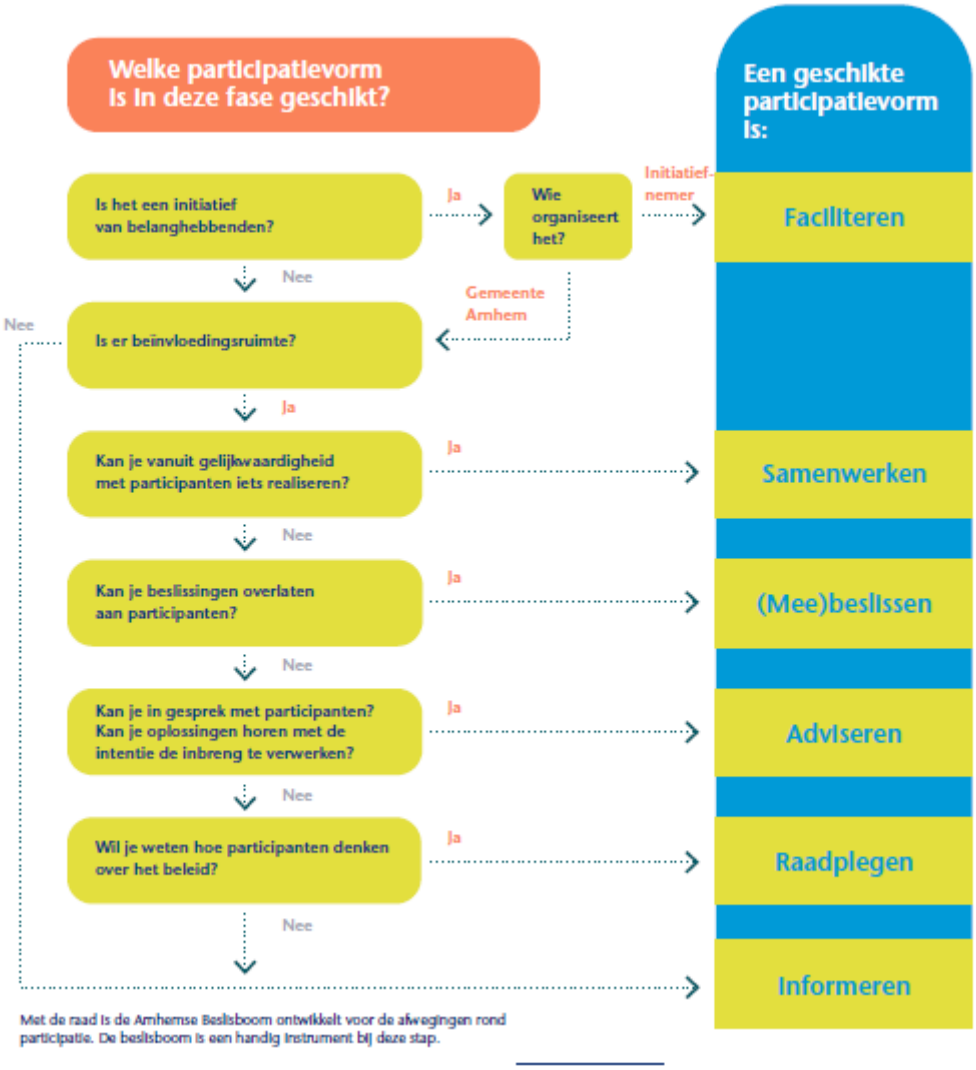
- Raadswerkgroep stadsontwikkeling tijdens het opstellen van het plan
- Gemeenteraad (besluitvormende fase)

3.4 Niveaus van participatie

Uitgangspunt bij de participatie is om belanghebbenden op een zo'n hoog mogelijke trede van de participatieladder (zie figuur 1) te betrekken. Voorstel is daarbij om de participatie op twee niveaus te doen.

De ontwerp omgevingsvisie maar ook het bestaand beleid (NEmiA, Accentnota fiets etc.) en de begroting geven een duidelijke richting aan het duurzame mobiliteitsplan. Een deel van de koers van het beleid is daarmee al bepaald en daarop zullen we de belanghebbende 'raadplegen'. Raadplegen houdt in dat we willen weten hoe de participanten over onze (hoofd)keuzes denken. Vervolgens doen we daar twee dingen mee. Enerzijds informeren we deze mensen over de keuzes die wij maken, maar we leggen de opgehaalde informatie ook vast en informeren de gemeenteraad hierover zodat voor de gemeenteraad expliciet wordt hoe de belanghebbenden over onze hoofdkeuzes denken.

Over de invulling van deze hoofdkeuzes en de verdere uitwerking daarvan in concrete voorstellen kunnen de belanghebbenden ‘adviseren’. Adviseren houdt in dat we in gesprek gaan met de belanghebbenden en kijken we of de aangedragen punten/oplossingen kunnen verwerken. Op het niveau van deze keuzes zijn wij immers in staat om deze inbreng te verwerken in het beleid. Dat geldt zeker bij de gebiedsuitwerkingen die we gaan maken. Daarbij kunnen de belanghebbenden, mede door hun specifieke kennis van het gebied, met hun advies positief bijdragen aan de totstandkoming van het beleid.



Figuur 1: participatieladder

3.5 Omgang met resultaten

We nemen de participatie rondom het duurzaam mobiliteitsplan en parkeerbeleid serieus. Niet alle suggesties die worden gedaan kunnen worden overgenomen in het beleid. Belangrijk is voortdurend helder te zijn in wat er met de resultaten wordt gedaan. We willen expliciet en duidelijk zijn over wat we met de inbreng van de resultaten doen. We maken daarbij onderscheid in de onderwerpen waarop we de belanghebbenden raadplegen en de onderwerpen waarop de belanghebbenden kunnen adviseren.

Raadplegen

Over de onderwerpen waarop we de belanghebbenden raadplegen willen we vooral weten hoe de belanghebbenden hierover denken. We leggen dit vast in een document waarin per belanghebbende de belangrijkste bevindingen worden beschreven. Ook komt daar een samenvatting die op hoofdlijnen beschrijft hoe de belanghebbenden over de verschillende onderdelen van het duurzaam mobiliteitsplan en het parkeerbeleid denken.

Adviseren

Belanghebbenden zouden ons kunnen adviseren over het tempo waarin we maatregelen zouden kunnen invoeren, maar bijvoorbeeld ook over belemmeringen, die ze gaan ervaren en welke mogelijkheden er zijn om die belemmeringen weg te nemen. Bij deze onderwerpen is het niet alleen belangrijk om de inbreng op te halen en vast te leggen, maar ook vast te leggen wat we ermee gedaan hebben en uit te leggen waarom suggesties niet over genomen zijn. Dit vergroot het inzicht in de wijze waarop de adviezen van belanghebbenden zijn verwerkt.

4. Participatieaanpak en planning

De participatie zal per fase en doelgroep op een andere manier plaatsvinden. Navolgend overzicht toont op hoofdlijnen de participatieaanpak en planning. Het overzicht beschrijft per fase en belanghebbende/stakeholder de vorm van participatie, inclusief het moment waarop die participatie gaat plaatsvinden. Deze aanpak is geen volledig uitgewerkte blauwdruk, maar geeft wel een beschrijving op hoofdlijnen. Dit overzicht vormt de basis voor een verder uit te werken participatieaanpak.

Fase	Doelgroep	Participatieniveau	Vorm	Planning
1. Visievorming				
	Georganiseerde stakeholders	Raadplegen/adviseren	Bijeenkomsten	Q1 2023
	Individuen	Raadplegen/adviseren	Online enquête Live gesprek	Q1 2023
	Samenwerkingspartners	Raadplegen	Schriftelijk	Q1 2023
	Raadsleden	Raadplegen/ adviseren	Sessie raadswerkgroep	Q1 2023
2. Vastlegging beleid				
	Georganiseerde stakeholders	Raadplegen/adviseren	Bijeenkomsten	Q2 2023
	Individuen	Raadplegen/adviseren	Bijeenkomsten Digitaal	Q2 2023
	Samenwerkingspartners	Raadplegen	Gesprekken	Q2 2023
	Raadsleden		Sessie raadswerkgroep	Q2 2023
3. Vastgesteld beleid				
	Georganiseerde stakeholders	Informeren	Digitaal	Q3 2023
	Individuen	Informeren	Digitaal	Q3 2023
	Samenwerkingspartners	Informeren	Digitaal	Q3 2023
	Raadsleden	Doorkijk naar uitvoering	Sessie raadswerkgroep	Q3 2023

Participatieaanpak en planning parkeerbeleid

Zoals vermeld loopt de participatie van het duurzame mobiliteitsplan en het parkeerbeleid grotendeels gelijk op. Een belangrijk verschil is de fase ‘1. Visievorming’ uit de tabel hierboven. Die fase is voor het parkeerbeleid al doorlopen. Tijdens drie (digitale) bijeenkomsten met belanghebbenden opgehaald wat voor ideeën verschillende belanghebbenden in de stad hebben in het kader van parkeerbeleid. De drie bijeenkomsten waren met:

1. Binnenstad: ondernemers en bewoners
2. Ontwikkelaars & ondernemers
3. Bewoners

De opbrengst hiervan is zoals gezegd vastgelegd. Dat vormt dan ook mede input voor het beschrijven van de visie op het parkeren. Daarmee sluiten we aan bij de stap 2 van de participatieaanpak ‘Vastlegging beleid’. In deze stap worden de resultaten de eerste stap vertaald naar beleidsvoorstellen. De beleidsvoorstellen worden vervolgens voorgelegd aan verschillende belanghebbenden tijdens een viertal momenten.

Bijlagen

- Bijlage 1 bij startnotitie: Plan van Aanpak Duurzaam Mobiliteitsplan
- Bijlage 2 bij startnotitie: Plan van Aanpak parkeerbeleid

Bijlage 1 bij startnotitie:
Plan van aanpak duurzaam mobiliteitsbeleid
gemeente Arnhem 2023-2033

Inleiding

In de begroting is opgenomen dat we in 2023 ons nieuwe mobiliteitsbeleid vaststellen. Hierin zullen naast de bereikbaarheid van de stad ook het tegengaan van verkeersoverlast en schone lucht uitgangspunten zijn. We schetsen hierin de lange termijn ambitie en de stappen die nodig zijn om de lange termijn ambitie te realiseren. Onderdeel van dit mobiliteitsbeleid zal ook de communicatie rondom mobiliteit zijn. Hoe zijn we en willen we als stad bereikbaar zijn en welke duurzame alternatieven heeft de reiziger hierbij?
Inhoudelijk is het onze ambitie om een duurzaam bereikbare stad te worden. We willen dus niet alleen voor alle doelgroepen goed bereikbaar zijn, we willen ook de verkeersoverlast zoveel mogelijk tegengaan en voor zo schoon en veilig mogelijk leefklimaat zorgen. Bij het bewerkstellingen van een mobiliteitstransitie kijken we eerst naar de voetganger, dan de fietser, dan het OV en dan pas de auto. We willen binnen de stad, bij voorkeur op en rond OV-knooppunten zoveel mogelijk woningen bouwen, met daarbij zo min mogelijk parkeerplaatsen en dus lagere parkeernormen. Om overlast in de omliggende gebieden te voorkomen willen we het gebied met parkeerregulering uitbreiden. We ontwikkelen hiervoor stedelijk parkeerbeleid, het proces om daartoe te komen laten we parallel oplopen met het opstellen van het mobiliteitsbeleid.
Dit plan van aanpak beschrijft hoe we tot het nieuwe mobiliteitsbeleid gaan komen.

Aanleiding

Er zijn verschillende aanleidingen om tot nieuw mobiliteitsbeleid te komen:

1. Er is een (ontwerp) omgevingsvisie opgesteld, waarin een beeld voor de fysieke leefomgeving van Arnhem in 2040 wordt geschetst. Die omgevingsvisie vormt de basis voor, onder andere, nieuw mobiliteitsbeleid.
2. De Begroting 2023, met daarin opgenomen de ambitie voor een nieuw Duurzaam Mobiliteitsplan.
3. Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe (plus 20% op het aantal woningen in 2021: 77.800).
4. Arnhem wil een stad in balans zijn en met het toenemende aantal woningen zullen dus ook het aantal banen in de stad stijgen om de werkgelegenheid op pijl te houden.
5. Mede hierdoor loopt het mobiliteitssysteem op sommige plekken tegen de grenzen aan. Er is geen of beperkt ruimte om, met name de infrastructuur voor auto's uit te breiden. De leefbaarheid staat onder druk.
6. Het mobiliteitsthema is sterk in ontwikkeling. Denk daarbij aan elektrische fietsen en auto’s, elektrische stadsdistributie, deelvervoer en de groeiende aandacht voor duurzame mobiliteit in het algemeen.
7. Iedereen doet mee. De toegankelijkheid van de openbare ruimte; voor bijvoorbeeld blinden en slechtzienden, maar ook mensen met een rollator of wandelwagen, is belangrijk bij het vormgeven van onze wegen, paden en kruisingen.

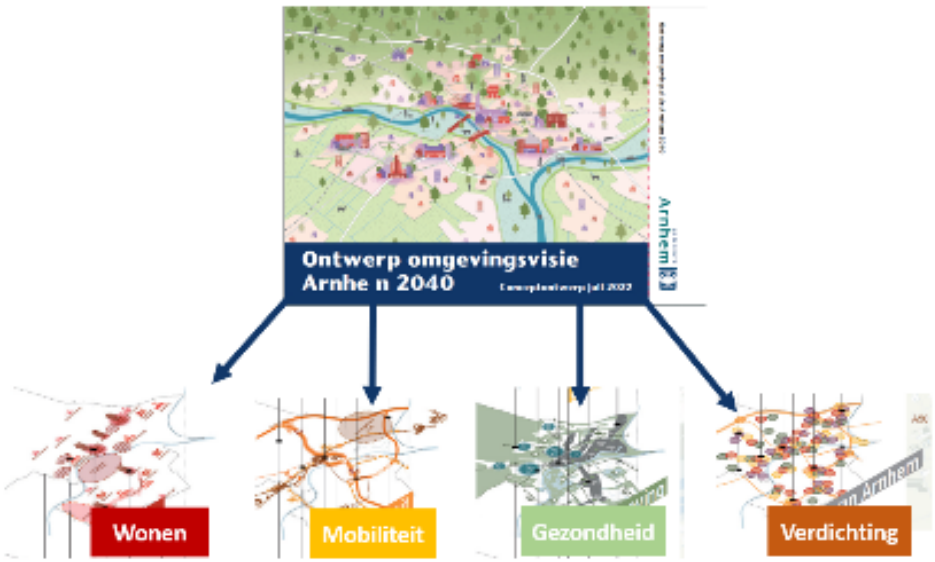
8. Daarnaast is er in toenemende mate sprake van vervoersarmoede. Vervoersarmoede gaat over 'het niet kunnen komen waar je zou willen komen, waardoor je deelname aan maatschappelijke activiteiten belemmerd wordt'. De oplopende inflatie, het onbetaalbaar worden van de energie en de mogelijke verschraling van het openbaar vervoer dragen niet bij aan het oplossen van vervoersarmoede.
9. Vanuit de Europese Unie wordt het hebben van integraal duurzaam stedelijk mobiliteitsplan (Sustainable Urban mobilty Plan, SUMP) steeds meer gewenst en geëist.

Relatie ten opzichte van ander beleid

Het nieuwe mobiliteitsplan staat niet op zichzelf. Hieronder staan de belangrijkste beleidsstukken beschreven waar het mobiliteitsplan een relatie mee heeft.

De omgevingsvisie vormt de basis voor het nieuwe mobiliteitsbeleid. De uitwerking van nieuw mobiliteitsbeleid wordt ook genoemd in de omgevingsvisie. Vanuit de omgevingsvisie worden echter meer uitwerkingen gedaan. Enkele daarvan hebben een sterk raakvlak met mobiliteit. Navolgende onderwerpen hebben daarbij een sterke relatie met mobiliteit.

- Wonen
- Gezondheid
- Verdichting



Figuur 1: verschillende uitwerkingen omgevingsvisie

Het nieuwe mobiliteitsbeleid dient bij te dragen aan het integrale streefbeeld waar we als gemeente naar toe willen ontwikkelen. Keuzes die we daarbij op de verschillende beleidsuitwerkingen doen beïnvloeden elkaar en het streefbeeld. En omdat we al op deze onderwerpen een beleidsuitwerking gaan doen, biedt dit ook kansen om slimme keuzes te maken die niet alleen bijdragen aan de doelen van het eigen beleidsveld, maar ook aan de doelen van andere beleidsuitwerkingen en de omgevingsvisie als geheel. Voorbeeld hiervan is het inzetten op goede fietsverbindingen die bijdragen aan mobiliteitsdoelen, maar ook positief zijn voor de gezondheid. De uitwerking van het mobiliteitsbeleid gaan we daarom in goede samenhang doen met deze andere drie onderwerpen. Het gaat hierbij om inhoudelijke afstemming om de tot de beste integrale keuzes te komen, maar ook om

praktische afstemming van communicatie en participatie. Tabel 1 bevat per thema de belangrijkste relaties.

Thema	Inhoudelijke relatie
Wonen	• Parkeerbeleid/norm • Bereikbaarheid woonlocaties
Gezondheid	• Beperken gemotoriseerd verkeer, en daarmee minder geluid en uitstoot CO2, NOx, fijnstof. • Wegcategorisering (snelheid, aantal rijstroken) • Beperken doorgaand verkeer • Bewegen over sociaal veilige fiets- voetpaden (STOMP)
Verdichting	• Logische locaties voor verdichting • Parkeerbeleid op verdichtingslocaties e.o. • Stadsdistributie • Verdichtingslocaties kunnen ruimte bieden aan mobiliteitsvoorzieningen (o.a. hubs)

Tabel 1: raakvlakken thematische uitwerkingen omgevingsvisie

Naast deze drie belangrijke thema's zijn er verschillende beleidsvelden die aan mobiliteit raken of waar de keuzes vanuit mobiliteit invloed op hebben (zie tabel 2). Inhoudelijk gezien is deze afstemming net zo belangrijk. Verschil is echter dat op deze beleidsvelden momenteel geen grote beleidswijzigingen voorzien zijn.

Beleidsveld	Inhoudelijke relatie
Economie	• Bereikbaarheid werklocaties • Bereikbaarheid binnenstad • Stadsdistributie
Klimaatadaptatie	• Wegcategorisering (hoeveelheid asfalt en afwatering)
Milieu	• CO2 uitstoot voertuigen • Fijnstof en stikstof uitstoot voertuigen • Geluidshinder voertuigen
Groen	• Inrichting wegen (radicaal vergroenen)
Gezond en fit	• Infrastructuur die uitnodigt om te sporten/bewegen
Ruimtelijke kwaliteit	• Wegcategorisering • Inrichting wegen • Straatbeeld (leefstraten) • Ruimtelijke- en belevingskwaliteit (Waarnemening versus bewegingssnelheid)
Sociaal domein	• Toegankelijkheid • Vervoersarmoede • Doelgroepenvervoer • Sport en gezondheid • Spreiding voorzieningen over stad
Gebiedsrealisatie en vastgoed	• Bereikbaarheidsprofielen • Verdichting

Tabel 2: Beleidsvelden die mobiliteit raken (en vice versa)

Daarnaast is er reeds vastgesteld beleid op het gebied van mobiliteit. Het duurzame mobiliteitsbeleid zal de paraplu over dat beleid vormen. Indien nodig zullen deze stukken een update krijgen. Het gaat om de volgende beleidsstukken:

- Beleidskader deelmobiliteit 2022 – 2025 Beleidskader deelmobiliteit Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)
- Accentnota fiets 2019 – 2024 Accent Nota Fiets Arnhem

- Fietsparkeerplan Binnenstad Fietsparkeerplan Binnenstad
- Samenwerken aan Hoogwaardige OV-corridors 2019 – 2023 Samenwerken
- Luchtagenda 2018 – 2025 Luchtagenda in iBabs
- NEmiA New Energy made in Arnhem
- Gezond en fit Arnhem Plan gezond en fit

Daarnaast wordt er parallel aan dit duurzame mobiliteitsbeleid gewerkt aan:

- Nieuw parkeerbeleid.
- Een Arnhemse visie op HUB's
- Ontwikkelperspectief binnenstad en omgeving

Deze drie beleidsstukken worden (tijdens het opstellen) onderling en met het duurzame mobiliteitsbeleid afgestemd.

Inhoud Duurzaam Mobiliteitsplan

In de basis gaat een duurzaam mobiliteitsplan over de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid van en in de stad. Dit geldt voor alle mensen die zich van, naar of in Arnhem verplaatsen. Dus om de *voetganger*, de *(brom)fietser*, de gebruiker van het *openbaar vervoer* (bus en trein) en de *automobilist*. Het kan gaan om functionele verplaatsingen (met een doel of vaste bestemming) of recreatieve verplaatsingen (ommetje maken).

Doelstelling

De doelstellingen van het mobiliteitsplan moeten nog nader worden uitwerkt, maar op hoofdlijnen gelden de volgende doelstellingen:

- Arnhem wordt (in 2050) een klimaatneutrale stad
- De lucht in Arnhem moet schoon zijn
- Arnhem dient voor iedereen duurzaam bereikbaar te worden
- Verkeersoverlast (door gemotoriseerd verkeer) dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan
- De ruimte die de auto in de stad inneemt dient te worden beperkt door de autoafhankelijkheid te verminderen

Het duurzaam mobiliteitsplan zal in ieder geval op de volgende zaken ingaan:

- Ontwikkelingen en trends
    - Groei van de stad en de mobiliteit.
        - *Hoe ontwikkelt de stad zich, qua inwoners, arbeidsplaatsen, maar ook bezoekers?*
        - *Hoe willen mensen in de stad leven en zich verplaatsen? Nu en in de toekomst*
        - *Welke effecten heeft dat nu en in de toekomst op de mobiliteit (verkeersstromen)?*
        - *Welke effecten heeft dat nu en in de toekomst op de leefbaarheid en gezondheid en uitstoot van vervuilende stoffen?*
    - Trends in de mobiliteit
        - *Hoe verplaatsen mensen zich in de toekomst?*
        - *Welke systemen zijn hiervoor beschikbaar?*
        - *Wat voor gevolgen heeft dit (samen met de groei van de stad) op de mobiliteit en het mobiliteitssysteem?*

        - *Wat vraagt dit aan ruimte in de stad (bijvoorbeeld voor stadsdistributie)*
- Onze visie op duurzame mobiliteit
    - Hoe zorgen wij ervoor dat de stad bereikbaar is en we tegelijkertijd verkeersoverlast tegengaan en voor schonere lucht zorgen.
        - *Hoe willen wij bereikbaar zijn voor onze inwoners en bezoekers?*
        - *Hoe verplaatsen mensen zich in onze stad?*
        - *Welke netwerken hebben of maken we hiervoor beschikbaar?*
- De verkeersstructuur
    - Voetganger, fiets, openbaar vervoer, auto en hubs netwerken
        - *Hoe zien al deze netwerken eruit zodat ze bijdragen aan bereikbare stad met zo min mogelijk verkeersoverlast en hinder als gevolg van de mobiliteit?*
        - *Hoe komen we van de bestaande netwerken naar de gewenste netwerken. Wat en waar zijn de knelpunten?*
        - *Welke onderlinge prioriteit tussen de modaliteiten per gebied/zone*
- Ruimtelijke prioritering van modaliteiten ten opzichte van elkaar
    - *Welke prioritering geven we wanneer aan de verschillende modaliteiten als ze dezelfde ruimte claimen op een weg (conform principe eerst de voetganger, dan de fietser, dan het openbaar vervoer en vervolgens pas de auto.')?*
- Parkeren/stallen (in samenhang met het op te stellen parkeerbeleid)
    - *Hoe draagt ons parkeerbeleid bij aan de mobiliteitsdoelen, maar ook onze doelen vanuit wonen en verdichting?*
    - *Minder parkeerplaatsen (of parkeerplaatsen op afstand) voor auto's vraagt om meer stallingsruimte voor de alternatieven omdat de mobiliteitsbehoefte gelijk blijft.*
- Leefbaarheid, gezondheid en verkeersveiligheid
    - *Hoe dragen onze keuzes bij aan een leefbare, gezonde en veilige stad?*
- Slimmer reizen (mobiliteitsmanagement)
    - Beperken doorgaand verkeer en spitsverkeer
        - *Welke slimme maatregelen kunnen we nemen om onze infrastructuur beter en meer in lijn met onze doelen te gebruiken?*
    - Mobilteitsmanagement voor bedrijven, instellingen en bewoners
        - *Hoe stimuleren we de reiziger om slimmer en schoner te reizen?*
- Bereikbaarheid en economie
    - Bereikbaarheid werklocaties
        - *Hoe worden onze werklocaties duurzaam bereikbaar door bijvoorbeeld piekmomenten te voorkomen en bereikbaarheid per voet, (deel)fiets en openbaar vervoer te vergroten?*
        - *Hoe zorgen we ervoor dat diensten van bedrijven aan bewoners of andere bedrijven ook schoon worden en hoe zorgen we voor minder mobiliteitsstromen?*
    - Zero emissie stadsdistributie
        - *Hoe zorgen we ervoor dat onze bedrijven bereikbaar blijven en schoon bevoorraad worden?*
        - *Hoe zorgen we ervoor dat bewoners hun producten thuis krijgen zodat ze niet met de auto naar de binnenstad hoeven? Maar ook dat de straten niet bezaaid raken met bestelbusjes die te pas en onpas overal de wagen neerzetten.*
- Onderbouwing met het regionale multimodale verkeersmodel

    - *Wat zijn de gevolgen van onze keuzes? Zowel wat betreft bereikbaarheidsgevolgen, maar ook leefbaarheidsgevolgen (lucht, geluid, groen).*
    - *Eventuele doelen die we onszelf geven kunnen we daarbij toetsen. Deze doelen kunnen vervolgens ook een rol spelen bij de monitoring van de uitvoering van het beleid.*
- Uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen
    - *Hoe gaan we van beleid naar uitvoering?*
        - *Tempo afhankelijk van investeringen. Werken met scenario's*
        - *Een uitvoeringagenda*

Vormgeving

- Het duurzaam mobiliteitsplan gaan we digitaal vormgeven, zodat de beleidskeuzes goed digitaal raadpleegbaar zijn. We borgen daarbij ook de toegankelijkheid van de bestanden.
- Het duurzaam mobiliteitsplan wordt vormgegeven in lijn met de andere onderdelen van de Omgevingsvisie. Dit bevordert de herkenbaarheid; dat het een onderdeel van de Omgevingsvisie is.

Procesaanpak

We stellen de volgende processtappen voor.

1. Bestuurlijk akkoord op plan van aanpak
2. Organisatie opzetten
    a. Inhuur bureau
    b. Stuurgroep
    c. Kernteam
    d. Projectgroep
3. Opstellen startnotitie en raadsvoorstel
    a. Wat gaan we doen?
    b. Hoe ziet het proces eruit?
    c. Welke vorm van participatie kiezen we richting raad, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden?
4. Plan van aanpak verder uitwerken door adviesbureau
5. Opstellen duurzaam mobiliteitsplan
    a. Inhoud
    b. Interne en externe afstemming
    c. Toetsing
    d. Financiën
    e. Opstellen concept & definitief plan
6. Bestuurlijke vaststelling
    a. College
    b. Raad

Startnotitie

Conform het Arnhem Stappenplan participatie stellen we een startnotitie op. We willen de gemeenteraad goed betrekken bij onze keuzes rondom participatie. De startnotitie wordt dan ook voorgelegd aan de gemeenteraad. Het participatieplan, dat volgt uit de startnotitie, bespreken we met de werkgroep stadsontwikkeling van de gemeenteraad.

Afstemming gemeenteraad

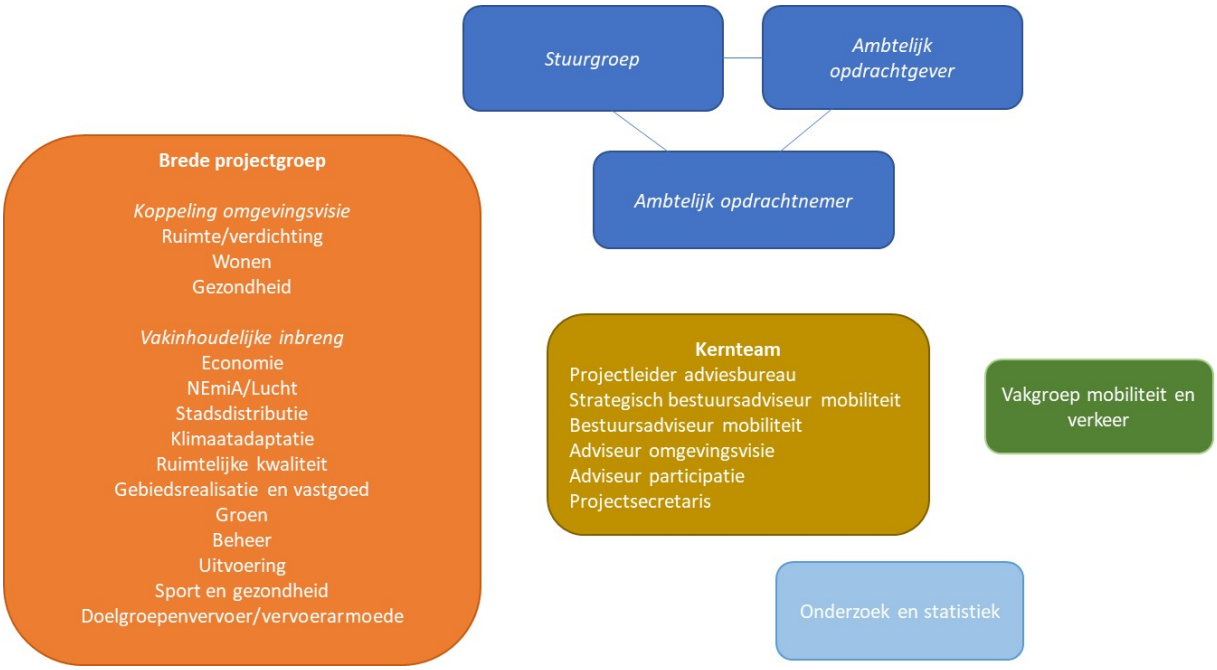
We nemen de gemeenteraad mee in de ontwikkeling van het duurzame mobiliteitsplan. Dat doen wij door de tussentijdse resultaten toe te lichten in de raadswerkgroep stadsontwikkeling.

Participatie

De participatie zal conform het ‘Arnhems stappenplan participatie’ worden georganiseerd. Onderdeel van het participatieproces is het bepalen van de juiste participatievorm. Hiervoor is een aparte Startnotitie opgesteld.

Organisatie

Het opstellen van het mobiliteitsplan wordt uitbesteed aan een adviesbureau. Zij worden gevraagd het inhoudelijke plan te schrijven, maar ook het proces met de stakeholders te organiseren en een bijdrage te leveren aan de afstemming met de gemeenteraad. Het adviesbureau maakt onderdeel uit van het kernteam. De gemeentelijke organisatie ziet er als volgt uit.



Figuur 2: Organisatieschema

Rollen en taken

- **Stuurgroep.** Door gebruik te maken van een stuurgroep met de wethouders Kundic (mobiliteit), Smeulders (wonen) en Bouwkamp (Stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening) is er al breed draagvlak voor het voorgenomen beleid binnen het college.
- **Ambtelijk opdrachtgever.** Ambtelijk eindverantwoordelijke voor het duurzame mobiliteitsbeleid. Afstemming hierover vindt plaats in het programmamanagersoverleg.
- **Ambtelijk opdrachtnemer.** Leidt het proces om tot nieuw mobiliteitsbeleid te komen, verantwoordelijke voor de inhoud.

- **Kernteam**: zijn het eerste aanspreekpunt voor het adviesbureau. Zorgen gezamenlijk voor breed gedragen mobiliteitsbeleid en in lijn met de omgevingsvisie en de andere beleidsuitwerkingen, die daaruit voortkomen.
- **Brede projectgroep:** verzorgt de inhoudelijke inbreng vanuit verschillende disciplines in opstellen mobiliteitsplan. De thema's die ook vanuit de omgevingsvisie worden uitgewerkt hebben hierbij extra aandacht. Zij zullen nauwer worden betrokken bij het opstellen van het duurzame mobiliteitsbeleid om in de uitwerking een goede wederzijdse koppeling met de uitwerking van die thema's te borgen. Om tot een breed gedragen, integraal plan te komen is brede afstemming met alle disciplines in deze groep echter belangrijk.
- **Vakgroep mobiliteit en verkeer:** inbrengen expertise, inhoudelijke begeleiding onderzoek en toetsing haalbaarheid / uitvoerbaarheid nieuw mobiliteitsbeleid. Bepaalt de lijnen van de inhoud van het plan en maakt waar nodig de afweging tussen modaliteiten.
- **Onderzoek en statistiek:** borgen de koppeling naar beschikbare gegevens (anders dan het verkeersmodel) en meetbare doelen.

Planning

Navolgend schema bevat de planning op hoofdlijnen. Hierin staan de belangrijkste (nu voorziene) stappen. Er zijn enkele repeterende activiteiten, zoals overleg kernteam, afstemming vakgroep mobiliteit, afstemming projectgroep en afstemming raadswerkgroep. Deze activiteiten zijn niet in deze planning opgenomen.

	Sep	Okt	Nov	dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	jun	jul	Aug
PvA	X											
Akkoord wethouder op aanpak		X										
Organisatie opzetten	X											
Uitvraag schrijven		X										
Aanbiedingen partijen			X									
Opdrachtverlening adviesbureau				X								
Startnotitie opstellen			X									
Bestuurlijke afstemming startnotitie				X								
Raadsbesluit startnotitie					X							
Interne afstemming (ophalen beleidskennis)				X	X							
Externe afstemming (1e participatieronde)						X						
Beleid op hoofdlijnen bepalen/visie vastleggen						X						
Toetsing visie - bestuurlijk												
Verwerken in rekenmodel en eerste rekenslag							X					
Interne afstemming Terugkoppeling resultaten en bijstellingen							X					
Externe afstemming 2e participatieronde (adviseren/raadplegen)								X				
Bijstellen beleid op hoofdlijnen									X			
Verwerken in rekenmodel en tweede rekenslag									X			
Uitwerking hoofdlijnen beleid										X		
Toelichting aan college over effecten/maatregelen										X		
Opstellen concept mobiliteitsplan										X		
Opstellen definitief mobiliteitsplan											X	
Plan richting college en raad												X

In deze kleur betekent een bestuurlijke stap voor consultering of besluitvorming

Bijlage 2 bij startnotitie
Plan van aanpak: Parkeerbeleid gemeente Arnhem 2022-2032

Inleiding
In de begroting 2023 worden een aantal duidelijke parkeerambities neergelegd voor de stad. Tegelijkertijd is de laatste jaren ambtelijk, met behulp van externe adviesbureaus, gewerkt aan een beleidsstukken over parkeren. Samen met de opbrengst uit het participatieproces worden deze stukken gebruikt als input voor het nieuwe parkeerbeleid. Doel van dit document is om te komen tot een aanpak voor een geheel nieuw parkeerbeleid.

Begroting 2023

In de begroting 2023 worden enkele belangrijke uitgangspunten voor het nieuwe parkeerbeleid genoemd.

- *We ontwikkelen stedelijk parkeerbeleid;*
- *Met behulp van parkeerbeleid het bouwen in en rond de binnenstad en op OV-locaties makkelijker maken en daarbij de auto-afhankelijkheid verminderen en de overlast van geparkeerde auto's verminderen;*
- *Bewerkstellingen van een mobiliteitstransitie: eerst de voetganger, dan de fietser, dan het OV en dan pas de auto;*
- *Uitbreiding van het gereguleerd gebied;*
- *Lagere parkeernormen voor de hele stad;*
- *Parkeernorm nul in en rond de binnenstad of dicht bij OV-knooppunten;*
- *Om overlast in de omliggende gebieden te voorkomen willen we het gebied met parkeerregulering uitbreiden;*
- *Verminderen van het aantal straatparkeerplaatsen;*
- *De parkeertarieven worden met 50 cent verhoogd;*
- *Beter benutten van stations en realisatie transferia/stadsrandhubs: Een goede aansluiting van de verschillende vormen van mobiliteit (auto, trein, bus en (deel)fiets) op elkaar wordt steeds belangrijker. Hubs spelen bij deze overgang een belangrijke rol. Op deze manier kan een volwaardig en duurzaam alternatief voor de (privé)auto worden geboden.*

Aanleiding
Er zijn verschillende aanleidingen om tot nieuw parkeerbeleid te komen:

1. In de begroting 2023 zijn verschillende afspraken vastgelegd over parkeren en parkeerbeleid.
2. Binnen het nieuw te schrijven mobiliteitsbeleid is parkeren een belangrijk thema wat een eigen uitwerking verdiend.
3. De afgelopen jaren is gewerkt aan diverse beleidsstukken voor parkeren. Deze concept-stukken kunnen weer worden opgepakt om een vliegende start te maken richting nieuw parkeerbeleid.

Input en relatie met ander beleid
Zoals aangegeven hoeft het nieuwe parkeerbeleid niet volledig vanaf nul te worden opgebouwd. Allereerst geeft de begroting 2023 een duidelijke richting mee op het gebied van mobiliteit en staan in de begroting specifieke uitspraken over parkeren. De uitspraken over het parkeren moeten verder worden uitgewerkt om te komen tot beleid op parkeren. Daarnaast is er de afgelopen jaren al veel

input opgehaald uit de stad. Ook die informatie kan als input dienen voor het nieuw te schrijven parkeerbeleid.

Inhoud parkeerbeleid Arnhem 2022 - 2032
De begroting 2023 gecombineerd met de stukken die in de la liggen bieden een vliegende start voor nieuw parkeerbeleid. Het voorstel is om met de bestaande stukken in de hand al gauw een geraamte te hebben voor het nieuwe parkeerbeleid. De opbrengst daarvan wordt voorgelegd aan de verschillende belanghebbenden in de stad tijdens het participatieproces.

Het parkeerbeleid wordt praktischer ingericht dan een parkeervisie. De opvatting is dat de begroting al goed richting geeft aan onze kijk op parkeren. In het parkeerbeleid dient dit echter wel nog nader te worden uitgewerkt. Nadat dit kort is uitgewerkt, worden de beleidsmatige keuzes, die hierbij horen, uitgewerkt.

Het parkeerbeleid zal in ieder geval op de volgende zaken ingaan:

- Onze kijk op parkeren
    - *Samenhang met duurzaam mobiliteitsplan*
    - *Zonering voor het parkeren*
    - *Brede parkeermaatregelen*
- Nieuwe aanpak parkeerregulering
    - *Wanneer gaat de gemeente over tot regulering*
        - *Rondom stadsinbreiding*
        - *Bij overlast wijkvreemde parkeerders*
    - *Differentiatie in eerste en tweede parkeervergunning*
    - *Vormen van regulering*
        - *Zones voor regulering*
        - *Verschillende verschijningsvormen van regulering*
- Parkeernormen
    - *Parkeernorm richting nul in en rond de binnenstad en om OV-knooppunten*
    - *Optimalisatie parkeernorm rest van de stad*
    - *Zones voor parkeernormen*
    - *Mogelijkheden tot korting parkeereis*
        - *Deelmobiliteit*
        - *Extra fietsfaciliteiten*
        - *MaaS*
    - *Waarborgen parkeren op eigen terrein (POET) en geen uitgifte parkeervergunning*
- Fietsparkeernormen
    - *Zones in overeenstemming met de parkeernormen voor auto's*
    - *Extra voorzieningen fiets*

Participatie: Startnotitie
Het participatieproces loopt voor een groot gedeelte samen met de participatie omtrent het Duurzame Mobiliteitsplan. Het participatieproces van het parkeerbeleid wordt dan ook beschreven in de 'Startnotitie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid'. Conform het Arnhem Stappenplan participatie stellen we een startnotitie op. We willen de gemeenteraad goed betrekken bij onze keuzes rondom participatie. De startnotitie wordt dan ook voorgelegd aan de gemeenteraad. Het

participatieplan, dat volgt uit de startnotitie, bespreken we met de werkgroep stadsontwikkeling van de gemeenteraad.

Afstemming gemeenteraad
We nemen de gemeenteraad mee in de ontwikkeling van het duurzame mobiliteitsplan. Dat doen wij door de tussentijdse resultaten toe te lichten in de raadswerkgroep stadsontwikkeling.

Participatie
De participatie zal conform het ‘Arnhems stappenplan participatie’ worden georganiseerd. Onderdeel van het participatieproces is het bepalen van de juiste participatievorm. Hiervoor is een aparte Startnotitie opgesteld.

Procesaanpak

1. Bestuurlijk akkoord op plan van aanpak en Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid’
2. Kijk op parkeren bepalen
    a. Schrijven door extern bureau adhv eerdere stukken
    b. Afstemmen met duurzaam mobiliteitsplan
    c. Bestuurlijk toetsen
3. Parkeerbeleid opstellen
    a. Regulering, hoe en waar?
    b. Differentiatie in parkeervergunningen
    c. Parkeernormen & fietsparkeernormen
    d. Ambtelijk voorleggen
        i. Vakgroep mobiliteit
        ii. Breed ambtelijk: EZ, S&L, Omgevingsvisie,...
4. Parkeerbeleid voorleggen aan de stad
    a. Welke vorm van participatie kiezen we richting raad, bewoners, ondernemers en belangenverenigingen?
    b. Bevindingen verwerken in parkeerbeleid
5. Toetsen parkeerbeleid
    a. Samenhang Duurzaam Mobiliteitsplan
    b. Financiën gevolgen nieuw parkeerbeleid: parkeernormen en differentiatie parkeervergunning
6. Bestuurlijke vaststelling
    a. College
    b. Raad

Organisatie
Het opstellen van het parkeerbeleid wordt uitbesteed aan een adviesbureau. Zij worden gevraagd het inhoudelijke plan te schrijven en aan te haken bij het participatieproces omtrent het Duurzame Mobiliteitsplan. Het adviesbureau maakt onderdeel uit van het kernteam. De rollen en taken zien er vervolgens als volgt uit:

Rollen en Taken

- **Stuurgroep:** Door gebruik te maken van een stuurgroep met de wethouders Kundic (mobiliteit), Smeulders (wonen) en Bouwkamp (stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening) is er al breed draagvlak voor het voorgenomen beleid binnen het college.
- **Kernteam:** In het kernteam zitten twee afgevaardigden van de Vakgroep Parkeren (openbare ruimte) en twee afgevaardigden vanuit Mobiliteit. Daarnaast neemt ook het adviesbureau deel aan het kernteam.
- **Brede projectgroep:** Groep waarin brede ambtelijke afstemming plaatsvindt. Hierin zitten onder andere afvaardigingen vanuit: Economie, Stedenbouw & Landschap, Omgevingsvisie en TLO.
- **Vakgroep mobiliteit en verkeer:** inbrengen van expertise inhoudelijke begeleiding onderzoek en toetsing haalbaarheid / uitvoerbaarheid nieuw mobiliteitsbeleid. Bepaalt de lijnen van de inhoud van het plan en maakt waar nodig de afweging tussen modaliteiten.

Planning

Navolgend schema bevat de planning op hoofdlijnen. Hierin staan de belangrijkste (nu voorziene) stappen. Er zijn enkele repeterende activiteiten, zoals overleg kernteam, afstemming vakgroep mobiliteit, afstemming projectgroep en afstemming raadswerkgroep. Deze activiteiten zijn niet in deze planning opgenomen. De planning voor het nieuwe parkeerbeleid verloopt kort achter het proces voor het duurzame mobiliteitsplan. Uitgangspunten uit het duurzame mobiliteitsplan moeten immers o.a. landen in het nieuwe parkeerbeleid.

Stap parallel met duurzaam mobiliteits plan		Sep	Okt	Nov	dec	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	jun	jul	Aug
	PvA		X										
X	Akkoord wethouder op aanpak			X									
	Opdrachtverlening adviesbureau			X									
	Kijk op parkeren opstellen				X	X							
	Afstemming duurzaam mobiliteitsplan					X							
X	Bestuurlijke afstemming startnotitie					X							
X	Raadsbesluit startnotitie						X						
	Vertalen naar beleid					X							
	Regulering, hoe en waar					X	X						
	Differentiatie in parkeervergunningen						X						
	Parkeernormen & fietsparkeernormen						X						
X	Interne afstemming terugkoppeling resultaten en bijstellingen							X					
X	Toetsing beleid - bestuurlijk												
X	Parkeerbeleid voorleggen aan de stad (parallel met Duurzaam Mobiliteitsplan)								X				
	Bijstellen beleid op hoofdlijnen									X			
	Financiële gevolgen doornemen									X			
X	Toelichting aan college over nieuw parkeerbeleid										X		
	Opstellen concept parkeerbeleid										X		
	Opstellen definitief parkeerbeleid											X	
X	Collegevoorstel en raadsvoorstel												X
	Deze kleur betekent een bestuurlijke stap												
	Deze kleur betekent een participatie stap												

Gemeenteraad Arnhem,
Postbus 9029,
6800 EL Arnhem.

Arnhem, 24 januari 2023.

Betreft: Raadsvoorstel "Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid".

Beste gemeenteraad,

Wanneer men de afgelopen jaren kijkt naar het parkeerbeleid en mobiliteit dan moet men wel erkennen dat het slecht is. We willen een bereikbare stad maar gingen door wijzigingen, transformaties en diverse herinrichtingen meer problemen veroorzaken dan oplossingen. Immers de binnenstad is niet berekend op al het verkeer en toename aan woningen.

De rondweg werd een knallende racebaan waar men inmiddels al vele verhalen over heeft mogen vernemen. Een komende wijziging in de rijrichting van de Nieuwe Oeverstraat (Blauwe Golven project) zal meer problemen opleveren in de Vossenstraat en Langstraat. En tot op heden kunnen inwoners (met een vergunning) nog steeds niet parkeren op de onderkade, na 16.00 uur. Dit laatste brengt vooral elke donderdagen tot en met de zondagen een parkeerdruk met zich mee in de binnenstad. Maar ook in de avonden zien we voertuigen rondrijden die een plekje zoeken maar bv niet kunnen uitwijken naar de onderkade of omdat de parkeergarages vol zijn vanwege het verlaagde tarief.

In eerdere bijeenkomsten over herinrichtingen en wijzigingen gaven inwoners aan dat er problemen zullen komen. Ook dan was er naar ons inzien sprake van participatie echter men ging als gemeente Arnhem toch door met het uitvoeren. Dus wat zal deze participatie dan anders maken volgens de gemeente?

We lezen dat voetgangers voor fietsers gaan maar de raad heeft jl. aangenomen (Fietsparkeerplan Binnenstad) dat men mag fietsen in een druk winkelgebied. Inwoners en ondernemers zien racende fietsers, bakfietsen en een toename aan bezorgers momenteel omdat men, ondanks de huidige verbodsborden, er al vanuit gaat dat het nu al mag. En is het veiliger geworden?.....nee absoluut niet. Ook hier was sprake van participatie maar de gemeenteraad besloot te gaan voor onveiligheid en men mag fietsen tussen het winkelend publiek.

In het raadsvoorstel wordt geregeld gesproken dat men uitgaat van de omgevingsvisie. Een visie die een visie is en geen krachtige doelstelling. Op de bijeenkomsten waar men zijn/haar mening gaf werd ook herhaaldelijk kenbaar gemaakt dat deze visie niet 100% duidelijk is en dat men liever een krachtig plan heeft. Helaas zien we, in kader van participatie, niets terug van deze opmerkingen/aanvullingen in de omgevingsvisie.

Wanneer men de bijlagen leest dan is er al eigenlijk een “Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid” gemaakt. Er staat al veel in waar men op verder zal borduren. De vraag is in hoever wordt dan de echte in- en output wel meegenomen in de verdere ontwikkelingen en komt ook bij de gemeenteraad en zal deze gemeenteraad ook deze in- en output daadwerkelijk overnemen in de beslissing?

In de participatie missen we een overleg met de parkeercontroleurs, politie en Handhaving Arnhem. Vooral de parkeercontroleurs weten enorm veel over het huidige parkeerbeleid waar veel ambtenaren, en gemeenteraad, geen weet van hebben. En inzake het uitvoeren en controleren

hebben eerst genoemde gesprekspartners een grote rol in als het gaat om handhaven maar kunnen zij ook hun in- en output delen.

Arnhem groeit dat is zeker. Vooral als we heel graag mensen uit het westen willen trekken om hier te komen wonen. Maar wanneer deze nog gewoon verder werkt in het westen zal men dit ook merken in de verkeersdrukte.

De afgelopen weken lazen we diverse artikelen over de wegen om Arnhem heen waar het vaak vast loopt en men dan door de binnenstad dan maar zijn weg vervolgd. In het raadsvoorstel is de input van de provincie Gelderland, als gesprekspartner, dan wel gewenst. We kunnen wegen verleggen en smaller maken in de binnenstad maar als het om Arnhem vastloopt dan gaan we dat meer merken dan we lief hebben.

We hopen op een zeer open en goed participatieproject en weten ook dat het niet binnen een maand in kannen en kruiken is. Ook wij praten al jaren over het vele verkeer in de binnenstad en zien maar minimale aanpassingen naderhand. We hopen dan ook als afsluiter er een bijeenkomst is met de gemeenteraad alvorens het gehele nieuwe raadsvoorstel, “Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid”, behandeld zal gaan worden.

Met vriendelijke groeten,
Bewonersgroep Arnhems Hart,
Dhr. Erik Wiessenberg.

Beste raadsleden en fractievolgers,

Vanavond staat de startnotitie van het Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid op de politieke agenda.
Het Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg) is tevreden dat wij als stakeholder worden betrokken bij het Duurzaam Mobiliteitsplan en het Parkeerbeleid op het niveau van raadplegen en adviseren. Waarbij gezegd dat als het gaat over adviseren toegankelijkheid wat ons betreft een randvoorwaarde is en niet een suggestie. Hieronder alvast enkele uitgangspunten.

Parkeren
Niet alleen de bereikbaarheid van de stad is van belang, maar ook het dicht bij de voorzieningen kunnen komen en daarmee dus ook het parkeren. Immers een deel van de inwoners met een beperking is afhankelijk van het vervoer met de auto, om mee te kunnen doen. Het is daarom van belang dat er voldoende parkeerplaatsen (zowel betaalde plekken, als algemene gehandicaptenparkeerplaatsen) zijn voor bewoners en bezoekers. Ook als de parkeernorm bij nieuwbouw 0 wordt. Denk daarnaast ook aan het parkeren voor thuiszorgmedewerkers en mantelzorgers. Aandacht verdient ook de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen als het gaat om het elektrisch laden en de inrichting met grasbeton. We willen graag betrokken worden bij de beleidsvoorstellen voor het parkeren.

Verplaatsen
Iedereen moet zich veilig kunnen verplaatsen, bijvoorbeeld om voorzieningen te bereiken. Daarvoor is de toegankelijkheid van de openbare ruimte, dus ook het veilig kunnen oversteken van belang. En het veilig gebruik kunnen maken van fietspaden. Nu zien we dat op diverse plekken de doorstroming van het verkeer en in het bijzonder de snelheid van de bussen een groter belang krijgt dan het kunnen oversteken door voetgangers of rolstoelgebruikers* (voorbeeld Johan de Wittlaan). We hopen dat hier met het nieuwe plan verandering in komt en de voetganger daadwerkelijk de hoogste prioriteit krijgt. Als de veiligheid en toegankelijkheid voor voetgangers met een beperking is geborgd, kan iedereen zich veilig verplaatsen.

*Waar we refereren aan voetgangers doelen we ook op rolstoelgebruikers die gebruik maken van voetpaden

Met vriendelijke groet,

M. van den Broek
Voorzitter Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg)

PLATFORM ARNHEMSE CENTRUMRING

Geachte leden van de raad,

Wij hebben begrepen dat de procedure om te komen tot een duurzaam mobiliteitsplan is gestart.
Wij zullen de griffie vragen ons actief te informeren over de stappen en de momenten waarop wij kunnen reageren en participeren.
Bijgevoegd treft u nogmaals onze punten aan. Wij verzoeken u deze in de behandeling te betrekken.

Tevens nogmaals onderstaand verzoek :

VRAAG HET COLLEGE OM IN AFWACHTING VAN DE DISCUSSIE EN BESLUITVORMING OVER HET MOBILITEITSPLAN AL EEN EERSTE STAP TE ZETTEN DOOR DE VERKEERSLICHTEN VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS VRIENDELIJKER AF TE STELLEN. MEER TIJD OM OVER TE STEKEN EN EEN KORTERE TIJD TOT HET LICHT WEER GROEN WORDT.

Al eind november hebben wij wethouder Kundic dringend gevraagd dit te doen. Zij reageerde terughoudend en ook daarna was er geen enkele beweging waar te nemen. Nu u in het coalitieprogramma voetgangers en fietsers op de eerste plaats stelt hebt u hiermee een eerste mogelijkheid om een concrete stap te zetten.
U heeft een duidelijk coalitieprogramma. Laat het niet alleen bij woorden !!!!

Wij wensen u veel succes en zijn graag tot overleg bereid.

Namens het Platform Arnhemse Centrumring

Met vriendelijke groet,

B Kuiper

Voorzitter

OPROEP ! DOE MEE !!

Aan de bewoners aan de Arnhemse Centrumring

Beste bewoners,
Steeds meer mensen wonen aan de Arnhemse Centrumring. Zo worden er steeds meer kantoren omgebouwd tot woningen. De Gemeente Arnhem werkt in het algemeen enthousiast mee. Bewoners aan de Centrumring moeten natuurlijk niet klagen over auto's en andere vormen van verkeer. Dat weet je als je aan de Centrumring gaat wonen.
Wij mogen echter als bewoners wel verwachten dat de Gemeentelijke Overheid de eigen regels handhaaft. Het gaat daarbij vooral om snelheid, geluid en luchtkwaliteit. Het enthousiasme waarmee de Gemeente meewerkt aan nieuwe bewoning staat in schrille tegenstelling tot de ervaren stroperigheid, laksheid en gebrek aan daadkracht van ons gemeentebestuur.

Dit moet en kan anders. Om met kracht te kunnen spreken is het nodig dat de bewoners aan de Centrumring de krachten bundelen in een

BEWONERSPLATFORM ARNHEMSE CENTRUMRING

Hoe krachtiger dit platform, hoe meer we bereiken.
Het EERSTE DOEL is dat de Gemeente er voor zorgt dat wet en regelgeving worden nageleefd. Het is treurig dat dit zo moet worden gesteld. Dit zou immers vanzelfsprekend moeten zijn. Helaas is dit allerminst het geval. Er wordt (veel) te hard gereden (soms meer dan 100 km/uur), er is te veel lawaai en de luchtkwaliteit is een serieus probleem. Dit zijn dus de eerste prioriteiten :

- STRIKT HANDHAVEN MAXIMALE SNELHEID VERKEER
- GELUID EN LUCHTKWALITEIT BINNEN DE WETTELIJKE NORMEN HOUDEN

Bij de handhaving van de snelheid blijven technisch mogelijkheden, zoals trajectcontrole, onbenut. Dat moet echt anders.

VERDERE PRIORITEITEN ZIJN :

- HERINRICHTING VAN DE WEGEN
- DOORGAAND VERKEER WEREN
- MINDER ASFALT, MEER GROEN
- FIETSPADEN AAN BEIDE KANTEN IN TWEE RICHTINGEN
- MEER RUIMTE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS
- SNELHEID NAAR 30 KM PER UUR, TE BEGINNEN IN DE WEERDJESSTRAAT

Volgens berichten rijden er 57.000 voertuigen per dag over de ring. Waaronder een niet gering deel doorgaand verkeer. Natuurlijk is de doorstroming op de Centrumring van belang. De wettelijke grenzen verbonden aan snelheid, geluid en luchtkwaliteit echter evenzeer. Gesprekken met het gemeentebestuur moeten niet eindigen met "kan niet", "moeilijk, moeilijk" of "we denken nog eens na". Van het gemeentebestuur mag worden verwacht dat men ALLES doet om tenminste binnen de wettelijke normen te blijven en ook ALLES doet om een evenwicht tussen doorstroming en

woonkwaliteit te realiseren. Het beleid van de Gemeente wordt nu te eenzijdig ervaren als alleen gericht op de doorstroming. Onhaalbare doelen ? 30 km per uur kan niet ? In Parijs is het onlangs ingevoerd.

Om dit te doorbreken en daarmee met kracht de belangen van de bewoners aan de Centrumring te dienen hebben onderstaande bewoners van de Centrumring (met steun van de bewoners van hun eigen VvE) het initiatief genomen tot oprichting van het platform.

- Bert Kuiper, Velperplein - Singels
- Albert Oost, Roermondsplein – Nieuwe Plein
- Leendert van t Riet, Eusebiusplein – Weerdjesstraat

Op de website : WWW.ARNHEMSECENTRUMRING.NL kunt u nadere informatie vinden.

Bij de komende gemeenteraadsverkiezingen en daarna zullen wij de politieke partijen benaderen en hen vergen helder te zijn aangaande de centrumring en met name de woonkwaliteit. De resultaten zullen wij op de website vermelden.

WAT VRAGEN WIJ U :
Sluit u aan als lid van het platform. Dit kan door uw naam, adres en email adres in te voeren op de website. Aan het lidmaatschap zijn geen kosten verbonden en u kunt ook op elk moment weer bedanken. Het gaat hier dus om een individueel lidmaatschap van zo veel mogelijk bewoners woonachtig aan de ring.
Wij vragen daarnaast aan bewonersverenigingen en verenigingen van eigenaren langs de ring om een persoon af te vaardigen in een overleggroep. Deze groep kan periodiek bij elkaar komen om de spreken over de voortgang en de prioriteiten.
Opmerkingen en suggesties van bewoners langs de ring kunnen via het email adres op de website worden ingezonden.
Op de website kunt u de actuele ontwikkelingen volgen.

DOE MEE EN MAAK HET PLATFORM DAARMEE STERK.
Samen voor aangenaam wonen aan de Arnhemse Centrumring én een goede doorstroming van het verkeer !

BEHANDELRESULTAAT

25-01-2023 - 20.30 uur - 21.45 uur:
Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid

Raadsvoorstel ‘Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	N. Kundic
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Groot (Arnhem Centraal), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Malda (ChristenUnie), HoogenHout (Partij voor de Dieren), Snelting (Volt), Ait Chrif (PvdA), Simonis (GroenLinks), Brandts (D66), Groot (CDA), Maref (VVD), Luurssen (Forum voor Democratie), Usta (Denk). De fractie van de SP en PVV waren niet aanwezig.
Verder aanwezig: Kundic (Wethouder) en Bulsink (Ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
Er waren geen aanmeldingen van insprekers, dus er is direct gestart met de meningsvormende fase 1.

In een eerste termijn hebben de fracties vragen gesteld en een onderling debat gevoerd. De wethouder is gestart met de beantwoording in eerste termijn maar heeft dit niet af kunnen ronden.

Toezeggingen
Wethouder Kundic zegt toe om aanvullende gesprekspartners uit te nodigen, buiten de al genoemde partijen in het raadsvoorstel, die door verschillende fracties aangedragen zijn tijdens de bespreking.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 van het raadsvoorstel nog niet is afgerond en er volgende keer verder gegaan kan worden met de beantwoording in eerste termijn vanuit de zijde van het college.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

L. Manders

Expertsessie Parkeren

Thema: Aantrekkelijk vestigingsklimaat

Kenmerk: Expertsessie Parkeren
Datum: 9 december 2021

Deelnemers

- (STAB)
- (Hendriks Bouw en Ontwikkeling)
- (Van der Meijden Vastgoed)
- (Klok Groep Wonen)
- (BPD gebiedsontwikkeling)
- (BPD gebiedsontwikkeling)
- (IPKW)
- (Explorius)
- (horeca-ondernemer en vastgoedeigenaar binnenstad)
- (Van der Meijden Vastgoed)
- (Amvest)
- (Terstege Gebiedsontwikkeling)
- (STAB)
- (DOCKS Modekwartier)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (mannen met plannen)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (Goudappel)
- (Goudappel)

Tussenronde 1

Resultaat: Schot voor de boeg

- Parkeerbehoefte verschilt van plek tot plek in de stad.
- Deelmobiliteit
- Ambitie tav functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte
- Moderne parkeernormen
- Deelauto's en laadpalen
- Heldere kaders voor duurzame verdichting
- Parkeernorm passend bij woonprogramma en locatie
- Een plaats voor integrale mobiliteit in de stad
- Parkeren buiten de stad stimuleren.
- Parkeren !
- Parkeerbeleid vrachtwagens bedrijventerreinen
- Mobiliteitsnormen ipv parkeernormen
- Meer parkeren mogelijk maken
- "Parkeernormen werklocaties, soms veel hoger dan werkgever nodig heeft"
- Verbeteren van duurzame bereikbaarheid (bv OV en fietshubs) zodat autogebruik afneemt
- Mobility hubs
- Relatie klimaatambitie
- Verhogen bezetting bestaande parkeervoorzieningen
- Parkeren voor grote fietsen, dure fietsen, oplaadfietsen, etc
- Behoefte verschilt per doelgroep
- Betaald parkeren in de gehele stad?
- Gezonde mobiliteit
- Het Nederlandse wagenpark groeit nog steeds
- Zelfsturende helikopters

Welkom en toelichting

Naar een discussienota Parkeren

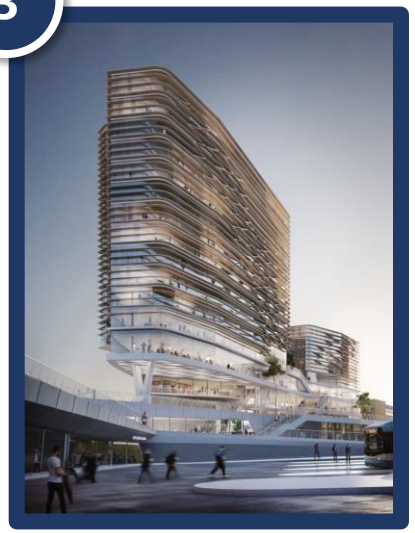
Uitwerking in 3 brede thema's:

1. Groene en leefbare wijken voor iedereen
2. Gastvrije, bereikbare en bruisende binnenstad
3. **Groei van de stad/ aantrekkelijk vestigingsklimaat**

1

2

3



Introductie parkeeropgave

BOUWEN - BOUWEN - BOUWEN

Woondeal en parkeren

16.000

2020: 76.800
+20%

48.000

=

1 woning = 1,5 parkeerplek (woning gerelateerd)

=

1 woning = 1,5 parkeerplek (bestemming gerelateerd oa in relatie tot economische ambities van de stad)

Woondeal en parkeren

1 parkeerplek

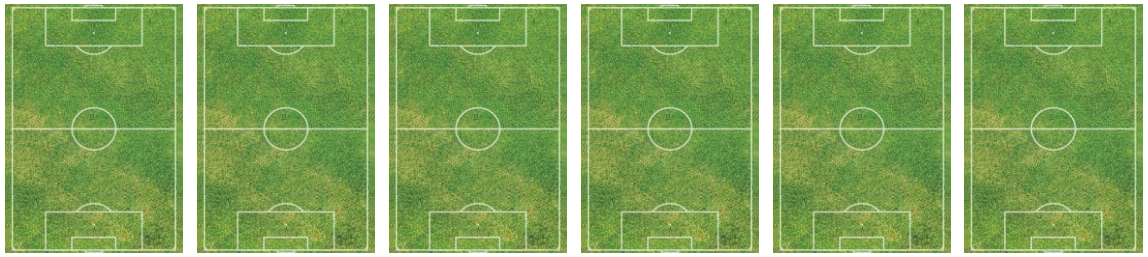
m² P = *30m2*

48.000 parkeerplekken

m² P = ***1.440.000m2***
30m2 x 48.000
144 hectaren

48.000 parkeerplekken

= 200 voetbalvelden



WAT VOOR EEN STAD WIL JE ZIJN?

"...een zo laag mogelijke parkeernorm bij OV-knooppunten"

Tussenronde 2

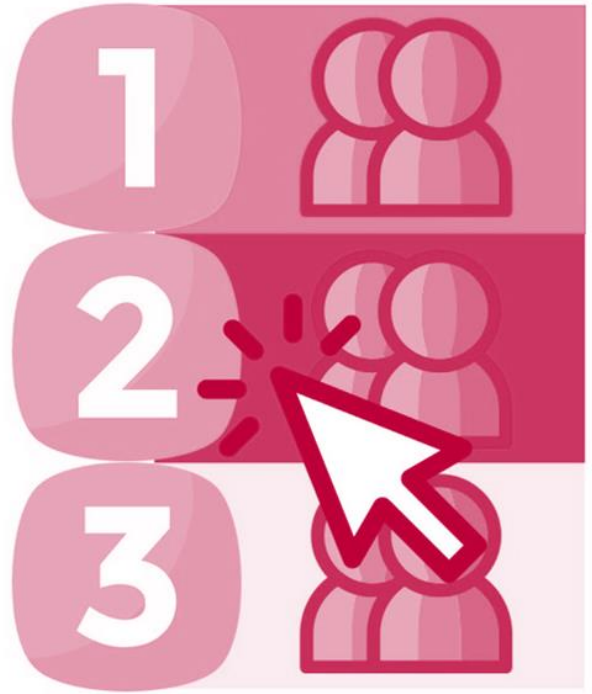
Resultaat: parkeren welk probleem / vraagstuk zie je?

- Hoe benut ik bestaande parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk en weer je autoverkeer uit de stad.
- Kwantiteit. Hoeveel en waar?
- Hoe kan je de rand van de stad gebruiken om parkeerbehoefte uit de stad te houden.
- Toekomstbestendige en daarmee flexibele parkeeroplossingen én normen
- Op dit moment (nog) geen differentiatie/maatwerk in parkeernorm voor werklocaties
- De gehechtheid aan de auto in combinatie met verouderd (en verslechterd) openbaar vervoer
- Te conservatief blik op mobiliteit
- Inschatten hoe de behoefte aan mobiliteit zich in de komende jaren ontwikkelt
- Beschikbare ruimte voor parkeerplaats bepaalt de hoeveelheid woningen
- Meebewegen op transitie naar nieuwe mobiliteitsconcepten
- Hoe zorg dat laadplekken ook benut kunnen worden door niet elektrische auto's
- Gebruik parkeerplaatsen per plek bekijken en integraal aan behoefte aanpassen. Niet per functie.
- Ruimte voor maatwerkoplossingen
- kijk naar de behoefte van de mensen die in de stad willen wonen. Is dat die auto ? Of maken we een probleem ?
- Kan de gemeente partijen bij elkaar brengen zodat je dubbelgebruik kunt stimuleren?
- Eenduidig betaald parkeerbeleid in de stad, naar het voorbeeld van het Spijkerkwartier

In gesprek…ronde 1

Wat zijn volgens u de opgaven voor het parkeren zodat Arnhem een aantrekkelijk vestigingsklimaat behoud?

Naar breakout rooms

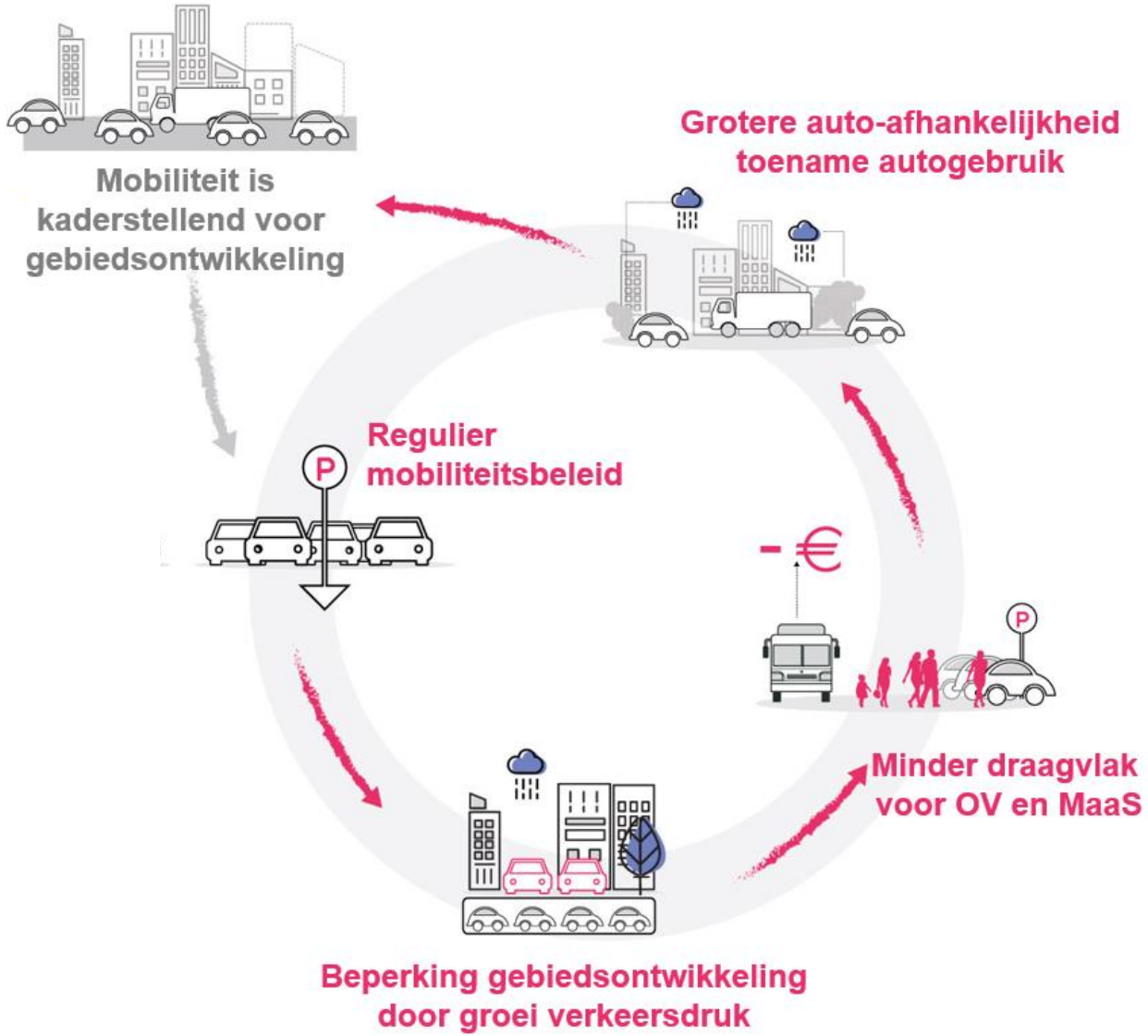


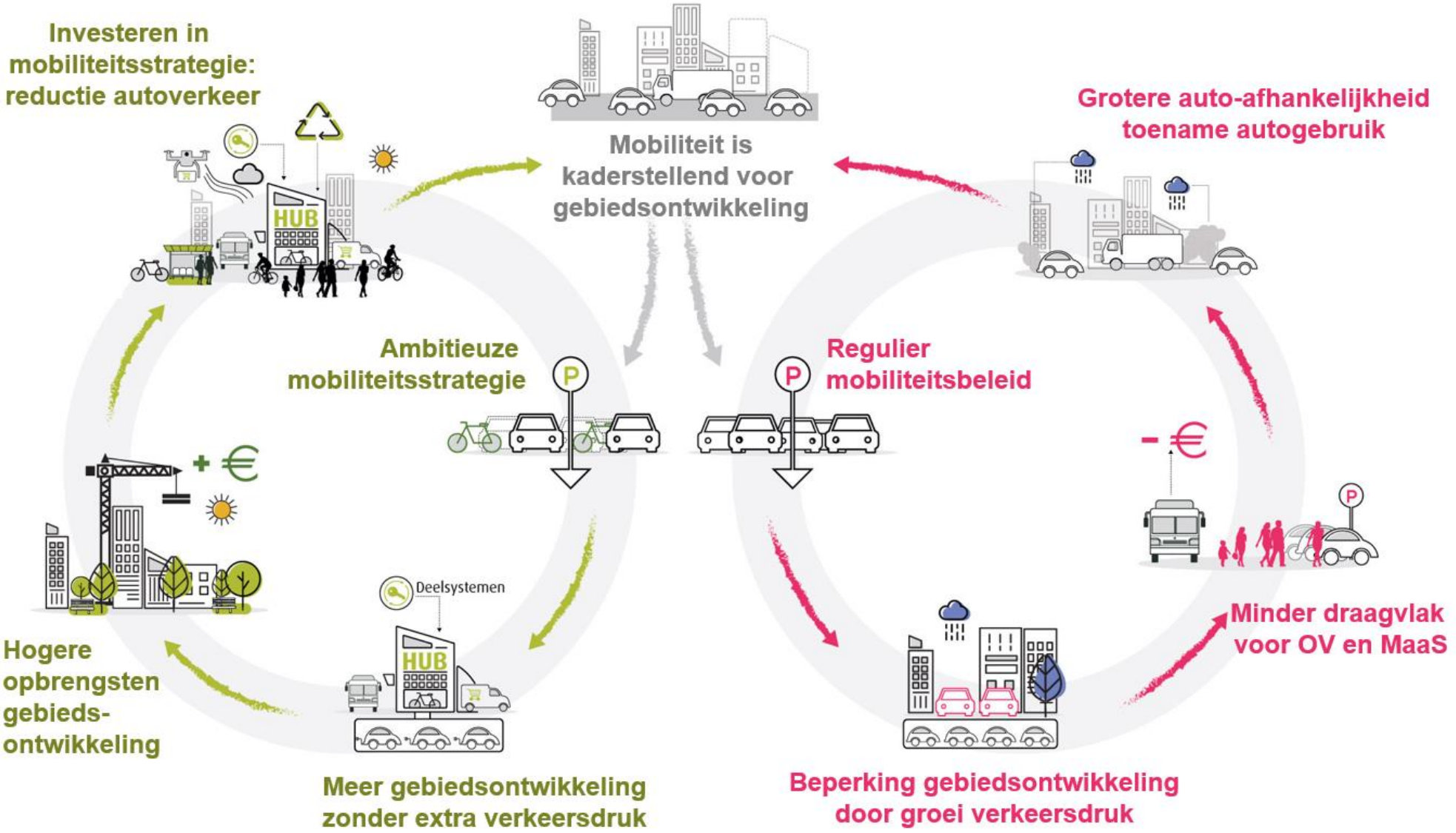
Resultaat: wat zijn de parkeeropgaven zodat Arnhem een aantrekkelijk vestigingsklimaat behoud?

- 30% sociaalnorm: corporatie wil geen parkeren; wat dan? 3 hete aardappelmodel
- Verdichting op bedrijventerreinen, levert dat ook extra parkeervraag op?
- Ontwerpregel: 1 huis is 1 baan, scheelt ook mobiliteit
- Belang van kleine bedrijvigheid in de buurt
- Valt er wel wat te kiezen (voor meer parkeren...) met de huidige ruimteclaims
- Combineren van vergunning met betaald parkeren
- Brownfieldlocaties herontwikkeling komt weer op gang doordat we in de regio niet meer nieuwe terreinen uitgeven
- Niet Arnhem-Zuid vergeten, ook in verdichtingen. Daar staan al behoorlijk wat auto's Kronenburg, parkeren / dubbelgebruik?
- Betaald parkeren grenst aan werklocaties, lastig.
- Maatwerk ook op bedrijventerreinen, differentiëren op die plekken
- Inschatten wat er nodig is; parkeren als kostenpost; we hebben niks aan te weinig en ook niet aan teveel parkeren
- Hoe toekomstbestendig is maatwerk?
- Er is ook een commercieel belang bij parkeerplaatsen
- Let wel gratis en voldoende parkeren in de wijk zijn dan een probleem
- Meer creatief nadenken
- De auto is in Arnhem nog steeds makkelijk
- Zoek de juiste balans en flexibiliteit
- Zet in op een ambitieuze mobiliteitsstrategie
- Parkeersgarages in de buurt staan laag
- Locatie, locatie, locatie
- Bouw tijdelijke flexibele voorzieningen!
- Locatie specifiek parkeerbeleid is nodig

Resultaat: wat zijn de parkeeropgaven zodat Arnhem een aantrekkelijk vestigingsklimaat behoud?

- parkeernormen hoog vooral voor bedrijfsfuncties nabij station/OV
- groter gebied betaald parkeren, zodat parkeernormen omlaag kunnen
- auto nu nog nodig. OV duur, duurt lang, deelauto duur
- deelmobiliteit moet op gang komen
- transferium ook voor bewoners (prijsprikkel)
- als gevolg van geen regulering, parkeerkelders leeg. buurt vol
- parkeernorm hoog irt betaalbaarheid
- deelmobiliteit zou zich moeten vertalen in lagere parkeernorm nu niet het geval
- eerste auto bewoners moet nu nog wel kunnen
- ruimte maar 1 keer gebruiken. druk op groen of parkeren (of parkeren is heel duur)
- kip-ei: lagere parkeernormen leidt tot gebruik alternatieven (sturend gebruik)
- parkeernorm te hoog.
- voor gebruik alternatieven is parkeerregulering nodig
- in centrum is tweede auto niet nodig.
- Moet iedereen twee auto's hebben? In ieder geval niet in een binnenste schil (centrum). Dit is niet houdbaar
- Arnhem is geen New York. Te weinig parkeerplekken maken ontwikkeling onaantrekkelijke
- Maatwerk voor sociale huur etc
- Lagere norm heeft ook consequenties voor parkeerregime
- Een hoge norm is niet meer houdbaar. Dan komt ontwikkeling vast te staan. Politiek moet hiervan overtuigd raken
- Aantrekkelijkheid binnenstad moet in relatief staan tot parkeernorm
- En een lage parkeernorm kan weer bijdragen aan een aantrekkelijke stad
- De drempel om naar het centrum te rijden is te klein en de drempel om op een transferium te staan te groot
- Er moet slimmer worden gekeken naar dubbelgebruik parkeerplaatsen


Mobiliteit is kaderstellend voor gebiedsontwikkeling
Grotere auto-afhankelijkheid toename autogebruik
Regulier mobiliteitsbeleid
P
- €
P
Minder draagvlak voor OV en MaaS
Beperking gebiedsontwikkeling door groei verkeersdruk


Investeren in mobiliteitsstrategie: reductie autoverkeer
HUB
Mobiliteit is kaderstellend voor gebiedsontwikkeling
Grotere auto-afhankelijkheid toename autogebruik
Ambitieuze mobiliteitsstrategie
P
Regulier mobiliteitsbeleid
P
+ €
- €
P
Hogere opbrengsten gebieds-ontwikkeling
Deelsystemen
HUB
Minder draagvlak voor OV en MaaS
Meer gebiedsontwikkeling zonder extra verkeersdruk
Beperking gebiedsontwikkeling door groei verkeersdruk

Eerste denkrichtingen

I. Slim omgaan met ruimtegebruik (functiemenging)

II. Bouwen nabij OV-knooppunten (vervoersalternatieven)

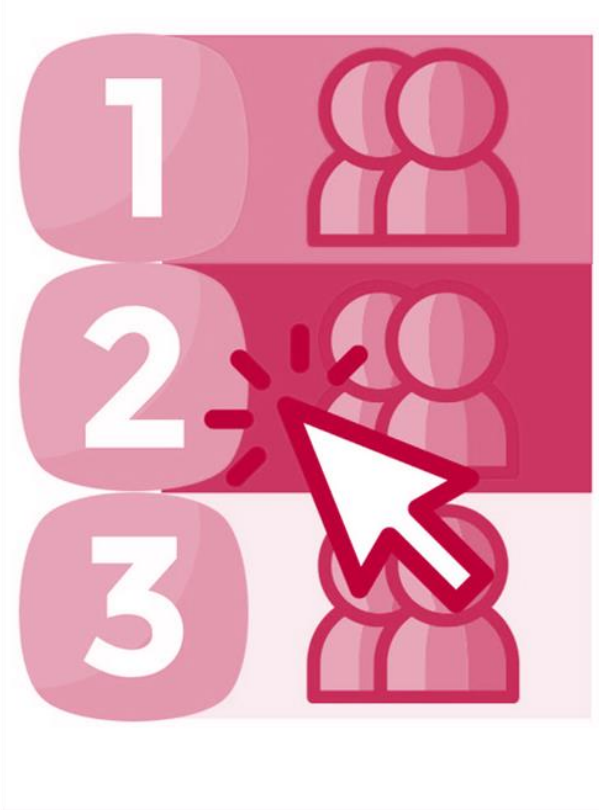
III. Verlagen parkeernorm in combinatie met alternatieve vormen vervoer (deelauto's of elektrische fietsen)

IV. Parkeernorm hoeft niet in Arnhem overal gelijk te zijn

In gesprek…ronde 2

Hoe zou u het parkeerprobleem willen oplossen?

Naar breakout rooms



Resultaat: oplossingen

- NoordZuid verbinding is voor woon-werkverkeer niet goed, fietsen is niet altijd makkelijk; die moet echt beter
- Maatwerk parkeren (ook op bedrijventerreinen)
- mogelijkheden mobiliteit OV / FIETS
- Collectieve pendeldienst, metro-achtig systeem in de spits; gezamenlijk opdrachtgeverschap
- Neem ontwikkelaars met een korreltje zout
- Waarom verkopen we parkeerplaatsen niet per stuk?
- Parkeerplekken bij ontwikkelingen waarom niet openbaar?
- Dubbelgebruik in Kronenburg neemt af door transformatie naar wonen
- Veiligheidsaspecten van delen van bestaande plekken
- Parkeerhub...gebouwde parkeervoorziening
- Parkeerhub kan ook op afstand
- Gebouwde parkeervoorziening en in de plint commerciele functies
- kijk niet naar regels.....maar wat is nu het probleem
- Die auto hoeft echt niet altijd voor de deur te staan
- Vergeet de fiets niet
- Gelredome, Rijnhal....lege asfaltvlaktes.
- Generiek duidelijk parkeerbeleid is nodig
- Mobiliteitsbudget
- Zet vooral ook in op andere modaliteiten
- Duidelijke tariefstelling van het parkeren
- Geen gratis alternatief
- Mensen zijn te sturen...gebruik de prijsprikkels
- Kunnen we ook vergunningsplekken afnemen voor langere periode?
- Voeg beleving toe aan de reis naar de binnenstad

Resultaat: oplossingen

- parkeernormen laten aansluiten bij huidige praktijk
- realiseren van hubs aan de rand van een ontwikkelgebied (centrale parkeervoorzieningen en bijdrage door ontwikkelaars)
- parkeergarages met groene kanten, dubbele functie (geluidswal)
- bij sociale huurwoningen wordt eerst op straat gratis geparkeerd, dan pas in de parkeergarage (betaald)
- bij nieuwe ontwikkelingen gebruik kunnen maken van bestaande (leegstaande) capaciteit
- parkeernormen in differentiatie naar locatie en doelgroep
- geen auto's bij het huis
- slim dubbelgebruik van functies/naast elkaar plaatsen, geen dubbele parkeervoorzieningen
- bij sociale huurwoning de parkeernorm te hoog
- als ontwikkelaars gezamenlijk, gebiedsgericht kijken wat nodig is, en samen oplossen in plaats van per plot
- geen scheiding in parkeerregimes (betaald parkeren en vergunningparkeren gezamenlijk)
- verlaging parkeernorm als gevolg van inzet deelauto's
- deelauto's voorbeelden van andere gemeentes
- experimenteren, maar wel met achtervang (back-up) als het niet werkt
- leefbaar milieu = minder verkeer in de stad = keuzes maken en sturen in aantal parkeerplaatsen

- Nieuwe mobiliteitsconcepten in grote hoeveelheden. Kritische massa creeeren
- Durf te experimenteren met eigen Arnhemse producten
- Massa werkt twee kanten op: meer woningen maken deelvervoer makkelijker en meer deelvervoer maken het aantrekkelijker
- Maak een duidelijke visie. Creëer het maatpak
- We hebben collectieve maatschappelijke druk nodig om transitie te maken. Opkomst op deze avonden is daarvan een mooi voorbeeld
- Houd vast aan de gemaakte keuze (qua parkeernorm). Niet de bewoner is leidend, maar de locatie en het pand.
- Minder parkeren leidt tot positieve effecten

Tussenronde 3

Resultaat: welke oplossingsrichtingen zie je?

- Passende norm bij doelgroep
- Deelmobiliteit vast gegeven bij nieuwe ontwikkelingen
- Parkeerlocaties aan de rand van de stad aansluiten op hoogwaardige andere vervoersvormen (OV, Fiets, scooter, step) en centrum parkeren duur maken
- Voet en fietspaden aantrekkelijker maken
- Visie specifiek afgestemd op locatie en beoogde doelgroepen
- Breder dan het plot mogen kijken
- Eenduidig betaald parkeerbeleid naar voorbeeld van het Spijkerkwartier
- Mobiliteitsnormen bij verstedelijkingsgebieden (nieuwbouw)
- Lagere norm bij toepassig deelmobiliteit
- Ondergronds parkeren is passé
- Parkeren op maat in combinatie met mobiliteit op maat (afhankelijk van locatie en gebruik).
- Vergroten gebied met vergunningen
- Locatie en doelgroepspecifiek. Mobiliteit als geheel benaderen. Op buurt/wijkniveau kijken.
- Differentiatie naar locatie
- Naar de doelgroep kijken als je geen parkeerplaats kan realiseren ! Maak het bewegen makkelijker als gemeente. Zorg dat de bewoner die auto niet mist. Demotiverend ! En daar je parkeernorm op aanpassen. Doelgroep, locatie.
- Deelmobiliteit op stadsniveau
- Parkeernormen sociale huur naar beneden
- Toepassing ambitieuze mobiliteitsstrategie in Spoorzone arnhem oost toepassen!
- Visie ontwikkelen op mobiliteit

Resultaat: welk punt moeten we vasthouden?

- Breder dan het plot kijken
- Eenduidig betaald parkeerbeleid naar voorbeeld van het Spijkerkwartier
- Mobiliteitsnormen hanteren bij verstedelijkingsgebieden (nieuwbouw)
- Enthousiasme over toekomstgerichtheid
- Blijf is gesprek met ‘de markt’
- Blijf de eindgebruiker in het oog houden.
- Uitbreiden van duurzame mobiliteit: fietshubs, MaaS
- Gebiedsgerichte benadering; Onbenutte parkeerlocaties inventariseren en kijken naar uitruil
- Gebruik stakeholders als ambassadeurs voor modern mobiliteitsbeleid!!

- Visie ontwikkelen op mobiliteit
- Flexibiliteit, samenwerken met gemeente, dubbel functies, kijk naar de doelgroep en locatie.
- Blijf verstandig voldoende parkeren maken
- Maatpakken maken, afhankelijk van aard en bestemming object en van de bereikbaarheid van object.
- Durf bestaande overcapaciteit te benutten voor nieuwe ontwikkelingen
- Benoem voordelen van verandering
- Kwantitatieve draagvlakmeting
- Breng de financiële gevolgen van beleid en mogelijke oplossingen in beeld, op niveau projecten en voor de stad als geheel

Resultaat: Wat geef je ons mee voor proces rond discussienota?

- Koppel dit onderwerp aan visie hubs
- Belang om over de 4-jaarlijkse politiek heen naar de toekomst kijken benadrukken
- Concrete cases meenemen
- kwantitatieve draagvlakmeting in het te ontwikkelen gebied
- Pilot projecten opstarten om ervaringen met verschillende oplossingen te monitoren
- Successen vieren
- Maak maatwerk mogelijk
- Voorkom tunnelvisie.
- Kijken naar vergelijkbare gemeenten met vergelijkbare opgaven
- Inventariseer bezetting bestaande parkeervoorzieningen
- Pilots starten om te experimenteren met lagere normen
- Monitoren gebruik, onderzoeken en onderbouwen van oplossingen.
- Breng financiële gevolgen in beeld van huidig en toekomstig beleid en van de verschillende oplossingen, op niveau van project en stad

Vervolg

- Opbrengst van deze avond vormt input voor de Discussienota parkeren (wat zijn vanuit ‘de stad’ de belangrijkste opgaven en oplossingsrichtingen en hoe wordt daar in brede zin over gedacht?)
- In de discussienota worden ook de ambtelijk opgehaalde opgaven en oplossingsrichtingen beschreven
- De hoofdrichtingen voor een parkeeraanpak worden nader uitgewerkt in verschillende sporen. Hierbij worden de effecten (inclusief de reactie vanuit ‘de stad’) van een oplossingsrichting toegevoegd.
- Dat geheel vormt de Discussienota parkeren.
- Deze discussienota zal als basis dienen voor een nieuwe parkeervisie

Expertsessie Parkeren

Thema: Groene en leefbare wijken voor iedereen

Terugkoppeling:
Presentatie en reacties

Kenmerk: Expertsessie Parkeren
Datum: 14 december 2021

Deelnemers

- (Parkeercommissie Alteveer/Cranevelt)
- (Spoorhoek)
- (Molenbeke Wijkvereniging)
- (Rijkerswoerd Veilig in de Wijk)
- (Parkeercommissie Alteveer/Cranevelt)
- (Sint Marten en Sonsbeekkwartier)
- (Burgemeestersterskwartier wijkvereniging)
- (Klarendal)
- (Schuytgraaf)
- (DOCKS Modekwartier)
- (Bewonersnetwerk Klarenbeek)
- (Transvaal)
- (gemeente Arnhem)
- (Mannen met plannen)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (Goudappel)
- (Goudappel)

Welkom en toelichting

Naar een discussienota Parkeren

Uitwerking in 3 brede thema's:

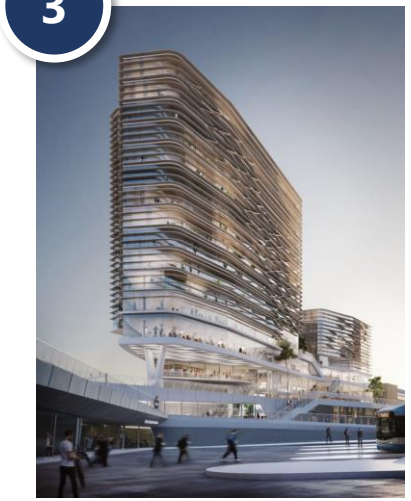
1. **Groene en leefbare wijken voor iedereen**
2. Gastvrije, bereikbare en bruisende binnenstad
3. Groei van de stad

1

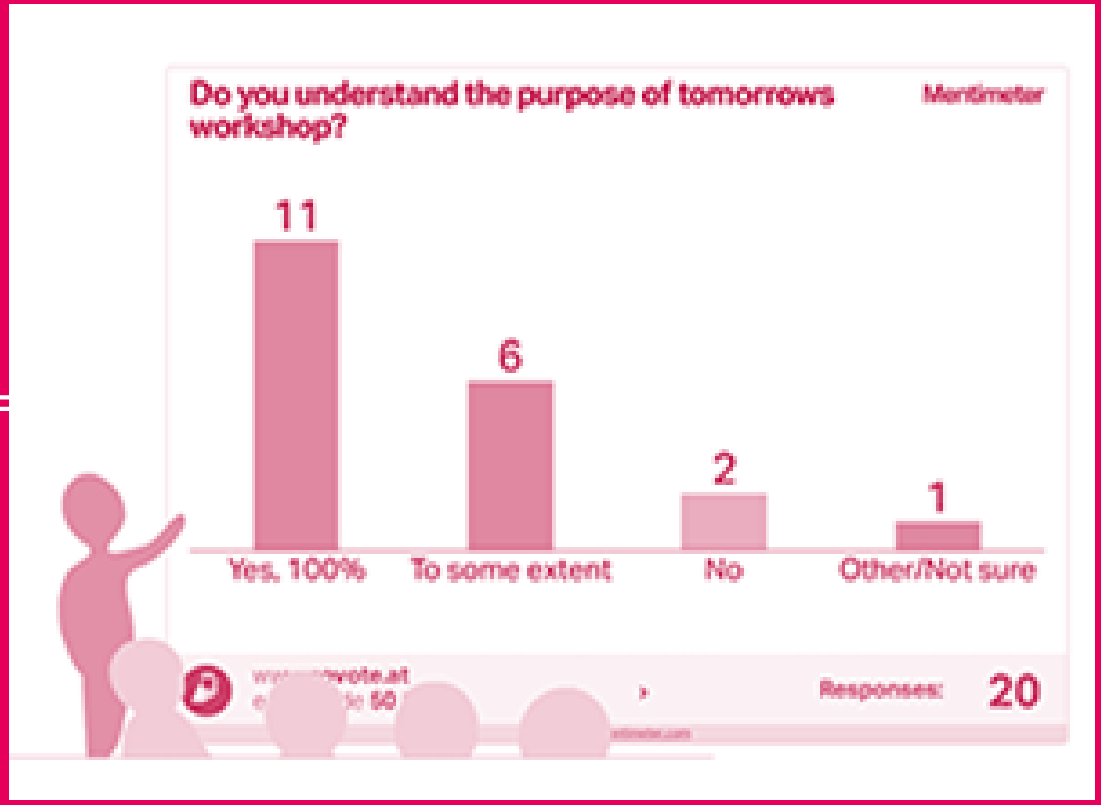
Parkeerdruk Spijkerkwartier neemt af door betaald parkeren en vergunningen

2

3



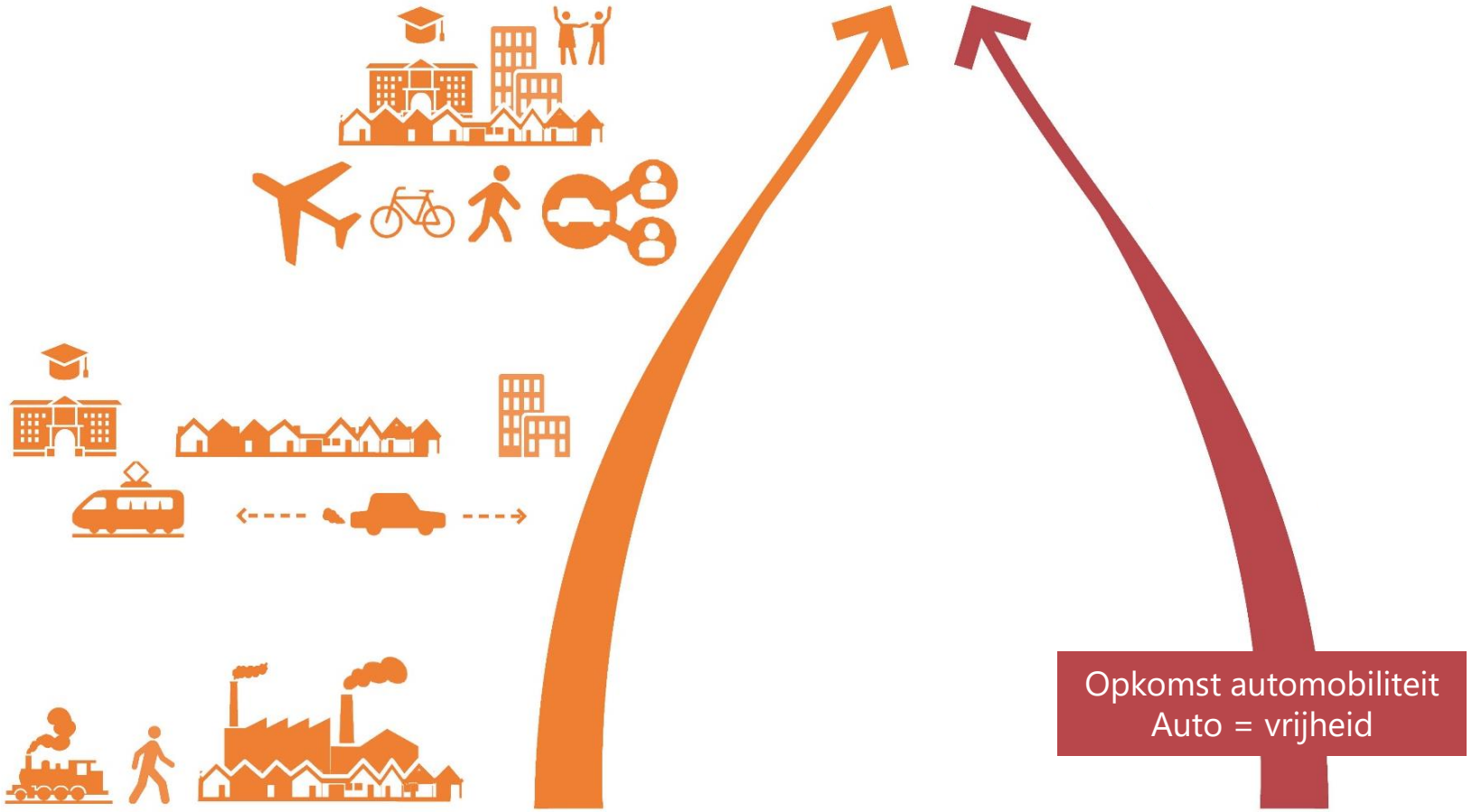
Schot voor de boeg



Resultaat: Schot voor de boeg

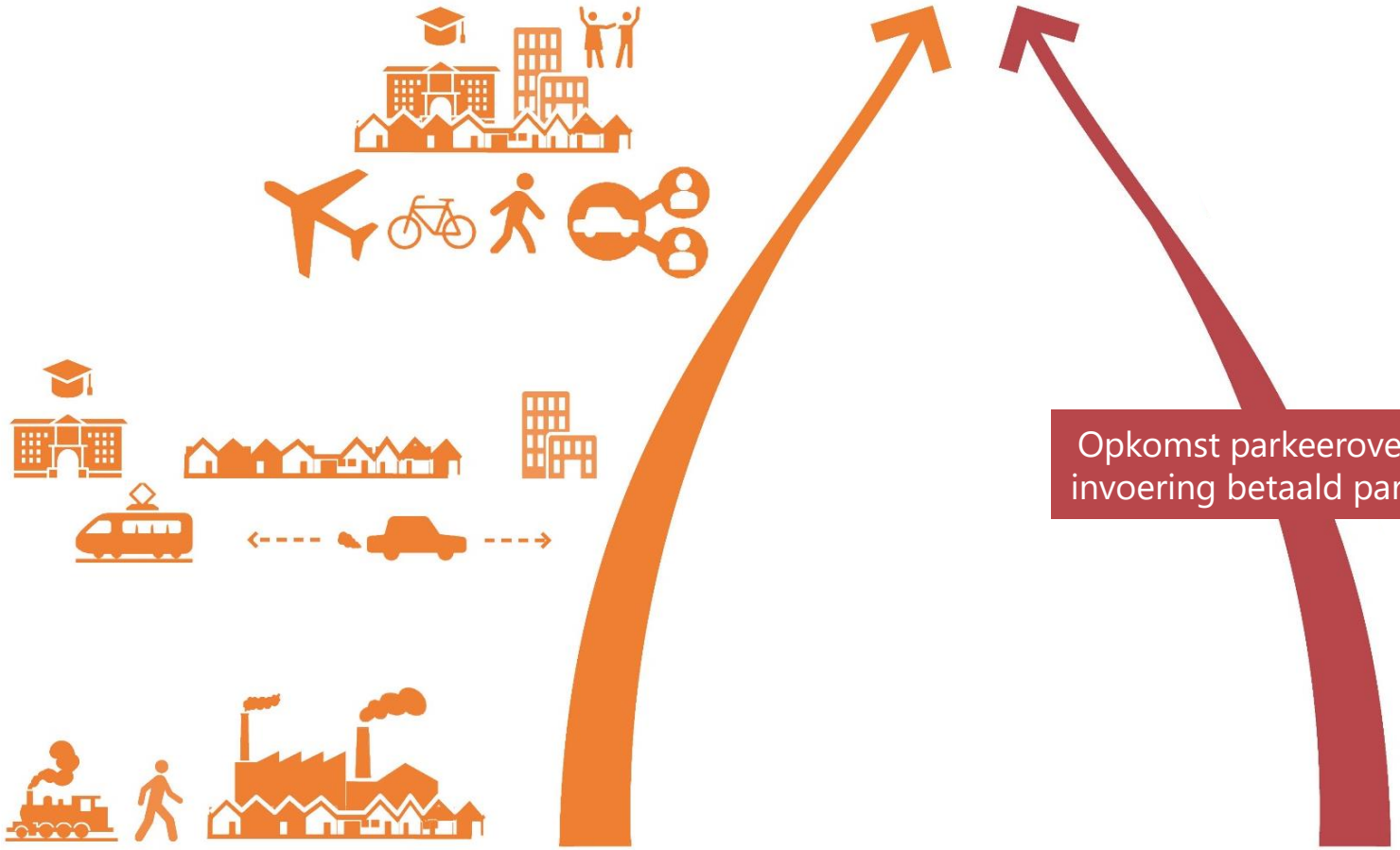
- Wijkgerichte aanpak
- Duurzaamheid meenemen
- Kijken naar het huidige beleid, wat zijn de oplossingen hierin. Maar ook kijken naar de nieuwe woongedeelten en hoe hiermee om te gaan. Kijken naar duurzaamheid
- Uitbreiden van betaald parkeren in de wijken rondom het centrum
- Beter en betaalbaar ov
- Minder auto's meer groen
- "Gevolgen van parkeerbeleid: waterbed-effect Parkeerbeleid helpt niet om autobezit te verminderen."
- Differentiatie binnen een wijk
- Voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners. Zodat ze niet overdag op straat moeten parkeren ivm gratis parkeren om de stad of de Steenstraat in te gaan
- Parkeerbeleid levert niet meer maar minder parkeerplaatsen op.
- Goedkopere en betere ov-mogelijkheden. Dan kan men d.m.v. het ov plaatsen/steden benaderen en heb je minder parkeergelegenheid nodig.
- Meer groen betekent minder parkeerplaatsen. Dus een ‘schijn-oplossing’
- Parkeren is divers per wijk; wijkgerichte problematiek.
- parkeerplaatsen die in eigendom zijn van stichtingen/verhuurcomplexen goedkoper te maken zodat een bewoner/huurder deze tegen gereduceerd tarief kan huren/kopen.
- Geen probleem!
- Wijkvreemde parkeerders
- Parkeerruimte voor wijkbewoners versus ruimte voor externe bezoekers

Parkeren in stedelijke context



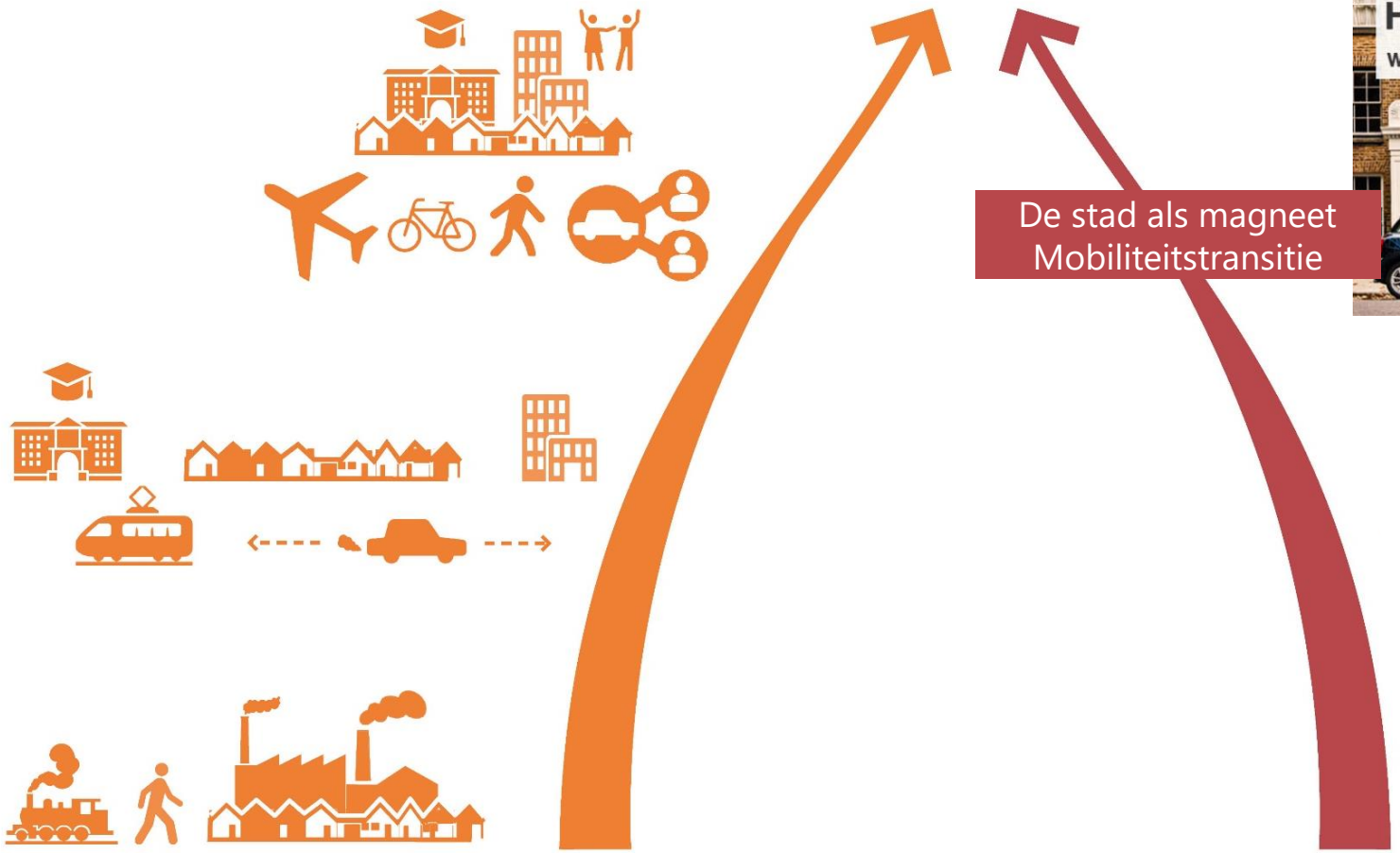
<1960| 1960-1990 | >1990

Parkeren in stedelijke context



Opkomst parkeeroverlast/
invoering betaald parkeren

Parkeren in stedelijke context



De stad als magneet
Mobiliteitstransitie

16.000

2020: 76.800
+20%

Parkeren in 2040?

16.000

2020: 76.800
+20%

48.000

=

1 woning = 1,5 parkeerplek (woning gerelateerd)

=

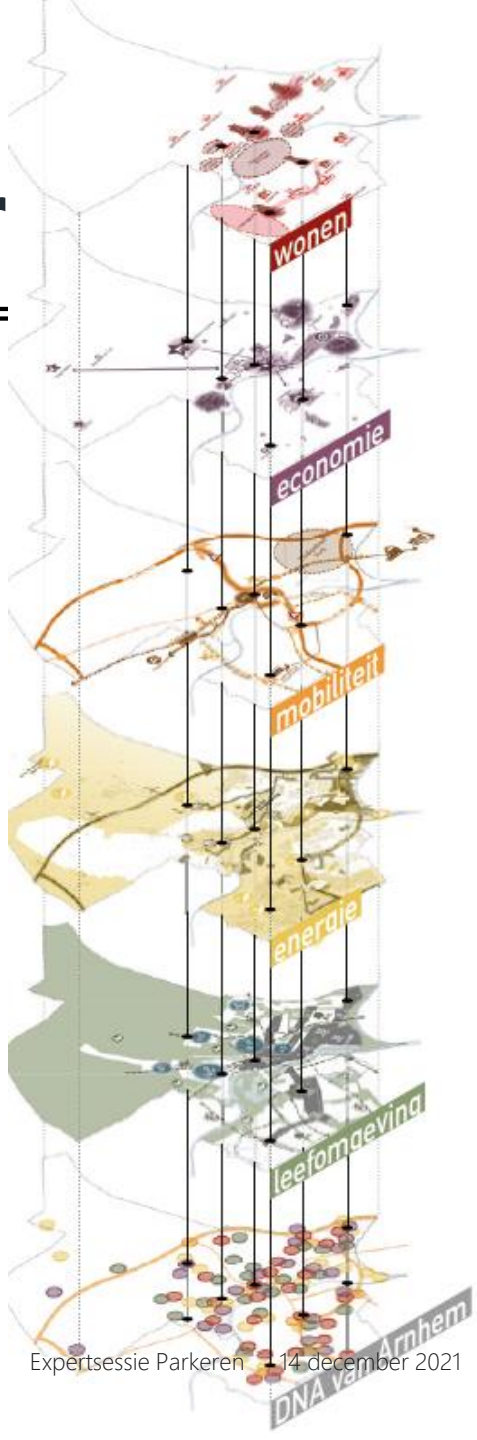
1 woning = 1,5 parkeerplek (bestemming gerelateerd oa in relatie tot economische ambities van de stad)

De strijd om de vierkante meter

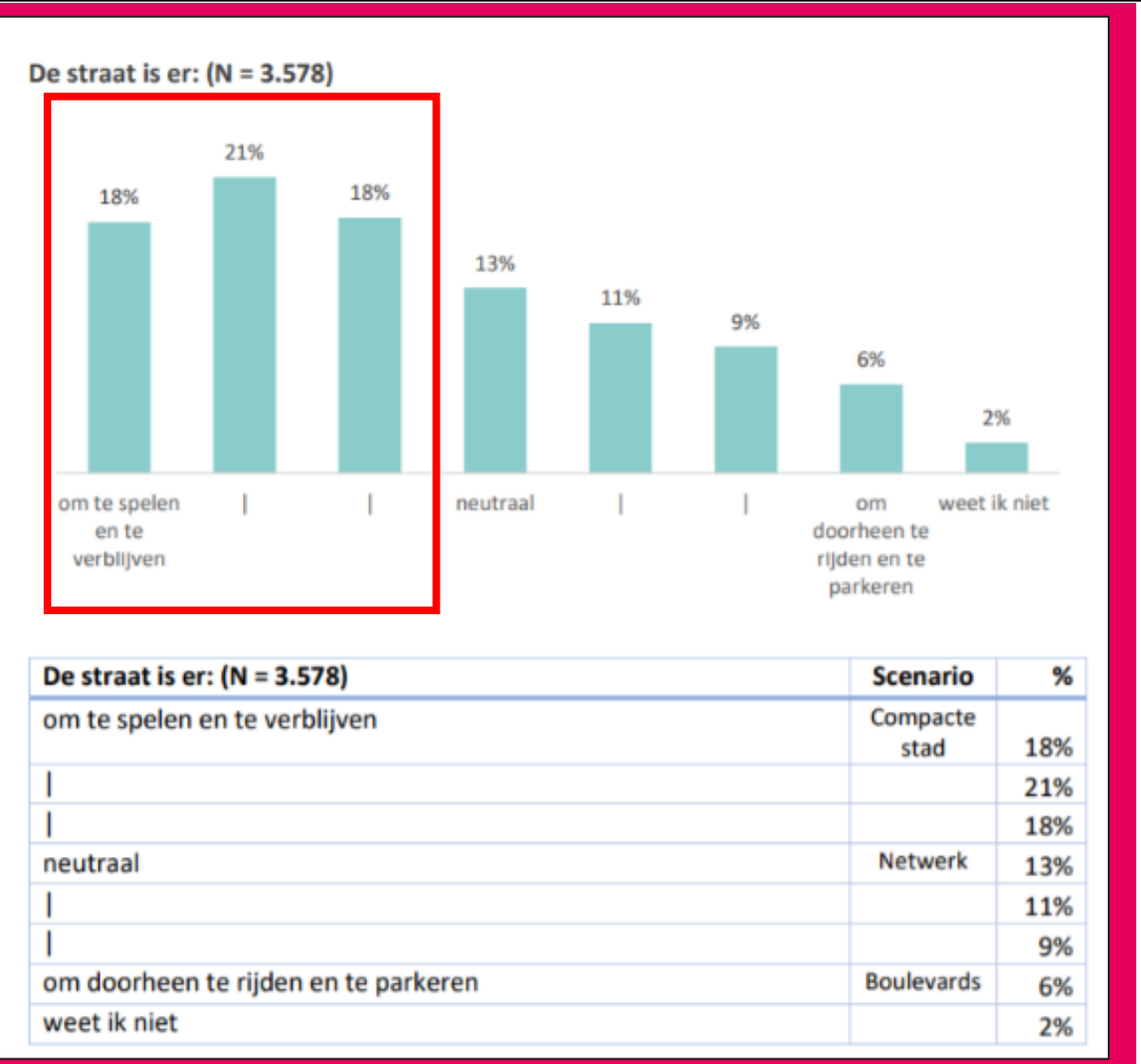
Stapelen van ambities vergt keuzes naar 2040!

- Binnenstedelijk verdichten voor wonen

- En dan…..
- Extra ruimte voor parkeren?
- Of juist meer duurzame mobiliteit
- Extra groen?
- Waterberging?
- Plek voor ontmoeten?



De straat is om te spelen en te verblijven

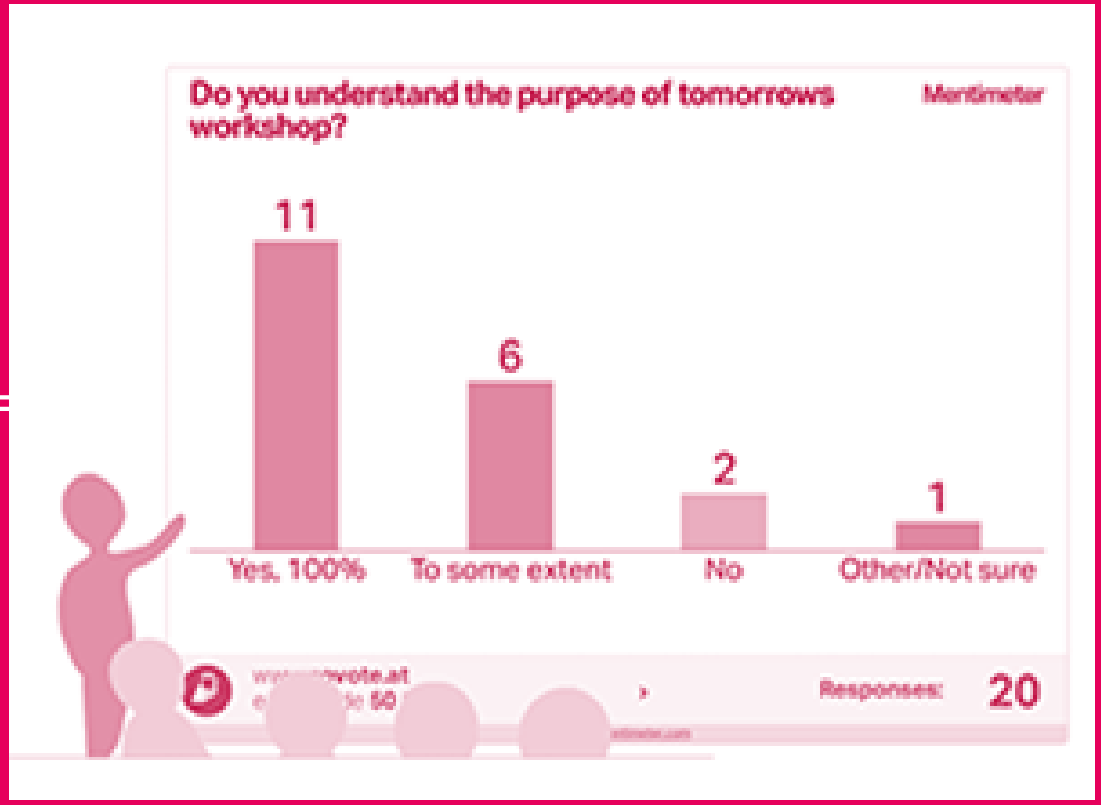


De straat is er: (N = 3.578)	Scenario	%
om te spelen en te verblijven	Compacte stad	18%
|		21%
|		18%
neutraal	Netwerk	13%
|		11%
|		9%
om doorheen te rijden en te parkeren	Boulevards	6%
weet ik niet		2%

57%

Wat voor stad wil je zijn?

Wat is volgens u het belangrijkste parkeervraagstuk?



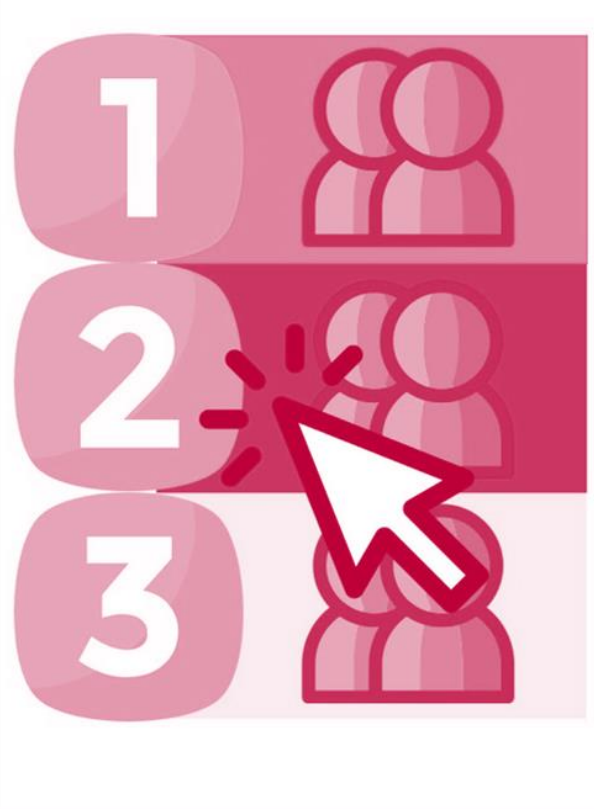
Resultaat: parkeren welk probleem / vraagstuk zie je?

- Veel vreemdparkeerders van (ver) buiten de wijk
- te weinig parkeerplaatsen in een wijk alwaar 24jr geleden uiteraard niet naar gekeken is naar de groei van deze wijk.
- Geen probleem
- Te weinig plek bij station Zuid.
- Oplossen van Probleem in wijk a - betekent direct hetzelfde probleem in de omliggende wijken
- Parkeerruimte voor wijkbewoners versus ruimte voor externe bezoekers
- Bezoekers en werknemers van het centrum parkeren in de omliggende gratis parkeergebieden. (vouwfiets in de kofferbak)
- Ander beleid leidt niet meer parkeerplaatsen in Arnhem als geheel

In gesprek…ronde 1

Wat zijn volgens u de opgaven voor het parkeren in de wijken van Arnhem?

Naar breakout rooms



Resultaat: Opgaven voor parkeren

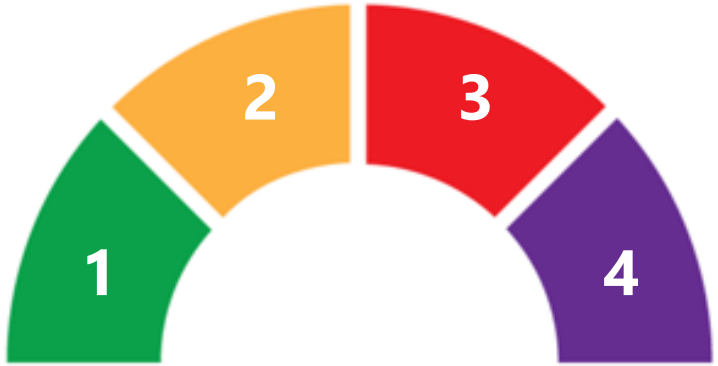
- Parkeerdruk door Rijnstate (gratis in de wijk, betaald bij ziekenhuis)
- woningsplitsing zorgt voor extra auto's
- Rijkerswoerd heeft te weinig parkeerplaatsen, wel ruimte voor groen en speelvoorzieningen. beperkte alternatieven OV
- parkeerplaatse op eigen terrein / kelders in Rijkerswoerd niet gebruikt (te duur)
- Spoorhoek, weinig groen, norm stellen

- Openbaar vervoer is te duur, waardoor Arnhemmer te afhankelijk is van auto
- Er moet ruimte zijn om te parkeren voor bezoekers van mensen/winkels in wijken
- Niet alle wijken gelijk behandelen. Er zin wijken waar mensen twee auto's mogen hebben
- Parkeren op eigen terrein moet makkelijker worden gemaakt.
- Schuytgraaf heeft geen parkeerprobleem
- Er zijn meer deelauto's nodig om iets aan parkeerdruk te kunnen doen

- Strijd om de ruimte...dat is per wijk anders
- Hoe willen we omgaan met parkeren rondom de basisscholen?
- Parkeren rondom scholen loopt een pilot voor een eenduidige inrichting en gedragsbeïnvloeding
- Het gaat om gedragsbeïnvloeding
- let wel 150 tot 200 mensen van het ziekenhuis maken gebruik van de voorziening van het NOM
- Laten we streven naar dubbelgebruik van parkeren
- Parkeren met blauwe schijf....werkt heel frustrerend!
- in de wijk zelf hebben we al een gedifferentieerd parkeerbeleid
- Soms is het echt straat voor straat uitbreiding
- Laten we voor een Nijmeegs model gaan; voor 30 euro per jaar
- Met de scanauto kan handhaving veel goedkoper
- Gemeten en ervaren parkeerdruk kan heel anders zijn
- Vanuit Cranenvelt Alteveer ligt een 6 punten voorstel voor het parkeren
- Elektrische laadpalen in de openbare ruimte; wat is de stand van zaken?
- Hoe gaan we om met de transitie naar meer elektrische auto's...dat kost ook parkeerruimte

Eerste denkrichtingen

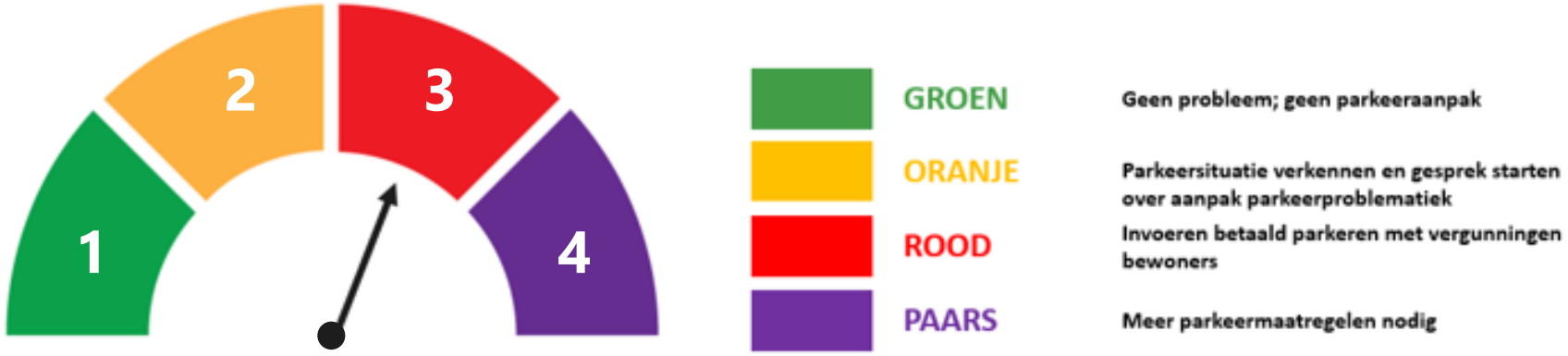
Vraagvolgend waar het kan, sturend waar het moet



GROEN	Geen probleem; geen parkeeraanpak
ORANJE	Parkeersituatie verkennen en gesprek starten over aanpak parkeerproblematiek
ROOD	Invoeren betaald parkeren met vergunningen bewoners
PAARS	Meer parkeermaatregelen nodig

Eerste denkrichtingen

Vraagvolgend waar het kan, sturend waar het moet



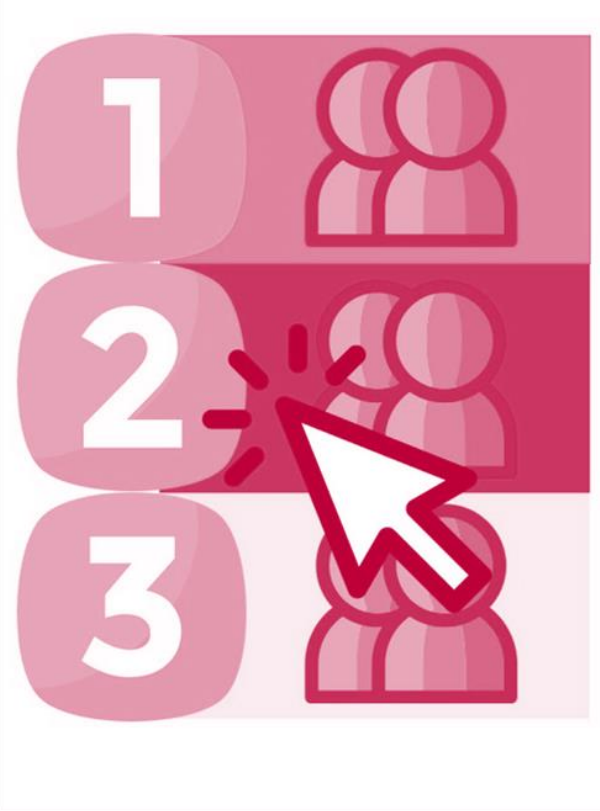
SITUATIE ROOD INDIEN OP 3 INDICATOREN EEN PROBLEEM:

- Parkeerdruk
- Wijkvreemd parkeren
- Klachten over parkeren door hulpdiensten en bewoners

In gesprek…ronde 2

Hoe zou u het parkeerprobleem in de wijken willen oplossen?

Naar breakout rooms



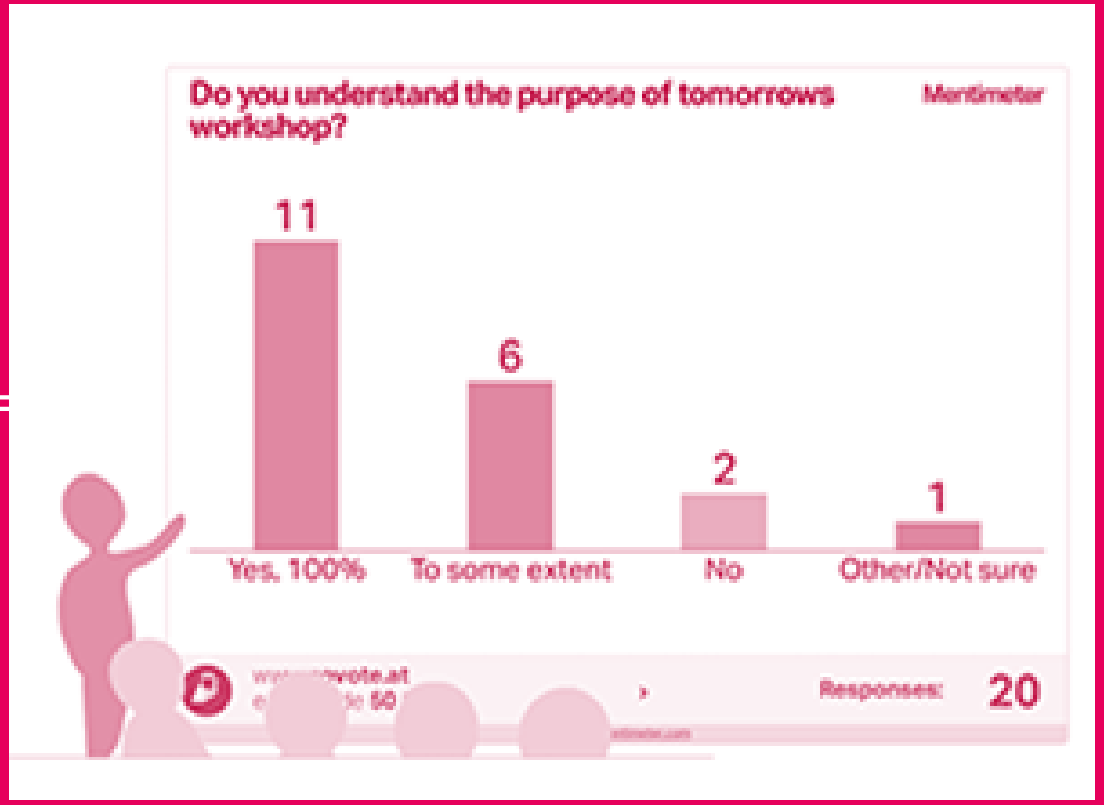
Resultaat: Oplossingsrichtingen

- parkeerbeleid kostendekkend
- netto opbrengst inzetten in de wijk (helpt voor draagvlak)
- groennorm hanteren, ten koste van de auto
- Nijmeegs model (betaald parkeren met vergunning voor bewoners 1euro per maand))
- zoneindeling/vergunninggebieden niet hele wijk maar in gedeeltes (alleen daar waar probleem is)
- parkeren aan de rand van de wijk (wel boodschappen voor de deur af kunnen zetten)
- wijkgerichte aanpak
- anticiperen op waterbedeffect
- blijf met elkaar communiceren over parkeerproblemen, blijf met elkaar in gesprek
- Spijkerkwartiermodel, waarbij opbrengsten gelabeld kan worden ingezet in de wijk. (in samenspraak met wijk)
- parkeren voor eigen oprit.
- iedere wijk is anders, in de wijken zitten goede ideeen.

- Waterbedeffect gewoon laten gebeuren
- draagvlak voor parkeermaatregelen werkt alleen straat voor straat
- Het Nijmeegs model klinkt heel interessant
- Maak kleinere gebieden
- Overtuigend het model benoemen voor draagvlak
- De 2 auto parkeren voor je oprit is een mooie optie
- Zet beloningssystemen in bijvoorbeeld voor de fiets
- Doe je je 2de auto eruit; je krijgt 1 jaar korting voor de deelauto bv
- belonen werkt beter dan straffen
- 2de auto eruit; u krijgt korting op uw parkeervergunning of je krijgt meer bezoekuren
- We hebben wel echt een goede visie nodig

- Wel maatwerk, maar geen lappendeken met verschillende systemen
- Betrek de wijk bij het opstellen van het beleid aan de voorkant
- Maak zones/ringen
- Noem het leefbaarheidsbelasting
- Maak de auto afhankelijkheid kleiner

- **Slotvragen**


Do you understand the purpose of tomorrows workshop?
Mentimeter
11
6
2
1
Yes, 100%
To some extent
No
Other/Not sure
Responses: 20

Resultaat: Welke oplossingsrichtingen zie je?

- Beter en goedkoper ov
- "Nijmeegs model
- Gedragsbeïnvloeding Fiets
- Deelauto stimuleren
- betere verbindingen dmv ov middelen en deze goedkoper maken zodat daar meer gebruik gemaakt kan worden
- Model Spijkerkwartier verder uitrollen
- Parkeerregime opstellen met de wijkbewoners, met Nijmeegs model als interessante optie
- Parkeren op eigen terrein mogelijk maken (elektrische auto)
- Waterbedeffect toelaten. Zal uiteindelijk meer draagvlak creëren.
- Toestaan dat tweede auto voor de eigen inrit geparkeerd wordt (Belgische wetgeving staat dit toe: controle via kenteken)
- Parkeren en mobiliteit zijn integraal onderdeel van leefbaarheid
- Praat niet over parkeren maar benadruk de leefbaarheid
- Bekijk parkeren vanuit het bredere perspectief van mobiliteit

Resultaat: Welk punt moeten we wat jou betreft vasthouden?

- Parkeren en mobiliteit zijn integraal onderdeel van leefbaarheid
- Maatwerk per wijk!!!
- Samen Sturen op duurzaamheid vasthouden.
- Maak een goed participatieplan per wijk
- Benadruk leefbaarheid / omgevingsvisie
- Gedragsbeïnvloeding door beloning, bijvoorbeeld tweede auto eruit = beloning
- Fietsen stimuleren
- Benoem waterbed-effect en geef daarvoor een oplossing
- Stadsbreed beleid met diverse zones / tarieven
- Contact houden met bewoners
- T.a.v participatie: geef duidelijke kaders (participatieladder Pröpper)
- Denk niet dat ‘bewonersoverleg’ altijd de hele wijk representeert
- Blijf in gesprek met wijkvertegenwoordigers.

Resultaat: Wat geef je ons mee voor proces rond discussienota?

- Betrokkenheid via lokale pers
- Vergeet de enquête niet als tool
- Digitaal panel van bewoners organiseren
- Graag laten weten wat de inhoud wordt van het volgende voorstel naar de raad
- De burger is niet oppermachtig. Als overheid heb je de verantwoordelijkheid, en daarmee beslissingsbevoegd
- Niet (alleen) met bewonersoverleggen praten
- Durf aan te geven dat het gaat om verminderen van parkeerplaatsen
- Niet alleen met 'probleemwijken' overleggen. Houd het stadsbreed!

Vervolg

- Opbrengst van deze avond vormt input voor de Discussienota parkeren (wat zijn vanuit ‘de stad’ de belangrijkste opgaven en oplossingsrichtingen en hoe wordt daar in brede zin over gedacht?)
- In de discussienota worden ook de ambtelijk opgehaalde opgaven en oplossingsrichtingen beschreven
- De hoofdrichtingen voor een parkeeraanpak worden nader uitgewerkt in verschillende sporen. Hierbij worden de effecten (inclusief de reactie vanuit ‘de stad’) van een oplossingsrichting toegevoegd.
- Dat geheel vormt de Discussienota parkeren.
- Deze discussienota zal als basis dienen voor een nieuwe parkeervisie

Expertsessie Parkeren

Thema: Gastvrije, bereikbare en bruisende binnenstad

Terugkoppeling: Presentatie en reacties

Kenmerk: Expertsessie Parkeren
Datum: 7 december 2021

Deelnemers

- (PBA werkgroep bereikbaarheid & parkeren)
- (PBA werkgroep bereikbaarheid & parkeren)
- (horeca-ondernemer en vastgoedeigenaar binnenstad)
- (PBA werkgroep bereikbaarheid & parkeren)
- (AM)
- (Atelier Spijker)
- (VECA)
- (PBA werkgroep bereikbaarheid & parkeren)
- (Synchroon)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (Mannen met Plannen)
- (gemeente Arnhem)
- (gemeente Arnhem)
- (Goudappel)
- (Goudappel)

PROGRAMMA ONLINE EXPERTMEETING PARKEREN

19.00u — **Welkom en toelichting**
(Aanleiding/ context/ wat gaan we doen met het resultaat)

19.10u — **Introductie: Parkeeropgave**
Tussenronde 1 (vragen via Mentimeter)

19.25u — **RONDE 1: Wat is de opgave?**

19.45u — *Samenvatting ronde 1*

19.55u — pauze

20.05u — **Introductie: Oplossingen**

20.10u — **RONDE 2: Wat zijn de oplossingen?**

20.40u — *Samenvatting ronde 2*
Tussenronde 2 (vragen via Mentimeter)

21.00u — **Samenvatting en afronding**

Welkom en toelichting

Naar een discussienota Parkeren

Uitwerking in 3 brede thema's:

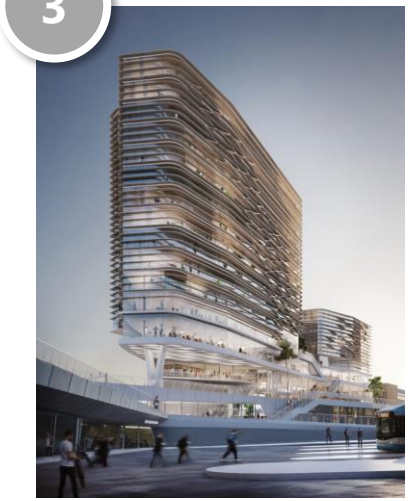
1. Groene en leefbare wijken voor iedereen
2. **Gastvrije, bereikbare en bruisende binnenstad**
3. Groei van de stad

1

Parkeerdruk Spijkerkwartier neemt af door betaald parkeren en vergunningen

2

3



Introductie parkeeropgave

Ambities Arnhemse Binnenstad:

I. Versterken van de binnenstad met functies die gericht zijn op ontmoeten

II. Stimuleren woonfunctie voor meer levendigheid en sociale veiligheid

III. Meer groen en luwtegebieden in en rondom het centrum

Ambities Binnenstad: effect op parkeersituatie

I. Versterken functies die gericht zijn op ontmoeten

- Meer bezoekers naar binnenstad (niet alleen overdag, maar ook ‘s avonds)
- Bezoekers blijven langer in de binnenstad (langere verblijfsduur)

II. Stimuleren woonfunctie

- Meer bewoners in de binnenstad; meer parkeerbehoefte

III. Meer groen en luwtegebieden in en rondom centrum

- Minder ruimte in en rondom centrum voor straatparkeren

Huidige parkeersituatie

	donderdagavond	zaterdagmiddag	zondagavond
Parkeergarage Rozet	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗
Parkeergarage Musis	🚗🚗🚗	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗
Parkeergarage centraal	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗🚗	🚗🚗
Boterdijk	🚗🚗🚗	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗🚗🚗
Trans	🚗🚗	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗
Rondom de markt	🚗	🚗🚗🚗	🚗
Koningsplein	🚗	🚗🚗🚗🚗	🚗🚗🚗🚗
Nieuwe Kade Rijnkade	🚗	🚗	🚗

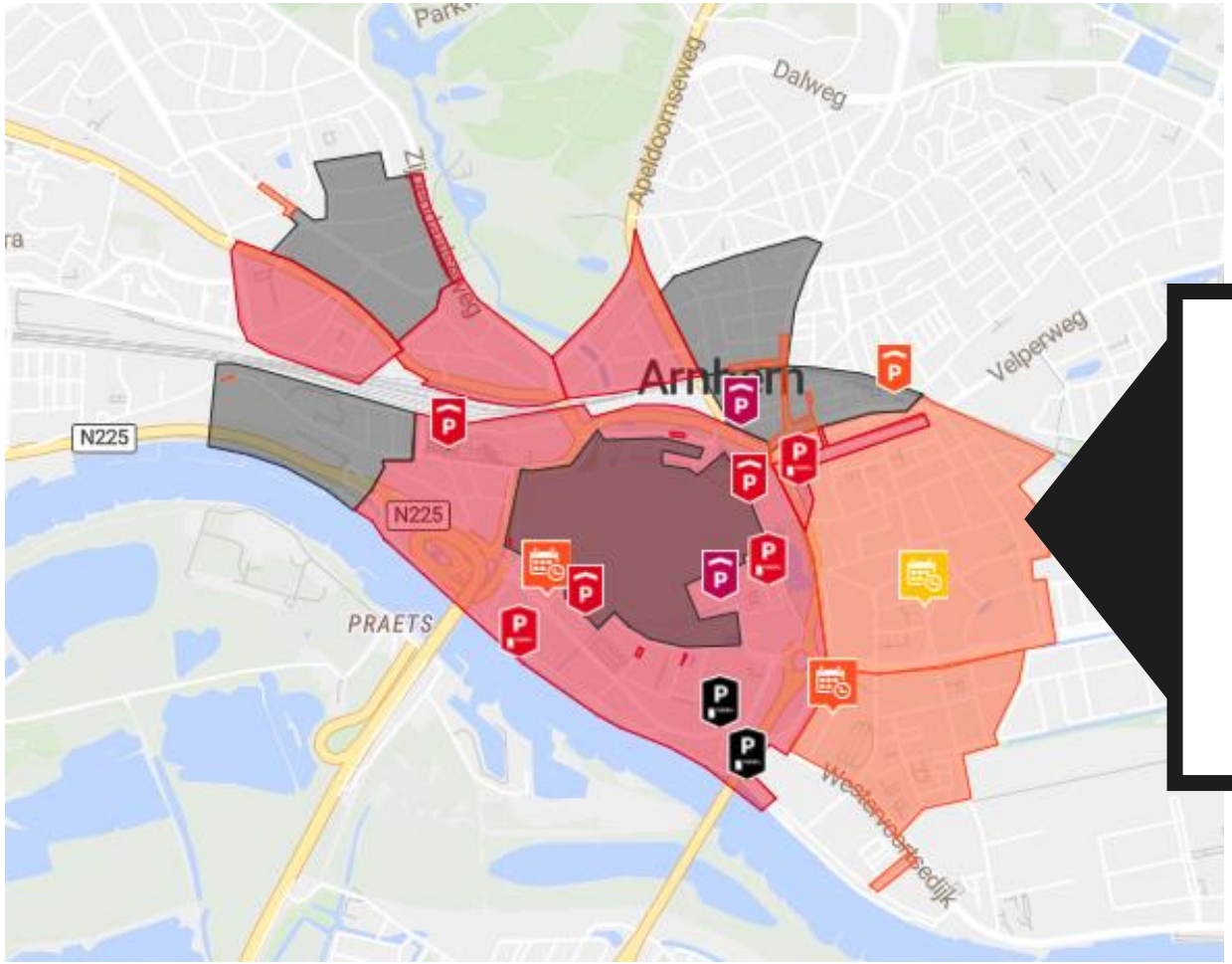
🚗 25-50%

🚗🚗 50-85%

🚗🚗🚗 85-95%

🚗🚗🚗🚗 >95%

Huidige parkeersituatie



Voetgangersgebied

Betaald parkeren centrum (€2,90)

Betaald parkeren schil (€1,75)

Vergunningshoudersparkeren inclusief (deels) betaald parkeren

Opmaat voor discussie:
Wat is dan de parkeeropgave?

AMBITIE	PARKEEROPGAVE
Meer ontmoeten	Hoe faciliteren we extra bezoekers aan de binnenstad?
Versterken levendigheid door stimuleren wonen	Hoe wordt de parkeeropgave voor nieuwe bewoners ingevuld?
Meer groen en kwaliteit openbare ruimte	Op welke wijze gaan we op te heffen straatparkeren compenseren? (voor meer groen en luwtegebieden)

Tussenronde 1

- Wat zijn volgens u de belangrijkste opgave voor de binnenstad?
- Wat is daarbij het belangrijkste parkeervraagstuk?

Resultaat: Wat ziet u als belangrijkste opgave in de binnenstad?

- Meer levendigheid, ontmoeten, wonen.
- Toenemende mix van functies in de binnenstad in samenhang ontwikkelen
- Minder winkels, meer wonen, meer werken, meer cultureel en creatieve sector. Verdichtingsopgave en nieuwe balans in mobiliteit.
- Structuur en hoofdlijnen uitzetten.
- Nieuw evenwicht in openbare ruimte.
- Arnhem groen creatief en vrij
- Meer ontmoeten en beleving
- Verbeteren van de sociale veiligheid en meer groen toevoegen.
- Naar een place to be/meet
- Gastvrije ontvangt. Makkelijk parkeren. Wonen en parkeren beter organiseren
- Meer ontmoeten
- Meer ruimte voor groen en bereikbaarheid.
- Betere (groene) loop en fiets verbindingen tussen de toppers van de stad vanaf het station . Rozet , Korenmarkt , Eusebius , Focus Filmtheater
- Parkeren aantrekkelijk maken voor bezoekers en eenvoudig bereikbaar.
- Integrale oplossingen
- Gastvrije ontvangst
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid voor auto's, fietsen en scooters.
- Parkeren aantrekkelijker / beleving van parkeren. Niet sober maar aantrekkelijk
- Grote toegankelijkheid
- Verkleinen kernwinkelgebied
- Meer inwoners!!!
- Parkeernorm loslaten voor bepaalde vastgoedtransities naar wonen
- Blijf denken aan de bezoekers uit de regio, die veelal met de auto komen
- Diverse functies, blurren en onderscheidend vermogen vergroten; groen, creatief, vrij
- Auto blijft belangrijk voor de economie
- Parkeren via vriendelijke transferia met goede verbinding binnenstad
- Fietsen stimuleren
- Bewegwijzering naar p garages op de singels
- Verouderde p garages

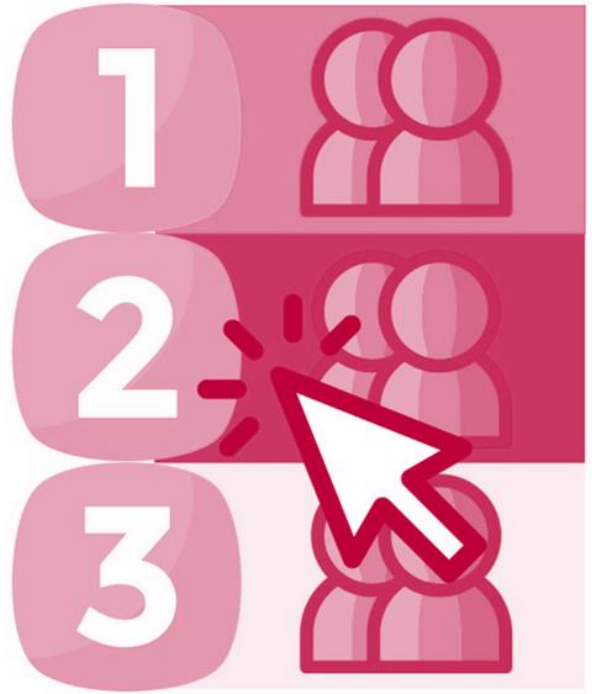
Resultaat: Wat is daarbij het belangrijkste parkeervraagstuk?

- Groene zone.
- Tarief voor daluren parkeren.
- Tarieven
- Goede verwijzingen
- "Probleem zit mede in de centrum ring Mensen parkeren daardoor niet altijd op de meest logische plek tov hun bestemming of doel"
- Betere bereikbaarheid
- Inwoners die op acceptabele afstand een parkeer plek hebben/houden
- Bewegwijzering p garages via de singels
- Tekort aan parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen
- Parkeergarages zijn te weinig gastvrij.
- We willen dat er meer mensen gaan wonen.. maar parkeren kan niet....
- Verouderde p garages
- Spreiding van parkeren. De beste plekken staan altijd vol
- Slechte bereikbaarheid
- Geen
- Garages moderniseren
- Te weinig parkeerplaatsen.
- Opbrengsten parkeren niet naar algemene middelen maar als doelbelasting voor verbeteringen
- Verdichten en mobiliteit hangen samen. Als we willen verdichten moet je kijken naar pa parkeren
- Belonen van schone auto's
- Ruimte gebruik (parkeernormen bij nieuwe ontwikkelingen; woningen, kantoren)

In gesprek…ronde 1

Wat zijn volgens u de opgaven voor het parkeren in de bruisende binnenstad van Arnhem?

Naar breakout rooms



Resultaat gesprek: Belangrijkste opgave parkeren bruisende binnenstad?

- Levendig, vitaal
- Vriendelijk bereikbaar
- Parkeergarages vindbaarheid
- Parkeergarages verloederen; geen gastvrij beeld
- De parkeernorm gekoppeld aan woning moet losgelaten worden
- Deelautos op de blauwe golven
- Bereikbaarheid
- Verschillende loketten: vergunningen vs toekomstbeleid
- En en en:
- Nu hebben we 1 norm voor alles....maatwerk is nodig
- Parkeernormen zijn verouderd en niet toekomstgericht
- Centrumring is echt een opgave
- Bouw gewoon woningen zonder parkeren
- Waarom al het verkeer over de Centrumring?
- Arnhems rondje, als je eenmaal verkeerd rijdt....
- We kunnen geen tempo maken met wonen
- Is in een binnenstad een auto nodig?
- Spanning leefbaarheid, groen en bereikbaarheid/parkeren
- SLIM COMBINEREN!
- Inzet creatieven.
- Shared mobility, mogelijkheden onbenut
- Vb Heijenoord
- Bevoorrading binnenstad moet groen.....
- Het is een integrale bereikbaarheidsopgave
- Meer wonen, meer werken en juist minder winkels
- Kijk naar andere steden....denk aan Eindhoven, Delft
- zet in op regionale autobeireikbaarheid
- Het is een brede bereikbaarheidspgave
- Blik van straat
- waarom zijn we zo negatief over het parkeren
- Hoe lossen we het kortparkeren op voor de binnenstad?
- Is de Arnhemmer klaar voor deelmobiliteit?
- Ruimte voor experimenten (ook voor deelmobilieti)
- Arnhemmers komen met de fiets en OV

Resultaat gesprek: Belangrijkste opgave parkeren bruisende binnenstad?

- Voldoende parkeergelegenheid (aantrekkelijk en dichtbij)
- Slimme oplossingen vooral tariefsdifferentiaties, want bezoeker blijft toch dichtbij parkeren en vraag is of ze verder weg willen parkeren
- Garages moeten op goede plek liggen, (dicht bij de functie)
- Nieuwe bewoners echt wijzen op beperkte mogelijkheden van gebruik auto
- Een (tijdelijke) gebouwde voorziening om overgangsperiode te overbruggen. Moet wel een goede locatie
- Een groene stad met groene verleidt mensen ook om op een duurzame manier om naar de stad te komen
- Maakt onderscheid in nieuwe bewoner (mag iets meer op afstand) en bezoekers (willen dichtbij parkeren)
- Parkeren moet aantrekkelijk zijn en makkelijk te vinden, zowel voor fiets en auto. En die garages moeten aantrekkelijk zijn.
- Maak het aantrekkelijke centrumgebied groter. Dat vergroot ook de kansen om op andere plekken te parkeren
- Slimme parkeeroplossingen maken voor bewoner binnenstad (5+2 vergunning +deelmobiliteit)
- Er is onderscheid tussen kleine en grote ontwikkelingen nodig wat betreft de parkeernormen
- Parkeernormeringen zijn achterhaald (scheiden naar doelgroep en locatie)
- We willen wel duurzaam, maar als puntje bij paaltje komt willen we toch dichtbij parkeren
- Balans tussen bereikbaarheid en leeftbaarheid (meer parkeerplaatsen is meer voertuigen
- Toekomstvaste oplossingen (nu is auto afhankelijkheid groter, straks kleiner)

Korte pauze
(19.55u-20.05u)

2

BLOK 2:

20.05u		Introductie: Oplossingen
20.10u		RONDE 2: Wat zijn de oplossingen?
20.40u		*Samenvatting ronde 2* *Tussenronde 2 (vragen via Mentimeter)*
21.00u		Samenvatting en afronding

Wat gebeurt er als geen maatregelen worden getroffen?

- Parkeerdruk in centrum neemt toe (geen plek meer te vinden en foutparkeren)
- Parkeerders parkeren in woonstraten -> parkeerproblemen in woongebieden
- Toename rondrijdende auto's op zoek naar een parkeerplaats
- Onbereikbare binnenstad/ onbereikbare parkeergarages

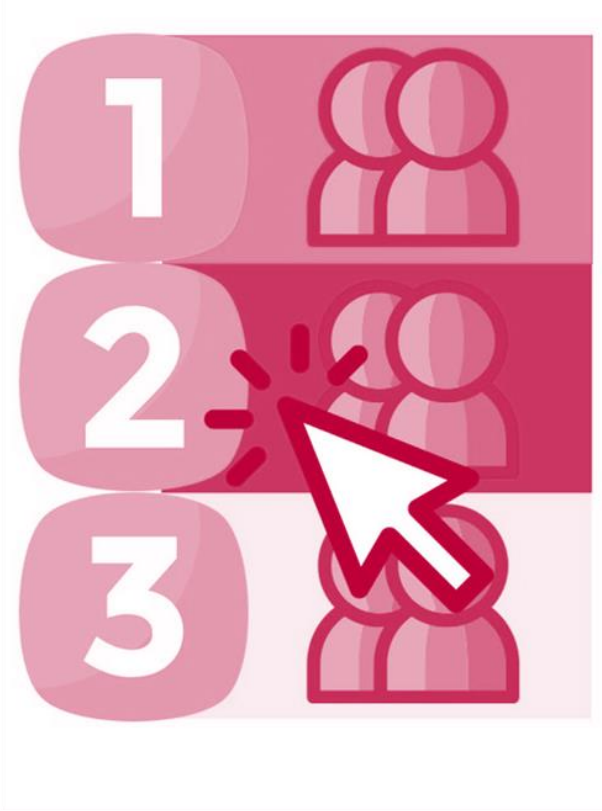
Eerste denkrichtingen

- Coalitieakkoord: onderzoek naar Singelgarage (bouwen)
- Tariefdifferentiatie (spreiden in tijd en locatie)
- Parkeren zo laten en andere vervoermiddelen fors stimuleren (OV en fiets)
- Meer parkeren op afstand (verleiden/ faciliteren op afstand)
- Stapsgewijs toewerken naar een autoluwe binnenstad

In gesprek…ronde 2

Hoe zou u het parkeerprobleem willen oplossen?

Naar breakout rooms



Resultaat gesprek: Oplossingen parkeerprobleem?

- Bestaande capaciteit maximaal benutten; vgl. Delft
- Op piekmomenten spreiding ook naar parkeergarage bijv gem arnhem, dienstverleners
- Bewegwijzering is dan heel belangrijk
- Parkeren zal uiteindelijk minder worden?
- Elektrisch
- Kun je ondernemers, bewoners, bezoekers sturen en verdelen over bestaande plekken.
- Kwaliteit en ontsluiting groter probleem dan capaciteit
- Sturen door geleiding en door tarieven
- Plekken: Prinsenhof, dirkzwager, onderkade
- Als er een parkeergarage bij moet: doe dat dan herbruikbaar: visie voor de langere termijn!
- Deelscooters, deelsteps: breed aanvliegen
- Verleiden naar meerdaagsverblijf door stad goed neer te zetten, makkelijker met trein
- Tariefdifferentiatie, ochtend goedkoper? Moet nu nog met munt?
- Fietsparkeren? Duurdere fietsen, goed kwijt kunnen, bewaakt,
- Experimenteer
- Onze handen jeuken!!
- Je hebt maatwerkoplossingen nodig voor nieuwe ontwikkelingen
- Wat is autoluw?
- Graag een serieuze discussie tussen ontwikkelaars en bouwers
- Maak deelmobiliteit meer mogelijk door verdichten
- wel of geen recht meer op een vergunning
- Zet het vliegwiel deelmobiliteit in gang
- Er is geen ei van Colombus
- Voor een goed plan is altijd geld
- Let wel auto krijgt een andere status
- Jongeren zijn gewend om te delen
- Daag ontwikkelaars uit!
- Maak meer onderscheid in de binnenstad
- Let wel ontwikkelen duurt 4 jaar! Houd het flexibel
- Misschien moeten we het probleem eerst erger maken
- Arnhem is eigenlijk fantastisch bereikbaar
- maak werk van groene en aantrekkelijke looproutes
- wij zijn het met elkaar eens!
- Experimenteer en maatwerk

Resultaat gesprek: Oplossingen parkeerprobleem?

- Nieuwe bewoners echt wijzen op beperkte mogelijkheden van gebruik auto
- Een (tijdelijke) gebouwde voorziening om overgangsperiode te overbruggen. Moet wel een goede locatie
- Een groene stad met groene verleidt mensen ook om op een duurzame manier om naar de stad te komen
- Maakt onderscheid in nieuwe bewoner (mag iets meer op afstand) en bezoekers (willen dichtbij parkeren)
- Parkeren moet aantrekkelijk zijn en makkelijk te vinden, zowel voor fiets en auto. En die garages moeten aantrekkelijk zijn.
- Maak het aantrekkelijke centrumgebied groter. Dat vergroot ook de kansen om op andere plekken te parkeren
- Slimme parkeeroplossingen maken voor bewoner binnenstad (5+2 vergunning +deelmobiliteit)

Tussenronde 2

1) Welke parkeeroplossing mag voor de toekomst van de binnenstad niet ontbreken?

2) Welk punt nemen we uit het gesprek van vanavond mee?

3) Wat wilt u ons nog meegeven voor de discussienota Parkeren?

Resultaat: Welke parkeeroplossing mag voor de toekomst van de binnenstad niet ontbreken?

- Deelmobiliteit
- Deelmobiliteit
- Shared mobility
- Aangepaste tarieven in de parkeergarages.
- Wat als Trans verdwijnt? Dan is gebouwd parkeren toevoegen wel noodzakelijk
- Goede fietsparkeergarages
- Sleutelen aan tarieven
- Eerst onderzoek naar de centrum ring ! Meten is weten niet voortborduren op een slechte situatie
- Buiten de stad parkeren met snelle gratis transfer de stad in
- Als we een echte groene stad zijn (herstelplan) is het zo aantrekkelijk dat bezoekers wel komen
- Benutten p plaatsen bij ondernemers op piekmomenten
- Fietsparkeergarages.
- Vergunning parkeren in 5 + 2 abonnementen (in weekend elders parkeren)
- Fietsen
- Betere transferia
- Parkeer garage singel en tegelijkertijd de binnenstad autoluw ???
- Flexibele garage, voor aantal jaren te gebruiken als parkeren, daarna transformeren naar bijvoorbeeld wonen
- Wonen op verdieping, eerste laag parkeren onderin
- Gebruik parkeren kantoren die in weekend niet in gebruik zijn
- Differentiatie tarieven, deelmobiliteit, stimuleren OV en fiets, aantrekkelijk transferium.
- Maatwerk oplossingen. Wonen, werken, bezoekers zijn allen andere gebruikers.
- Fietspakeren goed faciliteren
- Verleiden verleiden verleiden
- Creatieve oplossingen, ondergronds, valet parking
- Aantrekkelijk maken van gelredome parkeren
- Druk op laten lopen zodat daarna ruimte ontstaat voor andere oplossingen
- Aantrekkelijk fietsparkeren. Nu niet goed geregeld in binnenstad. Dan komen bezoekers ook vaker met de fiets
- Maximale benutting parkeergarages door bezoekers, werknemers en inwoners
- Eerst volop vergroten van strategische looproutes van en naar huidige parkeergarages . Geeft groter gevoel van veiligheid , comfort en beleving
- Extra p garage alleen als het een modulaire garage is die weer afbreekbaar en herbruikbaar is. En dat bestaat ;-)
- Schone auto's lagere tarieven
- Die centrumring aanpassen..

Resultaat: Welk punt nemen we uit het gesprek van vanavond mee?

- Toekomstgericht kijken
- Maatwerk & experiment
- Transformeren begeleiden met nieuwe normeringen
- Parkeren promoten in wijken om centrum heen, klarendal
- Maximaal benutten capaciteit
- Ontsluiten en verleiden
- Vergroten van winkelgebied met Spijkerkwartier en Klarendal.
- Toekomstgericht
- Vergeet de bezoeker niet!
- "Elektrische steps. Geweldig!"
- 50 jaar vooruit en terugredeneren
- Ontsluiten. En verleiden
- Differentiatie tarieven
- Fietsparkeren optimaliseren (elektrische fietsen: ruimte, stroom, veilig)
- Parkeernorm verlagen
- In kansen denken , niet in problemen
- Garages (fiets en auto) moeten aantrekkelijker
- Combineren van verschillende oplossingen
- Durven we te kiezen voor die duurzame groene stad!?
- Gastvrij!
- Integrale oplossingen
- Laat raadsleden ook meedoen in de expertmeeting
- Verandering vergt communicatie en tijd.

Resultaat: Wat wilt u ons nog meegeven voor de discussienota Parkeren?

- Kies!
- Betrek de PBA partners er altijd bij
- Betrek de creatieve makers die onze stad rijk is
- Duidelijke taal
- Ga niet voorbij aan alle betrokken.
- Laat raadsleden bijeenkomsten bijwonen
- Maak keuzes
- Goede communicatie .
- Verbinding zoeken met andere wensen eisen van de bewoners gemeente : distributie , vergroening etc
- Durf te experimenteren
- Kijk goed vooruit in de tijd

Vervolg

- Opbrengst van deze avond vormt input voor de Discussienota parkeren (wat zijn vanuit ‘de stad’ de belangrijkste opgaven en oplossingsrichtingen en hoe wordt daar in brede zin over gedacht?)
- In de discussienota worden ook de ambtelijk opgehaalde opgaven en oplossingsrichtingen beschreven
- De hoofdrichtingen voor een parkeeraanpak worden nader uitgewerkt in verschillende sporen. Hierbij worden de effecten (inclusief de reactie vanuit ‘de stad’) van een oplossingsrichting toegevoegd.
- Dat geheel vormt de Discussienota parkeren.
- Deze discussienota zal als basis dienen voor een nieuwe parkeervisie

BEHANDELRESULTAAT

1-02-2023 - 21.45 uur - 23.15 uur:
Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid

Raadsvoorstel ‘Startnotitie participatie Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	N. Kundic
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
Hogenhout (Partij voor de Dieren), Usta (Denk), Simonis (GroenLinks), Malda (ChristenUnie), Ait Chrif (PvdA), Groot (Arnhem Centraal), Snelting (Volt), Brandts (D66), Maref (VVD), Lukkassen (Forum voor Democratie)
De fractie van de SP, CDA, BurgerBelang Arnhem en PVV waren niet aanwezig.
Verder aanwezig: Kundic (Wethouder)

Bespreking
Er is verder gegaan met de meningsvormende ronde 1. De wethouder is gestart met de beantwoording van de vragen in eerste termijn. Daarna is de raad gestart met de tweede termijn.

Toezeggingen

- Wethouder Kundic zegt toe om te kijken wat er mogelijk is in het participatieproces met betrekking tot de loting van inwoners voor deelname.
- Wethouder Kundic zegt toe om niet enkel te kijken naar het belang van ondernemers maar naar de economische impact op de stad van nieuw beleid.
- Wethouder Kundic zegt toe dat de component draagvlak wordt meegenomen in het participatieproces.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 van het raadsvoorstel nog niet is afgerond en er volgende keer verder gegaan kan worden. Er kan gestart worden met de beantwoording van de wethouder in tweede termijn. Een aantal technische vragen zullen schriftelijk beantwoord worden door de wethouder.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

L. Manders