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!

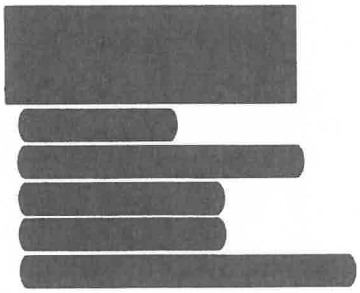
U kunt zich afvragen of we ons onnodig druk maken. We gaan uit van het beste in de mens en geven iedereen graag een kans. Echter de gemeente Arnhem heeft voldoende gelegenheid gehad om direct na het vestigen van voorlopige Wvg in te gaan op de twijfels en onzekerheden die bij ons de bewoners heersten. 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).

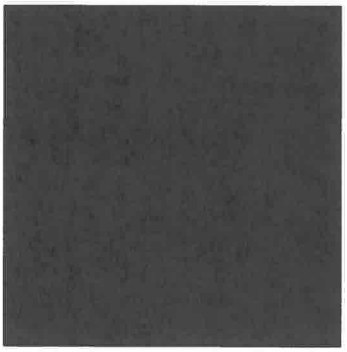
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens 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).

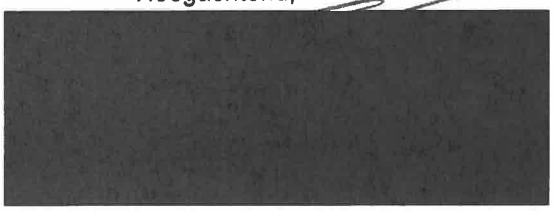
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens 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:

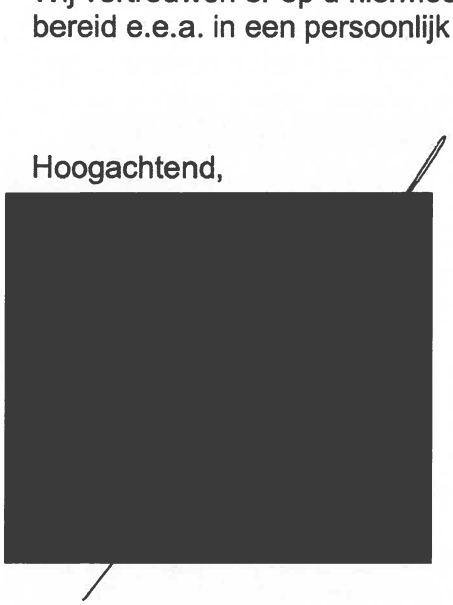
- Het voorgenomen besluit uwerzijds is op basis van een onduidelijk geformuleerde stelling. Citaat van deze stelling: *"omdat we de gronden op een andere wijze willen gaan gebruiken dan ze nu worden gebruikt"*, suggereert een andere bestemming dan wonen. Echter blijkt uit de verdere omschrijving en hetgeen 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;

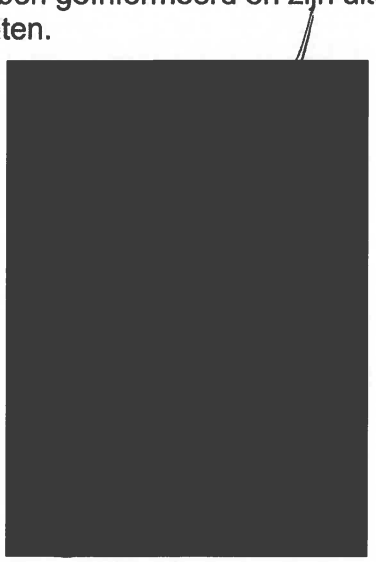
- Het voorgenomen besluit uwerzijds biedt geen enkel perspectief voor ons als woningbezitter om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor een nieuwe woning of kavel elders of in het (ontbrekende) nieuwe plan.

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.

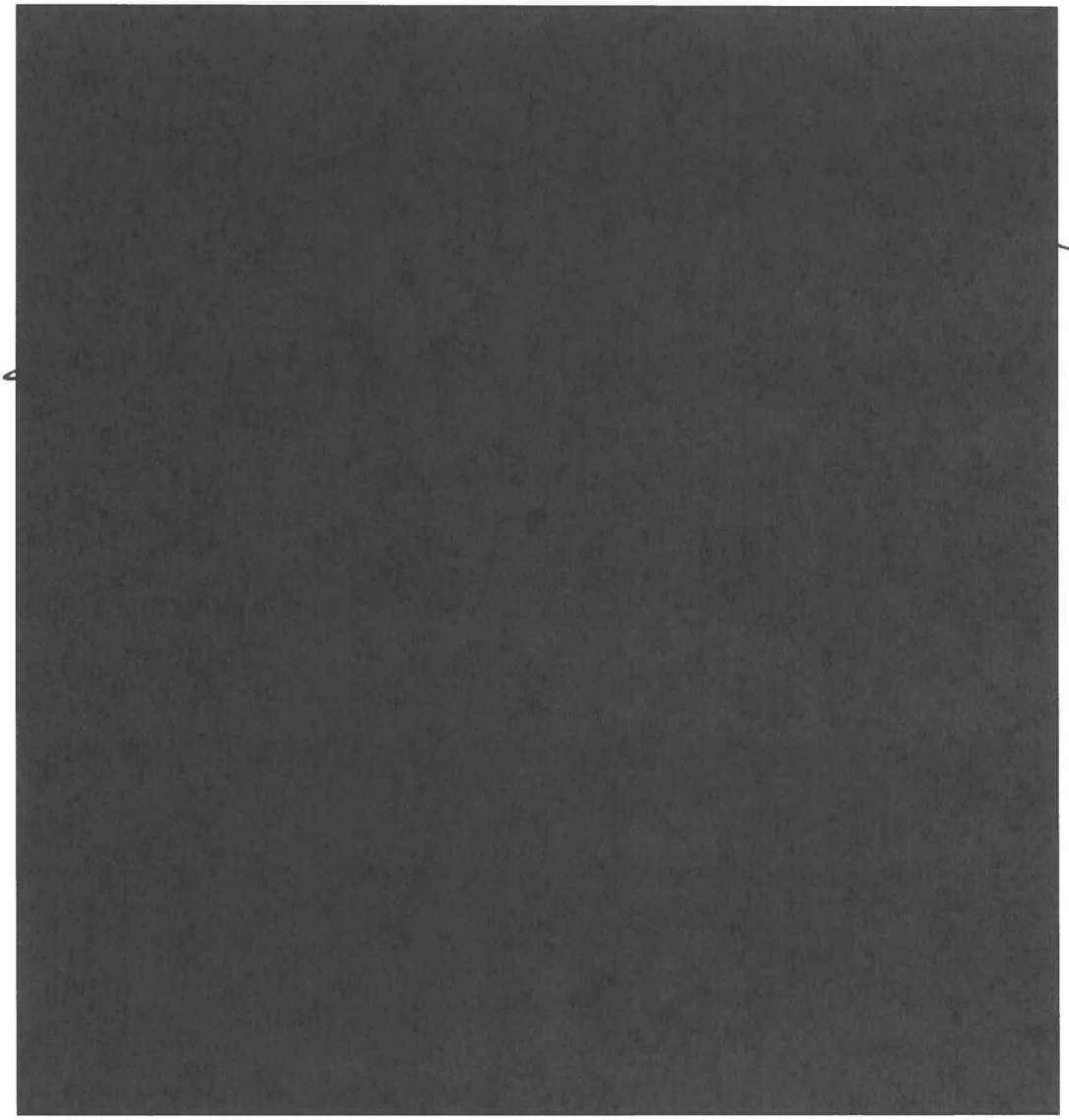
De inbreuk op ons eigendomsrecht is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Het gebied is onnodig groot en er heeft geen correcte belangenafweging plaatsgevonden. De gerechtvaardigde belangen van de bewoners is onvoldoende meegewogen en daarom in strijd met artikel 3:4 Awb.

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?

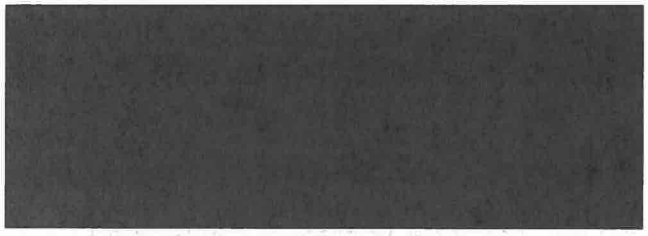
Het deel waar ik woon zijn karakteristieke jaren-30 woningen met een beekje aan de achterzijde. Deze zijn beeldbepalend, samen met dezelfde soort huizen aan de Oude Velperweg en ook de Willibrordkerk, en zijn goed onderhouden. De woningen zijn in de loop der jaren verduurzaamd: geïsoleerd, uitgebouwd, 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.

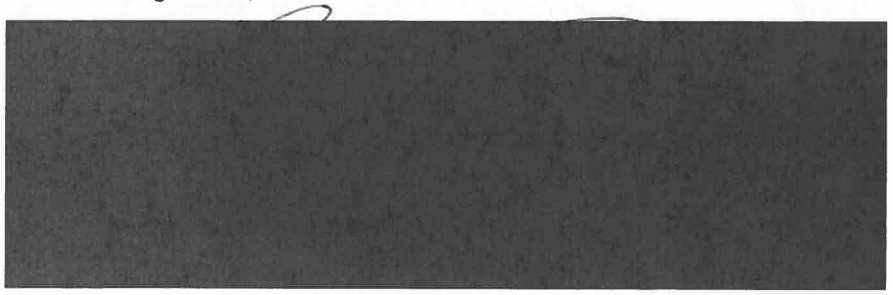
Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en waarde van het vastgoed. (Schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

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,

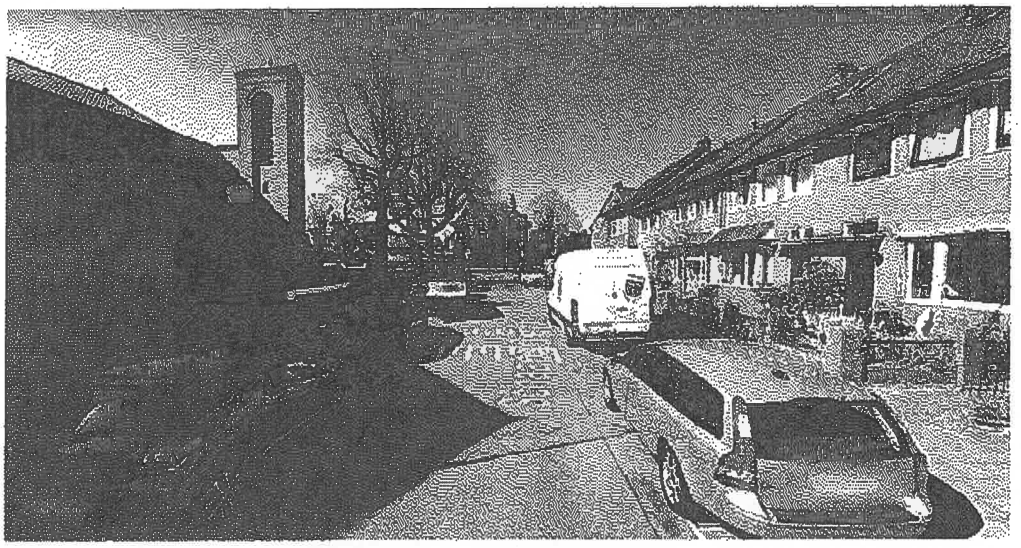
Namens cliënten, [redacted] en de andere personen als opgenomen op de lijst die als **bijlage 1** aan deze brief is gehecht, voor wie ik in deze procedure als advocaat-gemachtigde optreedt, dien ik de onderhavige zienswijze in tegen het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift 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.

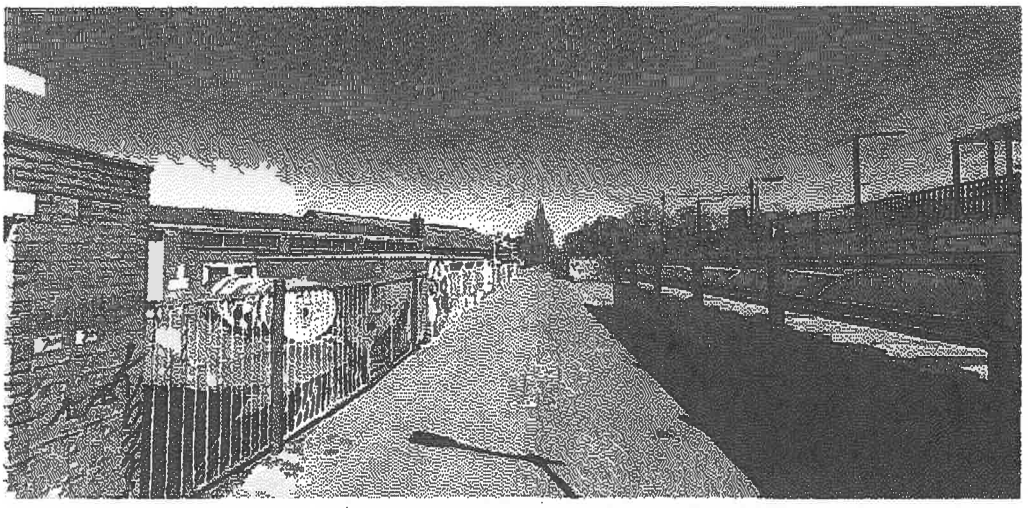
Dirkzwager legal & tax is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing, 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.

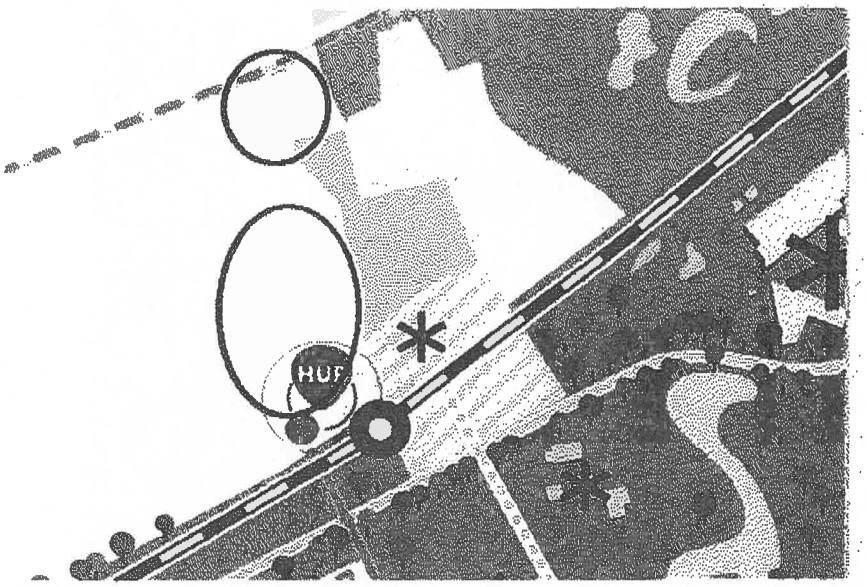
2. Ontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost

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).

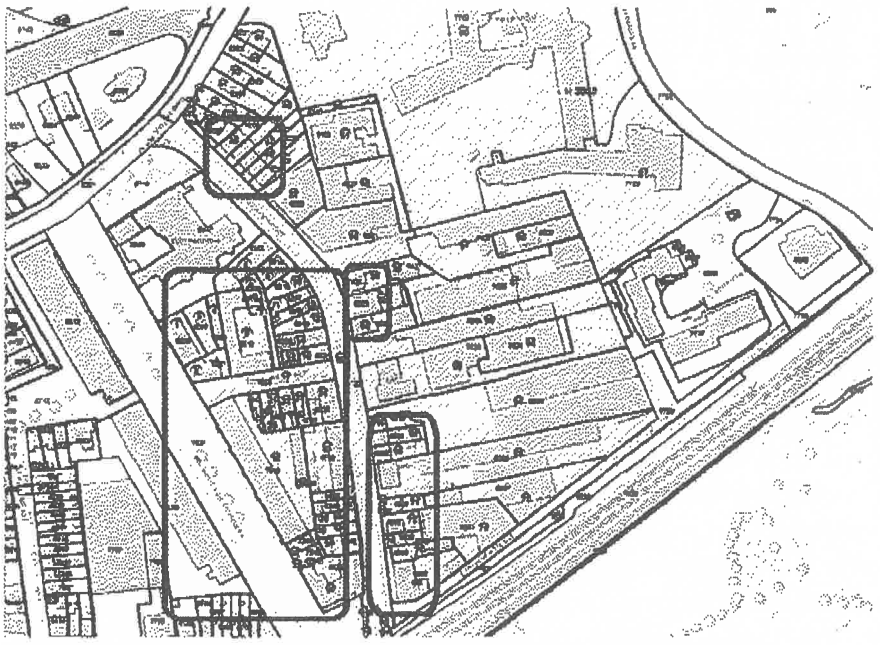
De bewoners mochten op basis van het Ontwikkelperspectief erop vertrouwen dat hun woningen niet geraakt zouden worden door de beoogde uitbreidingsplannen van uw gemeente. En dat hebben zij ook gedaan. Desondanks worden zij nu – nog geen jaar later! – geconfronteerd met de vestiging van een gemeentelijk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

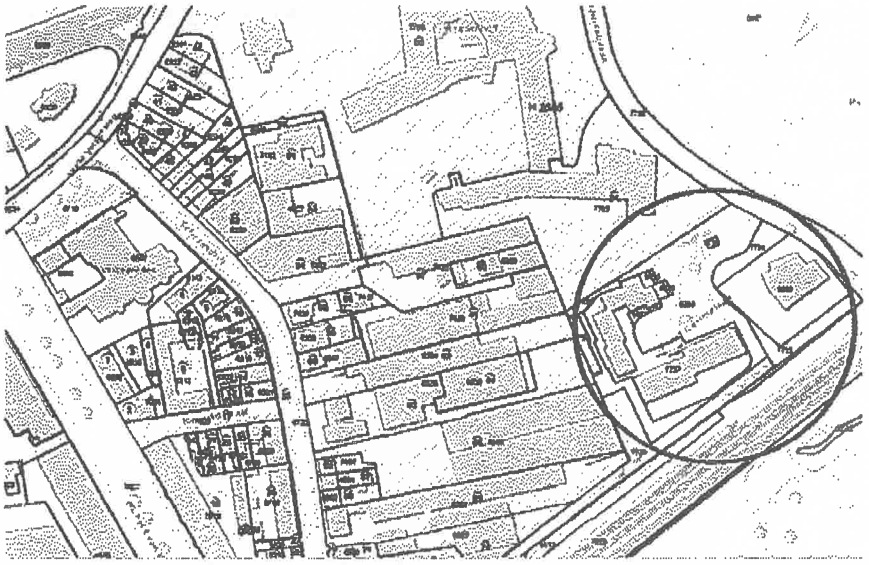
De bewoners menen dat de aanwijzing op dit onderdeel ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb is. Er wordt immers een groot gebied aangewezen, dat uiteindelijk in een onteigening zal moeten worden betrokken. De bewoners hebben bovendien serieuze twijfels of een onteigening 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] 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]