

**Processtappen aanbesteding Stedenbouwkundig bureau voor gebiedsvisie Schaapsdrift in planning (samenvatting)**

1 juni 2022	<b>Besluit Raad Wvg</b>
April-juli 2022	<b>Werving van adviseur inkoop en aanbesteding</b> In april tot juli 2022 is gestart met werving van een adviseur inkoop en aanbesteding. Hier was echter geen capaciteit beschikbaar. Uiteindelijk is er naar een oplossing gezocht en een adviseur vrijgemaakt.
11 juli-28 juli 2022	<b>Aanbestedingsdocument opstellen</b> Met de expertise van stedenbouw en landschap en de projectmanager het aanbestedingsdocument opgeteld voor de uitvraag voor de stedenbouwkundige voor het leveren van input voor een ruimtelijk startdocument en het maken van een concept Gebiedsvisie en vervolgens partijen geselecteerd.
28 juli-30 augustus 2022	<b>Selectie partijen</b> 4 geselecteerde partijen (Ziegler Branderhorst, wUrck Architectuur stedenbouw Landschap BV, Veenenbos en Bosch Landschapsarchitecten en De Zwarte Hond) zijn uitgenodigd om in te schrijven en hebben de gelegenheid om vragen te stellen.
30 augustus-5 september 2022	<b>Nota van inlichtingen</b> Beantwoording van vragen die door de geselecteerde partijen zijn gesteld door de stedenbouwkundige, projectmanager en adviseur van inkoop en aanbesteding de vragen die gesteld
5 september tot 16 september 2022	<b>Inschrijving</b> Geselecteerde partijen krijgen op 5 september 2022 terugkoppeling op hun vragen via de nota van inlichtingen en hebben tot 16 september 2022 de tijd om zich in te schrijven voor de aanbesteding.
16 september tot 22 september 2022	<b>Beoordeling</b> Na de ingekomen inschrijvingen gaat de beoordelingscommissie, bestaande uit strateeg ruimte, stedenbouwkundige en projectmanager. de inschrijvingen beoordelen. Op 22 september 2022 komt er een voorlopige gunning aan één partij. De andere partijen krijgen een gemotiveerde afwijzing.
22 september 2022.	<b>Voorgenomen gunning</b>
3 oktober 2022	<b>Definitieve gunning aan leverancier</b> <b>Startdatum opdracht</b>

**De planning van de inzet van het stedenbouwkundig bureau ziet er als volgt uit:**

<b>Planning</b>	<b>Onderdelen</b>
September 2022	Participatie aanpak vormgeven met bewoners (buiten scope van uitvraag)
Oktober 2022 tot juni 2023	Deelnemen aan participatietraject
December 2022 afgerond	Input startnotitie
1 maart 2023 afgerond	Concept gebiedsvisie
2e kwartaal 2023 afgerond	Definitief gebiedsvisie (valt buiten scope van huidige opdracht. Na afronding van het proces concept gebiedsvisie gaan we in overleg naar de volgende fase.

# Agenda bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 5 september 2022  
 Tijdstip : 14.30 – 15.30 uur  
 Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
 Voorzitter :  
 Notulist :

Verder Aanwezig

Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Vaststellen agenda, aanvullende agenda-punten				
	buiten verzoek				
6.	Rondvraag en mededelingen: - Processtappen aanbesteding Stedenbouwkundig bureau voor gebiedsvisie Schaapsdrift in planning - buiten verzoek	Ja  buiten verzoek	Ter informatie  buiten verzoek		



buiten verzoek	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	
6.	<p>Rondvraag en mededelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Processtappen aanbesteding Stedenbouwkundig bureau voor gebiedsvisie Schaapsdrift in planning</li> <li>- buiten verzoek [redacted]</li> </ul>	<p>Ja</p> <p>[redacted]</p>	<p>Ter informatie</p> <p>buiten verzoek [redacted]</p>	<p>Kennis van genomen.</p> <p>buiten verzoek [redacted]</p>	

## Actielijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Oost t/m 3 oktober 2022




Datum/nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
221003-1	Schaapsdrift: - planning/tijdelijk agenderen	■	17-10-2022
221003-2	- concept-raadsbrief participatie z.s.m. bespreken met wethouder	■	10-10-2022

# Agenda bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 3 oktober 2022  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.15 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** :  
**Notulist** :

Verder Aanwezig

Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 5 september 2022 en actielijst	Ja	Ter vaststelling		
2.	Spoorboekje verstedelijkingsopgave ANF (14.35 uur)	ja	Ter bespreking		
3	Schaapsdrift (14.45 uur) - Behandeling bezwaarschriften Wvg - Bezwaar Woo-besluit Wvg - Participatie  Aanwezig: ██████████	ja ja ja	Ter informatie/bespreking		
 n verzoek					
5.	Vooruitkijken traject spoorzone (15.00 uur)	nee	Ter bespreking		



## Spoorboekje Verstedelijkingsstrategie ANF en -akkoord.

<b>Proces VS (raad) en VA (college)</b>	
Maandag 19 september 2022	Agenda BOkt in staf RO
Woensdag 21 september 2022	Raadsinformatiesessie Verstedelijkingsstrategie (I) en Spoorzone AO
Donderdag 22 september 2022	BO VS ANF – concept VA & 1e afspraken.
Woensdag 5 oktober	VS in raadskamer (M1)
Donderdag 6 oktober 2022	DO VS ANF – akkoord op 80% versie VA
Maandag 10 oktober 2022	Collegebesluit + 80% versie VA op staf Ro
Donderdag 13 oktober 2022	VA in Stuurgroep Verstedelijking/Spoorzona
Donderdag 13 oktober 2022	Collegebesluit in procedure bestuurlijk proces
Dinsdag 18 oktober 2022	Collegebesluit 'mandaat' voor 80% versie VA
Woensdag 19 oktober 2022	VS in raad (B)
Donderdag 20 oktober 2022	BO VS ANF – akkoord 90% versie VA
Donderdag 3 november 2022	DO VS ANF

<b>Vervolgproces I&amp;W BO-MIRT na BOkt 20-9</b>	
Donderdag 20 oktober 2022	Breed DO MIRT Oost. 90% versie dossier BO MIRT Oost gereed.
Dinsdag 25 oktober 2022	Afronden gezamenlijk dossier BO MIRT Oost t.b.v. interne besluitvorming
Dinsdag 1 november 2022	Aanleveren gezamenlijk dossier BO MIRT Oost bij deelnemers Idem intern dossier met annotaties
Donderdag 10 november 2022	BO MIRT Oost
Vrijdag 11 november 2022	Versturen MIRT-brief Tweede Kamer



## Planning

### Vorbereiding Bestuurlijk Overleg MIRT Oost 10 november 2022 <sup>1</sup>

Datum	Activiteit
Maandag 29 augustus 2022	DO MIRT Oost
Dinsdag 6 september 2022	Kernteam MIRT Oost
Dinsdag 6 september 2022	Breed dossierhoudersoverleg MIRT Oost
Dinsdag 27 september 2022	Kernteam MIRT Oost
Maandag 3 oktober 2022	Aanleveren stukken tbv concept dossier BO MIRT Oost
Donderdag 13 oktober 2022	Versturen stukken DO MIRT Oost, incl. concept dossier BO MIRT Oost
Donderdag 20 oktober 2022	Breed DO MIRT Oost. 90% versie dossier BO MIRT Oost gereed.
Dinsdag 25 oktober 2022	Afronden gezamenlijk dossier BO MIRT Oost t.b.v. interne besluitvorming
Dinsdag 1 november 2022	Aanleveren gezamenlijk dossier BO MIRT Oost bij deelnemers Idem intern dossier met annotaties
Donderdag 10 november 2022	BO MIRT Oost
Vrijdag 11 november 2022	Versturen MIRT-brief Tweede Kamer
Maandag 28 november 2022	Nota Overleg MIRT Tweede Kamer

#### Mede relevant ter voorbereiding BO MIRT Oost vanwege woningbouw en mobiliteit

Woensdag 7 september 2022	DO Verstedelijkingsstrategie Arnhem/Nijmegen/Foodvalley (VS ANF)
Donderdag 22 september 2022	Stuurgroep Verstedelijkingsstrategie en gebiedsgericht MIRT-onderzoek Regio Zwolle (VS RZw)
Periode 14 september-8 oktober 2022	Gebiedssessies woningbouw en mobiliteit
Donderdag 22 september 2022	BO VS ANF
Week 26-30 september 2022	Bestuursbijeenkomst VS RZw (datum in die week moet nog geprikt worden)
Donderdag 6 oktober 2022	DO VS ANF
Donderdag 13 oktober 2022	Managementoverleg VS RZw
Donderdag 20 oktober 2022	BO VS ANF
Maandag 24 oktober 2022	Stuurgroep VS RZw (inhoud MIRT-onderzoek beschikbaar, rapport zelf komt 16 november beschikbaar)
Donderdag 3 november 2022	DO VS ANF

<sup>1</sup> Nog invoegen belangrijke overlegmomenten Woningbouw en Mobiliteit

# Memo

**Datum** : donderdag 29 september 2022  
**Aan** : Bestuurlijk overleg Spoorzone  
**Van** : [REDACTED]  
**Betreft** : Behandeling bezwaarschriften Wvg Schaapsdrift

---

## **Bezwaarschriften tegen het besluit Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift**

Belanghebbenden konden bezwaarschriften indienen tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022 waarin de Raad van de gemeente Arnhem het door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift bestendigd. Er zijn uiteindelijk 34 bezwaren ingediend. Als belanghebbenden eerder bezwaar hebben gemaakt tegen de voorlopige aanwijzing door het college wordt dit bezwaar ook gezien als bezwaar tegen het raadsbesluit.

## **Bezwaartermijn en verlenging tot 26 aug.**

Het raadsbesluit is genomen op 1 juni. Er was 6 weken bezwaartermijn tot 15 juli 2022. Enkele belanghebbende hebben een adviseur/advocaat gemachtigd om namens hen bezwaar te maken. Een aantal van deze gemachtigden hebben een proforma-bezwaar ingediend en in verband met de vakantieperiode gevraagd om een verlenging van de termijn gevraagd om de bezwaargronden nader uit te werken. De laatste heeft tot 26 augustus 2002 gegund gekregen.

## **Beslistermijn**

Op basis van artikel 7:10 Awb moet er een beslissing op bezwaar komen binnen 18 weken ( 12 weken te verlengen met 6 weken). De beslistermijn is daarmee opgeschort tot eind december 2022.

## **Bezwaarschriftencommissie**

De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie brengt uiteraard via het college aan de raad adviezen uit over de bezwaarschriften en de ambtelijk op te stellen -en te versturen verweerschriften. Deze procedure, met onder meer een hoorzitting, vraagt echter mede gezien het aantal bezwaarschriften tijd tot en met eind december 2022.

## **Vervoltraject**

De ingekomen bezwaren zijn verzameld en gevoegd. Dat betekent dat er is gekeken naar een logische samenhang in de bezwaren om de zittingen goed vorm te kunnen geven. Ook zijn verweerschriften opgesteld en is met de bezwaarschriftencommissie data gepland voor de hoorzittingen op 3 en 4 november.

Aan de bezwaarmakers is op 26 september een brief gestuurd met daarin uitgelegd de taak van de bezwaarschriftencommissie en de mogelijkheid dat bezwaren gevoegd behandeld kunnen worden tijdens de hoorzitting. Hier kunnen zij binnen veertien dagen na verzending bezwaar tegen maken. Indien hier bezwaar tegenkomt, zal gekeken worden hoe de bezwaarmakers gehoord kunnen worden tijdens de hoorzitting op 3 en 4 november of dat er een extra zitting komt. Na de zitting wordt het advies door de bezwaarschriftencommissie opgesteld. Aan de hand daarvan wordt het college en raadsvoorstel

gemaakt en in procedure gebracht. Naar verwachting kan dit aangeleverd worden voor de raadsvergadering van februari 2023.

### **Planning**

De planning is als volgt:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Toezenden procedurebrief hoorzitting en planning | 26 september               |
| - Verzenden verweerschriften                       | 21 oktober                 |
| - Hoorzittingen                                    | 3 en 4 november            |
| - Opstellen adviezen bezwaarschriftencommissie     | 7 november tot 8 december  |
| - Opstellen stukken college en raad                | 8 december tot 23 december |
| - Aanleveren stukken college                       | 23 december                |
| - Collegebesluit                                   | 10 januari 2023            |
| - Aanleveren stukken raad                          | 10 januari tot 31 januari  |
| - Raadsvergadering                                 | februari 2023              |

### **Informatievoorziening richting raad**

De raad zal op korte termijn door het college geïnformeerd worden over deze planning en procedure door middel van een Raadsbrief.



# Memo

de besluitvormende raad van 28 oktober 2022 of de eerstvolgende daarna in november. Afhankelijk van het besluit door de raad zal het bezwaar verder worden behandeld door de bezwaarschriftencommissie.



- De aanwezige bewoners geven aan dat het vertrouwen in de gemeente door het voorgaande proces rond de vestiging van de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) is beschadigd en teruggewonnen moet worden.
- Voor bewoners van Schaapdrift en omgeving staat bij velen de Wvg in de weg om te kunnen participeren over de toekomst.
- Aanwezigen geven aan vooral mogelijkheden te zien voor ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Ook zien bewoners de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen.
- Informatieverstrekking per brief is niet genoeg gebleken, het signaal is afgegeven dat een groot aantal brieven niet is aangekomen. Om een breder bereik te krijgen is er behoefte aan de inzet van verschillende communicatiemiddelen. Aanvullend worden digitale nieuwsbrieven verstuurd, kunnen berichten via de belangenvereniging en WhatsApp (de buurtgroep) gedeeld worden. Ook socialmedia kunnen in het vervolg een rol gaan spelen.
- Vaste aanspreekpunten (waaronder de projectleider en wijkmanager) en een vast kanaal (schaapsdrift@arnhem.nl) helpen om een relatie op te bouwen met de bewoners.
- Rondleiding/ wandelingen door de wijk worden genoemd als mogelijkheden om ideeën op te halen en te zoeken naar goede ingangen om samen te werken. De wijk vraagt om verbetering en bewoners hebben daar ideeën over. De Wvg staat bij de bewoners echter in de weg om te kunnen participeren over ontwikkelingen in de wijk.

De samenvatting van de resultaten is geplaatst op [meedenken.arnhem.nl](http://meedenken.arnhem.nl) waarbij mensen de gelegenheid krijgen om digitaal nog aanvullingen aan te leveren tot 28 september via [schaapsdrift@arnhem.nl](mailto:schaapsdrift@arnhem.nl).

### **Concept participatieplan**

De meer uitgebreide inbreng wordt verwerkt in de eerste uitwerking van het participatieplan. In het participatieplan wordt opgenomen dat per fase de betreffende belanghebbenden betrokken worden om de geschikte manier van participeren te bepalen. Ondertussen wordt met de opgehaalde input waaronder de bijeenkomsten met de klankbordgroep en de bewoners de eerste uitwerking van het participatieplan opgesteld. Deze zal in oktober te vinden zijn op [www.arnhem.nl/schaapsdrift](http://www.arnhem.nl/schaapsdrift) en toegelicht worden in de eerstvolgende nieuwsbrief die in oktober verschijnt.

### **Startnotitie Participatie Schaapsdrift**

Het concept participatieplan wordt als Startnotitie Participatie conform het Arnheems Stappenplan Participatie aangeboden aan de raad. Daarin zal worden aangegeven hoe de participatie voor het vervolg van het project inzet kan worden. Een duidelijk signaal van de bewoners is dat zij met Wvg niet willen/kunnen participeren. Ook is aangegeven door de bewoners dat zij mee willen denken met de ontwikkelingen op het deel van het bedrijventerrein.

### **Bespreekpunten**

- Er moet worden bepaald op welke manier participatie plaats kan vinden in het vervolgtraject bij het maken van de startnotitie en de (concept) gebiedsvisie. In grote lijnen komt het erop neer dat per fase een uitgewerkt participatieplan moet worden opgesteld.
- Communicatie: Op welke manier aan de oproep van de buurt om via post op de hoogte te worden gehouden i.p.v. digitale nieuwsbrieven en een telefoonnummer om ook de mensen die geen internet hebben te kunnen laten reageren. Het advies is om nog één keer een brief per post te versturen met daarin de boodschap:
  - o dat het concept participatieplan digitaal te vinden is op de website van de gemeente Arnhem.

# Memo

- we in het vervolg via digitale nieuwsbrieven gaan communiceren. Mensen kunnen zich aanmelden via de website voor de nieuwsbrief (96% van de Nederlandse bevolking heeft internetaansluiting).
  - er ook een inijkexemplaar in het buurthuis ligt om zo ook de mensen te bereiken die geen internet hebben.
- Verder kan de communicatie over nieuwsberichten, nieuwsbrieven ook via de belangenvereniging plaatsvinden. Zij kunnen berichten via de buurtapp delen en mensen kunnen wellicht met elkaar meelesen. Het advies is om hierover in gesprek te gaan met de belangenvereniging.



# Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 11 oktober 2022 17-10-2022 vastgesteld  
Tijdstip : 14.30 – 15.15 uur  
Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
Voorzitter : ██████████  
Notulist : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp  
██████████  
██████████  
██████████

## Afwezig

██████████  
██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Schaapsdrift	Ja	Gespreksmemo Schaapsdrift. Bespreking concept raadsbrief	Het participatiedeel kan als bijlage bij de raadsbrief. Raadsbrief is besproken en aangepast.	

# Memo

**Datum** : vrijdag 7 oktober 2022  
**Aan** : projectberaad Spoorzone  
**Van** : [REDACTED]  
**Betreft** : gespreksmemo Schaapsdrift

---

Er spelen op dit moment een aantal zaken.

1. Bezwaren WVG (zie memo 3a bij stukken maandag 10 oktober): procedure loopt, lopen uit formele termijnen, raadsvoorstel in februari 2023, nu raad informeren
2. Bezwaar WOO (zie memo 3b bij stukken maandag 10 oktober). Dit betreft raadsvoorstel dat 28 oktober ter besluitvorming zou moeten voorliggen
3. Participatieplan (zie memo 3c bij stukken maandag 10 oktober)
4. Startnotitie ruimtelijke kaders (hiertoe is opdracht gegeven aan Ziegler Branderhorst)

In bijgaande concept-raadsbrief is een eerste aanzet gedaan om de punten 1,3 en 4 in een raadsbrief te vervatten die dan gelijktijdig met het raadsvoorstel over de bezwaren op de WOO (en de daarmee samenhangende geheimhouding op de stukken van de raad) naar de raad kan worden gestuurd. Dit om daarmee een samenhangend pakket naar de raad te brengen.

In de uiteindelijke raadsbrief zullen we het participatieplan denk ik in een bijlage verwerken, maar lijkt ons goed eerst even de hoofdlijn samen te bepalen, voordat we de teksten helemaal kloppend maken.

Aan de gemeenteraad

Datum : 6 oktober 2022  
Zaaknummer : invullen nr schaapsdrift  
Contactpersoon :   
Telefoonnummer :

Onderwerp: Schaapsdrift

Geachte voorzitter en leden,

Met deze raadsbrief informeren wij u over de stand van zaken in het project Schaapsdrift en de stappen die tot nu toe zijn ondernomen op het gebied van participatie en welke stappen ondernomen zullen worden om te komen tot meer duidelijkheid voor de bewoners in het gebied.

### **Inleiding**

De gemeenteraad heeft op de raadsvergadering van 1 juni 2022 besloten het voorkeursrecht op het gebied Schaapsdrift e.o te vestigen voor de periode van 3 jaar. Dat betekent dat dit voorkeursrecht tot en met 31 mei 2025 geldt. Om het gebied Schaapsdrift e.o. te kunnen ontwikkelen, wil de gemeente voorkomen dat er wordt gehandeld in gebouwen of grond in dat gebied. Wanneer eigenaren uit het gebied willen vertrekken, kan de gemeente met het voorkeursrecht gebouwen of grond aankopen in het gebied. Iemand anders kan dat dan niet meer. Eigenaren zijn niet verplicht te verkopen, maar als zij willen verkopen kunnen zij dat op dit moment alleen aan de gemeente.

Belanghebbenden konden bezwaarschriften indienen tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022 waarin de Raad van de gemeente Arnhem het door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift bestendigd. Er zijn uiteindelijk 34 bezwaren ingediend.

### **Proces tot nu toe**

Na het raadsbesluit in juni zijn conform de toezegging aan de raad de eerste stappen gezet in de participatie rondom de plannen voor de Schaapsdrift e.o. Er is met de eigenaren en bewoners van Schaapsdrift e.o. en de directe buurtbewoners gesproken over de participatie voor het vervolg.

### Enquête

Op 29 juni is een brief verstuurd aan de eigenaren en bewoners van Schaapsdrift e.o. en de directe buurtbewoners (in totaal 692 adressen). In deze brief werden zij uitgenodigd deel te nemen aan een digitale vragenlijst. Van 15 juli tot en met 31 augustus heeft op meedenken.arnhem.nl een korte enquête opengestaan voor deze specifieke groep belanghebbenden. Hierin werd gevraagd of zij betrokken wilden worden bij het maken van het participatieplan voor toekomstvisie voor dit gebied. En zo ja, op welke manier.



Datum : 06 oktober 2022  
Zaaknummer : **Invullen**  
Pagina : 2

Van de 692 brieven kwamen 78 retour via de postbezorger. Aanvullend zijn er signalen ontvangen dat meer brieven niet ontvangen zijn in de wijk. Aan de enquête namen 26 mensen deel en daarvan hebben 5 bewoners aangegeven in een klankbordgroep deel te willen nemen. Ook komt in deze eerste verkenning naar voren dat zowel digitale middelen als ook bijeenkomsten (klankbord en bredere bijeenkomst) gewenst zijn in de participatie. **Persoonlijke beleidsopvatting**

#### Digitale nieuwsbrief

De resultaten van de enquête en ook de vervolgstappen van het proces zijn gedeeld via de eerste digitale nieuwsbrief in september. Men kan zich via [www.arnhem.nl/schaapsdrift](http://www.arnhem.nl/schaapsdrift) hiervoor aanmelden.

#### Eerste klankbordgroep en bewonersbijeenkomst

Als eerste vervolgstap om tot een eerste uitwerking van een participatieplan te komen, is gesproken met de (eerste deelnemers van de) klankbordgroep. In totaal hebben 7 mensen zich hiervoor aangemeld (5 via de vragenlijst en 2 via een e-mail). Vier van hen waren aanwezig bij deze eerste bijeenkomst. In dit overleg is aangegeven dat men een bredere vertegenwoordiging wenst van zowel binnen als buiten Schaapsdrift en ook de belangenvereniging wil betrekken bij de klankbordgroep.

Op donderdag 22 september vond vervolgens een bewonersbijeenkomst plaats. Hierbij waren 24 bewoners (waaronder leden van de belangenvereniging) en een raadslid aanwezig.

Onderstaand een samenvatting van de eerste opbrengsten uit deze beide gesprekken:

- De aanwezige bewoners geven aan dat het vertrouwen in de gemeente door het voorgaande proces rond de vestiging van de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) is beschadigd en teruggewonnen moet worden. Goede communicatie speelt hierin een rol.
- Voor bewoners van Schaapsdrift en omgeving staat bij velen de Wvg in de weg om te kunnen participeren over de toekomst.
- Aanwezigen geven aan vooral mogelijkheden te zien voor ontwikkelingen op het bedrijventerrein. Ook zien bewoners de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen, maar geven aan dat zij dat niet willen zolang er een voorkeursrecht op hun woning is gevestigd.
- Informatieverstrekking per brief is niet genoeg gebleken, het signaal is afgegeven dat een groter aantal dan de retour gekregen brieven niet is aangekomen. Om een breder bereik te krijgen is er behoefte aan de inzet van verschillende communicatiemiddelen. Aanvullend worden digitale nieuwsbrieven verstuurd, kunnen berichten via de belangenvereniging en WhatsApp (de buurtgroep) gedeeld worden. Er kunnen inkijk- en/of meeneemexemplaren nieuwsbrieven in het buurthuis worden gelegd. Ook socialmedia kunnen in het vervolg ingezet worden voor communicatie over het project.
- Vaste aanspreekpunten (waaronder de projectleider en wijkmanager) en een vast kanaal ([schaapsdrift@arnhem.nl](mailto:schaapsdrift@arnhem.nl)) helpen om een relatie op te bouwen met de bewoners.
- Rondleiding/ wandelingen door de wijk worden genoemd als mogelijkheden om ideeën op te halen en te zoeken naar goede ingangen om samen te werken. **Persoonlijke beleidsopvatting**



Datum : 06 oktober 2022  
Zaaknummer : **Invullen**  
Pagina : 3

### Verlaglegging op meedenken arnhem.nl

Een terugkoppeling van de avond met de klankbordgroep en van de bewonersbijeenkomst is geplaatst op meedenken arnhem.nl waarbij mensen de gelegenheid hebben gekregen om digitaal nog aanvullingen aan te leveren via [schaapsdrift@arnhem.nl](mailto:schaapsdrift@arnhem.nl). Hier is 1 reactie op binnengekomen.

### **Belanghebbenden**

In het eerste deel van het traject is voornamelijk gesproken met eigenaar bewoners en enkele omwonenden. Er zijn meer belanghebbenden in het project. **Persoonlijke beleidsopvatting**

# Persoonlijke beleidsopvatting

### Huidige bewoners

De huidige bewoners van de Schaapsdrift e.o. zijn een belangrijke groep belanghebbenden. Er is een belangenvereniging opgericht die de belangen van de huidige bewoners behartigt. Het door hen aangegeven doel is behoud van de huidige woningen. Zij hebben aangegeven niet te kunnen participeren met behoud van een Wvg. **Persoonlijke beleidsopvatting**

### **Persoonlijke beleidsopvatting**



Datum : 06 oktober 2022  
Zaaknummer : **Invullen**  
Pagina : 4

### Omwonenden en nieuwkomers

Naast deze groep bewoners zijn er ook andere bewonersgroepen zoals omwonenden van het gebied en de potentiële nieuwe bewoners. Behalve bewoners zijn er ook stakeholders en andere publieksgroepen die belangen hebben bij de ontwikkelingen in het gebied. Omwonenden geven aan mee te leven met de huidige bewoners. Enkele omwonenden geven aan mee te willen denken in de klankbordgroep over de toekomst van de wijk en de plannen omdat het direct aan hun woning grenst.

### **Conclusie uit traject**

Het eerste deel van het traject heeft voornamelijk plaatsgevonden met eigenaren-bewoners in de Schaapsdrift. Bewoners geven aan dat ze zich erg betrokken voelen bij de wijk en dat ze graag hun energie en ideeën inzetten om de wijk beter te maken. Tegelijk hebben bewoners in het Wvg gebied een duidelijk signaal afgegeven dat ze in de huidige situatie met een Wvg niet willen en kunnen participeren. Er is voor hen onvoldoende basis voor een gelijkwaardig gesprek en participatie is tijdens de bijeenkomsten aangegeven. **Persoonlijke beleidsopvatting**

### **Bezwaren**

Het raadsbesluit is genomen op 1 juni. Er was 6 weken bezwaartermijn tot 15 juli 2022. Enkele belanghebbende hebben een adviseur/advocaat gemachtigd om namens hen bezwaar te maken. Een aantal van deze gemachtigden hebben een proforma-bezwaar ingediend en in verband met de vakantieperiode gevraagd om een verlenging van de termijn gevraagd om de bezwaargronden nader uit te werken. De laatste heeft tot 26 augustus **Persoonlijke** gegund gekregen. De ingekomen bezwaren zijn verzameld en gevoegd. Dat betekent dat er is gekeken naar een logische samenhang in de bezwaren om de zittingen goed vorm te kunnen geven. Ook zijn verweerschriften opgesteld en is met de bezwaarschriftencommissie data gepland voor de hoorzittingen op 3 en 4 november. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie brengt via het college aan de raad adviezen uit over de bezwaarschriften en de ambtelijk op te stellen -en te versturen verweerschriften. Deze procedure, met onder meer een hoorzitting, vraagt echter mede gezien het aantal bezwaarschriften tijd tot en met eind december 2022

Aan de bezwaarmakers is op 26 september een brief gestuurd met daarin uitgelegd de taak van de bezwaarschriftencommissie en de mogelijkheid dat bezwaren gevoegd behandeld kunnen worden tijdens de hoorzitting. Hier kunnen zij binnen veertien dagen na verzending bezwaar tegen maken. Indien hier bezwaar tegenkomt, zal gekeken worden hoe de bezwaarmakers gehoord kunnen worden tijdens de hoorzitting op 3 en 4 november of dat er een extra zitting komt. Na de zitting wordt het advies door de bezwaarschriftencommissie opgesteld.



Datum : 06 oktober 2022  
Zaaknummer : Invullen  
Pagina : 5

## Vervolgstappen

Met de vestiging van de Wvg ligt er een opgave om binnen drie jaar tot een bestemmingsplan te komen, in afstemming met de verschillende groepen belanghebbenden. De komende tijd zullen we dan ook verder de planvorming opstarten. Daarbij is het belangrijk om bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te kunnen geven over wat de plannen betekenen voor hun woning. De raad heeft met de onlangs aangenomen motie 22M93 'Startnotie ruimtelijke ontwikkelingen' ook aangegeven dat zij eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling willen bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en de beoogde vorm van participatie voordat er gestart kan worden met participatie.

Om die reden wordt tot eind 2023 gewerkt aan een startnotie om ruimtelijke kaders en de beoogde participatievorm te bepalen voordat er met participatie wordt gestart. De uitnodiging aan huidige bewoners om mee te denken in de toekomstplannen blijft overeind, maar we beseffen ook dat in ieder geval een deel van deze groep niet zal aansluiten. Voor die groep blijft heldere en tijdige communicatie over de ontwikkelingen wel van groot belang. De belanghebbenden zoals de belangenvereniging, het zorgcentrum, de huidige ondernemers en omwonenden zullen doormiddel van **Persoonlijk** overleg worden geraadpleegd **Persoonlijke beleidsopvatting**

De behandeling van de bezwaren vindt plaats. Op 3 en 4 november vinden er hoorzittingen plaats. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie brengt via het college aan de raad adviezen uit over de bezwaarschriften en de ambtelijk op te stellen -en te versturen verweerschriften. De bezwarencommissie kan naar verwachting begin december haar advies geven. In februari 2023 wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad.

## Planning op hoofdlijnen

- Start ruimtelijk spoor en startnotitie oktober 2022 - januari 2023  
We werken samen met een stedenbouwkundig bureau uitgangspunten voor de planvorming uit in een startnotie **Persoonlijke beleidsopvatting**. Hiervoor zal ook **Persoonlijk** overleg plaatsvinden met **Persoonlijke beleidsopvatting** belanghebbenden in het gebied. De startnotitie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad **Persoonlijke beleidsopvatting** begin januari **Persoonlijke beleidsopvatting**
- **Persoonlijke beleidsopvatting** gebiedsvisie **Persoonlijke beleidsopvatting**  
We starten vanaf januari de planvorming voor de **Persoonlijke beleidsopvatting** gebiedsvisie. **Persoonlijke beleidsopvatting**
- Stedenbouwkundig **Persoonlijke beleidsopvatting** december 2023  
Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld kan het verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan **Persoonlijke beleidsopvatting**



Datum : 06 oktober 2022  
Zaaknummer : **Invullen**  
Pagina : 6

- **Persoonlijke beleidsopvatting**  
[Redacted content]
  
- Bestemmingsplan traject 2024  
2024 staat in het teken van het doorlopen van de ruimtelijke procedures zodat er uiterlijk 31 mei 2025 een bestemmingsplan of omgevingsplan ligt.



# Actielijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Oost t/m 17 oktober 2022

Datum/nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
221003-1 221003-2	Schaapsdrift: - planning/tijdelijk agenderen - concept-raadsbrief participatie z.s.m. bespreken met wethouder	█ █	17-10-2022 10-10-2022
buiten verzoek █	█ █ █	█ █	buiten verzoek █

# Agenda bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 17 oktober 2022  
Tijdstip : 14.30 – 15.30 uur  
Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
Voorzitter :  
Notulist : ██████████

Verder Aanwezig

Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 3 oktober 2022 en actielijst	Ja	Ter vaststelling		
2.	Besluitenlijst extra bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 11 oktober	Ja	Ter vaststelling		
	<small>aan verzoek</small> ██ ████████████████████	████████████████████			
4.	Terugblik op brede afstemmingstafel 13 oktober jl.	Nee	Ter bespreking		
5.	Doorkijk naar college-besluit Verstedelijkingsakkoord op 18 okt. Zijn er nog laatste vragen of bespreekpunten?	Nee	Ter bespreking		
6.	Vooruitkijken organisatie Spoorzone 2023 ev	Nee	Ter bespreking		
7.	Rondvraag en mededelingen			-	

# Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 17 oktober 2022 (vastgesteld 31 oktober 2022)  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.30 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** : ██████████  
**Notulist** : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp

██████████  
 ██████████  
 ██████████

## Afwezig

██████████  
 ██████████  
 ██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 3 oktober 2022 en actielijst	Ja	Ter vaststelling	Met een kleine tekstuele aanpassing is de besluitenlijst vastgesteld.	
2.	Besluitenlijst extra bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 11 oktober	Ja	Ter vaststelling	Besluit raadsbrief aanpassen in: "Raadsbrief is besproken en aangepast". Hiermee is de besluitenlijst vastgesteld.	
	<small>aan verzoek</small> ██ ████████████████████		████████████████████	██ ██ ██	████████
4	Terugblik op brede afstemmingstafel 13 oktober jl.	Nee	Ter bespreking	Niet besproken.	
5.	Doorkijk naar college-besluit Verstedelijkingsakkoord op 18 okt. Zijn er nog laatste vragen of bespreekpunten?	Nee	Ter bespreking	Niet besproken.	
6.	Vooruitkijken organisatie Spoorzone 2023 ev	Nee	Ter bespreking	Niet besproken.	

7.	Rondvraag en mededelingen			Geen gebruik van gemaakt.	

# Concept besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 3 oktober 2022  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.50 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** : ██████████  
**Notulist** : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

## Afwezig

██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 5 september 2022 en actielijst	Ja	Ter vaststelling	Vastgesteld.	
2.	Spoorboekje verstedelijkingsopgave ANF	ja	Hoe BZK het besluit naar ons gaat terugkoppelen is nog niet bekend.		
3	Schaapsdrift - Behandeling bezwaarschriften Wvg - Bezwaar Woo-besluit Wvg  - Participatie	ja ja  ja	Alles wat naar de raad gaat m.b.t. Schaapsdrift ligt gevoelig. Er is een ruimtelijk motief/onderbouwning nodig als we de Wvg eraf willen halen.  Het participatieplan wordt opgesteld. De wethouder wil daarover op korte termijn een raadsbrief naar de raad sturen.	Volgende keer de planning/tijdlijn bespreken. Z.s.m. in grote lijnen duidelijkheid geven richting bewoners persoonlijke beleidsopvatting ██████████  De concept-raadsbrief eventueel volgende week maandag bespreken tijdens een ander projectberaad of op een nog te prikken moment.	██████████  ██████████
4.	buiten verzoek		buiten verzoek	██████████ ██████████	
5.	Vooruitkijken traject spoorzone	nee	Ter bespreking	Gezien de ingekorte vergadertijd niet kunnen bespreken.	









## Actielijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Oost t/m 31 oktober 2022

Datum/nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
221003-1 221003-2	Schaapsdrift: - planning/tijdslijn agenderen - concept-raadsbrief participatie z.s.m. bespreken met wethouder	█ █	17-10-2022 10-10-2022
221017-1 221017-2	Buiten verzoek █ █	█ █	█ █
221031-1 221031-2 221031-3 221031-4	Buiten verzoek █ █ █ █	█ █ █ █	█
221031-8	Nagaan of de bestuurlijke afstemmingstafel van 10 november met een 1/2 uur kan worden verlengd.	█	z.s.m.

# Agenda bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 31 oktober 2022  
Tijdstip : 14.30 – 15.30 uur  
Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
Voorzitter :  
Notulist :

Verder Aanwezig

Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Buiten verzoek				
2.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 17 oktober 2022 en actielijst (15.00 uur)	ja	Ter vaststelling		
3.	Verstedelijkingsafspraken/Buiten verzoek	nee	Ter bespreking		
4.	Vorbereiding bestuurlijke afstemmingstafel van 10 november	ja	Buiten verzoek Agendapunten Spoorzone: - Vervolgproces verstedelijkingsafspraken - Buiten verzoek		
5.	Rondvraag en mededelingen				

# Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 31 oktober 2022  
 Tijdstip : 14.30 – 15.30 uur  
 Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
 Voorzitter : ██████████  
 Notulist : ██████████

## Verder Aanwezig



Wethouder Cathelijne Bouwkamp

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

## Afwezig

██████████  
 ██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1	██████████	1	██████████ ██████████  ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████ ██████████ ██████████
2.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 17 oktober 2022 en actielijst	ja	Ter vaststelling	Vastgesteld met een tekstuele aanpassing.	
3	Verstedelijkingsafspraken <span style="background-color: yellow;">Buiten verzoek</span>	nee	Ter bespreking	Hoeft nu niet te worden behandeld.	

4.	Vorbereiding bestuurlijke afstemmingstafel van 10 november	ja		Nagaan of het overleg eventueel met een 1/2 uur kan worden verlengd (tot 12.00 uur). Agendaonderwerp: BO Mirt.	
5.	Rondvraag en mededelingen				

# Concept besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 13 oktober 2022  
**Tijdstip** : 13.30 – 15.00 uur  
**Plaats** : Stadhuis, vergaderzaal U2.18  
**Voorzitter** : ██████████  
**Notulist** : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp  
 Wethouder Nermina Kundic  
 Wethouder Paul Smeulders  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

## Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Vaststellen agenda, aanvullende agenda-punten			Toevoegen: bespreken vervolgproces BO MIRT	
2.	Besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel van 8 september 2022 met actielijst	ja	Ter vaststelling	Vastgesteld.  <u>Actielijst:</u> - 220908-1 en 220908-2 m.b.t. raadsvoorstel en -brief verstedelijkingsstrategie ANF & Spoorzone Arnhem Oost: afgehandeld. - <b>Suiten verzoek</b> ██████████ ██████████	
3.	Collegevoorstel verstedelijkingsafspraken ANF	ja	Akkoord gaan met het collegevoorstel voor de collegevergadering van 18 oktober.  Het document verstedelijkingsafspraken (95% versie) wordt in alle gemeenten gelijktijdig voorgelegd aan de colleges. Het college wordt gevraagd akkoord te gaan met machtiging van de burgemeester van Rheden om namens de gemeenten de	- Akkoord met het collegevoorstel - ██████████ zal de directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer. - Redactionele opmerkingen op de concept verstedelijkingsafspraken kunnen aan ██████████ worden gemaïld. ██████████ stuurt ze alvast door aan ██████████ - De concept verstedelijkingsafspraken worden	██████████          Allen ██████████

			<p>verstedelijkingsafspraken te ondertekenen.</p> <p>Planning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrijdag 14 oktober: besluit Ministerraad. Cathelijne Bouwkamp wordt telefonisch op de hoogte gebracht over de uitkomst.</li> <li>- Dinsdag 18 oktober: collegenota met verstedelijkingsafspraken in college</li> </ul>	<p>paginagewijs doorgenomen. ██████ maakt een lijst van de gemaakte opmerkingen en de redactionele opmerkingen t.b.v. het college.</p> <p>Mocht het Rijk met een lager bedrag komen dan zal er sprake zijn van een ander plan en ambitieniveau. Realisatie van 6000 woningen is alleen mogelijk als daar fysiek de ruimte voor is. Een lager bedrag zou kunnen betekenen dat wij ons kunnen niet committeren aan de in het verstedelijkingsakkoord genoemde aantallen.</p>	██████
4.	Buiten verzoek ██████████	Buiten verzoek ████████	Buiten verzoek ██████████ ████████████████████	Buiten verzoek ██████████	██████
5.	Rondvraag en mededelingen	Nee	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bespreken vervolproces BO MIRT</li> <li>- Buiten verzoek ██████████ ████████████████████</li> <li>- Buiten verzoek ██████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████</li> <li>- Buiten verzoek ████████</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgende keer agenderen.</li> <li>- Buiten verzoek ██████████</li> <li>- Buiten verzoek ██████████ ████████████████████</li> </ul>	██████ ██████ ██████

## Actielijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Oost t/m 13 oktober 2022

Datum-nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
220908-8	Buiten verzoek [Redacted]	Allen	
221013-1	Collegevoorstel verstedelijkingsafspraken ANF: - richting directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer.	[Redacted]	
221013-2	- Redactionele opmerkingen mailen aan [Redacted].	Allen [Redacted]	
221013-3	- Opmerkingen op de concept verstedelijkingsafspraken en de redactionele opmerkingen op een lijstje zetten voor het college.	[Redacted]	
221013-4	Buiten verzoek [Redacted]	Nermina	
221013-5	Vervolproces BO MIRT agenderen voor volgende keer	[Redacted]	10 november 2022
221013-6	Buiten verzoek [Redacted]	[Redacted]	
221013-7	Bespreken samenwerkingsovereenkomst kennislandgoed in volgend overleg	[Redacted]	10 november 2022

# Actielijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Oost t/m 14 november 2022

Datum/nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
<b>Buiten verzoek</b>	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]



# Agenda bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 14 november 2022  
Tijdstip : 14.30 – 15.45 uur  
Plaats : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
Voorzitter :  
Notulist :

Verder Aanwezig

Afwezig

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Mededelingen (15 minuten) Buiten verzoek [Redacted]	[Redacted] [Redacted]	[Redacted] [Redacted]		
2.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 31 oktober 2022 en actielijst	ja	Ter vaststelling		
3.	Strategiebepaling vervolgacties na BO Mirt. (1 uur)	nee	Ter bespreking		
4.	Rondvraag				

# Besluitenlijst projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 14 november 2022  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.45 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** : ██████████  
**Notulist** : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp

██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████  
 ██████████

## Afwezig

██████████  
 ██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Mededelingen (15 minuten) Buiten verzoek ██████████  ██████████  ██████████	█         █	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	██████████         ██████████	██████████         Buiten verzoek
2.	Besluitenlijst bestuurlijk projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 31 oktober 2022 en actielijst	ja	Ter vaststelling	Vastgesteld met 2 tekstuele aanpassingen.  <u>Actielijst</u> - 221003-1, planning/tijdljn Schaapsdrift agenderen: afvoeren. - 221003-2, concept raadsbrief Schaapsdrift is besproken met de wethouder. Afvoeren. - Buiten verzoek ██████████	

				<p>Buiten verzoek erzoek</p> <p>- 221031-8, verlengen bestuurlijke afstemmings- tafel van 10 november? Afvoeren. Het overleg is niet doorgedaan.</p>	
3.	Strategiebepaling vervolgacties na BO Mirt.	nee	Ter bespreking	Doorgesproken.	
4.	Rondvraag			Voor volgend projectberaad wordt Schaapsdrift geagendeerd.	

## Verhuurplan Schaapsdrift

De gemeente Arnhem wil overgaan tot herontwikkeling van het gebied de Schaapsdrift. Voor dat doel heeft zij een voorkeursrecht op het gebied gevestigd. Dat wil zeggen dat wie zijn vastgoed in het gebied wil verkopen, zijn vastgoed eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De gemeente wil vastgoed dat zij op die manier verkrijgt eerst tijdelijk verhuren tot zij daadwerkelijk tot herontwikkeling overgaat. Binnen het project Schaapsdrift worden woningen, een aantal garageboxen en bedrijfspanden verworven.

### Verwerving

De woningen zijn te verdelen in grondgebonden woningen en/of appartementen, daarnaast zijn er diverse bedrijfspanden die zijn te verdelen in winkelruimte en/of overige bedrijfspanden.

Er zijn drie soorten van levering te onderscheiden:

- **Het pand wordt geleverd met zittende huurder.** De huidige huurder blijft huurder (koop breekt geen huur); deze huurders hebben veelal een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd en genieten huurbescherming. Dat wil zeggen dat de huurovereenkomst niet eindigt door opzegging;
- **Uitgestelde levering.** De woning wordt aangekocht maar de eigenaar levert later, dit kan maximaal 2 jaar na aankoop;
- **De woning wordt vrij van huurder opgeleverd.** De gemeente bepaalt dan op welke wijze het pand wordt verhuurd.

### Verhuurbaar maken

Per datum overdracht is de woning/bedrijfspannd verzekerd en aangemeld bij de nutsbedrijven. Indien er sprake is van een VvE neemt de gemeente Arnhem deel aan de collectieve verzekering. Hiervan wordt melding gemaakt bij de Connectie afdeling Verzekeringen.

Om een pand in beheer te nemen en klaar te maken voor verhuur laat Vastgoedmanagement een aantal standaard onderzoeken verrichten:

- Quickscan onderhoud voor de aankomende 10 jaar (Meerjarenonderhoudsplan);
- Onderzoek naar de brandveiligheid;
- Scope 10 (elektronische inspectie);
- Asbestonderzoek en andere schadelijke stoffen.

Tevens wordt bekeken wat verder nodig/wenselijk is om de woning opnieuw aan te bieden voor verhuur (te denken valt aan schoonmaak van de woning). De kosten die voortvloeien uit de onderzoeken worden met **Gebiedsrealisatie** doorgenomen. **Vastgoedmanagement** maakt een kostenbegroting in relatie tot de huurprijsbepaling. Gebiedsrealisatie wordt hierin meegenomen aangezien de te maken kosten in principe moeten kunnen worden gedekt uit huuropbrengsten of vanuit het project (pas in latere fase na vaststellen ruimtelijk plan en openen grex op project). Om de woning verhuurbaar te maken kan er sprake zijn van kortstondige leegstand, wij streven ernaar een woning binnen één maand weer verhuurd te hebben. Dit is afhankelijk van de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de woning volgens de geldende wet en regelgeving te kunnen verhuren en de beschikbaarheid van materialen en bedrijven.

Gedurende het beheer wordt storingsonderhoud en regulier onderhoud verzorgd via **Vastgoedmanagement**. De huurder/gebruiker van woningen wordt geacht op grond van **Besluit kleine herstellingen** kleine herstellingen die geen 'noemenswaardige' kosten met zich brengen (repareren kraan, of sloten, vervangen roosters etc) uit te voeren.

## Huurprijs en vormen van huur

Bij opdracht tot waarden is de taxateur gevraagd een huurprijsbepaling op te stellen. Valt de huurprijs onder de liberalisatiegrens zal de huurprijs aan de hand van de zogenoemde puntentelling worden vastgesteld.

Er zijn meerdere vormen van huur/gebruik voor woningen te onderscheiden:

- De meest eenvoudige vorm van tijdelijke verhuur is die op grond van de Wet doorstroming huurmarkt (Wdh) waarbij de huurder geen recht heeft op huurbescherming. Voorwaarde is wel dat de gemeente als verhuurder strikt aan de voorwaarden voor tijdelijke verhuur voldoet. Dat wil zeggen dat de huurovereenkomst voor de duur van maximaal 2 jaar (zelfstandige woonruimte) of 5 jaar (onzelfstandige woonruimte) wordt aangegaan en dat de gemeente de huurder vóór het verstrijken van die duur erop wijst dat de huurovereenkomst eindigt op het moment dat die duur verstrijkt. Wijst de gemeente de huurder daar niet of niet tijdig op, dan verkleurt de huurovereenkomst na het verstrijken van de duur naar een reguliere huurovereenkomst; de huurder heeft daarmee recht op huurbescherming. Hetzelfde geldt als de gemeente de huurovereenkomst verlengt.

Voordeel: De voorwaarden van verhuur op basis van de Wdh zijn overzichtelijk.

Nadeel: Politiek gevoelig ivm gedwongen uitzetting na twee jaar

- Ook bij tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet (Lw) heeft de huurder geen recht op huurbescherming. Ook hier geldt weer dat dit alleen zo is zolang de gemeente strikt aan de voorwaarden van (in dit geval) de Lw voldoet. Doet zij dat niet dan is sprake van een reguliere huurovereenkomst. De voorwaarden van de Lw zijn minder overzichtelijk dan die van de Wdh.

Die voorwaarden zijn:

- dat sprake is van leegstand.
- dat de huurovereenkomst toeziet op zelfstandige woonruimte en voldoet aan de voorwaarden van artikel 16 Lw. De voorwaarden waaraan de huurovereenkomst moet voldoen, zien onder andere op de duur (minimaal 6 maanden en maximaal 7 jaar) en de voorwaarden die gelden voor beëindiging.
- dat de verhuurder per woning beschikt (er bestaat geen mogelijkheid voor het totale gebied één vergunning aan te vragen; voor iedere vrijgekomen woning dient een vergunning te worden aangevraagd) over een vergunning voor verhuur op basis van de Lw. De vergunning wordt onder andere verleend als sprake is van verhuur van woonruimte die ten tijde van de verlening van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw die van ingrijpende aard is en binnen 'een redelijke termijn' plaatsvindt. Dat vereist dat de plannen van de gemeente op het moment van aanvragen van de vergunning duidelijk en concreet zijn en dat de gemeente de verhuur in ieder geval staakt (binnen de mogelijkheden die de Lw en de huurovereenkomst bieden) als die plannen naderhand zouden wijzigen. De vergunning wordt dan verleend voor 2 jaar en kan daarna van jaar tot verlengd worden tot maximaal 7 jaar.

Voordeel: verhuur op basis van de Lw aan één en dezelfde persoon is langer (7 jaar) dan de termijn waarvoor verhuurd kan worden op basis van de Wdh (2 jaar).

Nadeel: er moet een vergunning worden aangevraagd, én het is **niet** mogelijk dat de woning aan dezelfde huurder wordt gegund die al huurde onder Wdh,

- Reguliere verhuur Hierbij is er geen beperking in de duur van de looptijd van het huurcontract. De huurders genieten huurbescherming, dus wanneer de gemeente meer zicht op ontwikkeling en start van de bouw heeft kan de huurder aanspraak maken op een uitkoopsoomsom.

Voordeel: Het voordeel is meer betrokkenheid door de huurder. Bij een langere doorlooptijd geeft dit misschien meer rust in de wijk.

Nadeel: De huurder heeft huurbescherming.

Bruikleen: Een woning kan helemaal aan het einde van de rit, bij hoge uitzondering, voor een heel korte periode nog in bruikleen gegeven worden. Dat wil zeggen zonder dat een tegenprestatie verschuldigd is. Ook dan kan de 'huurder' geen aanspraak op huurbescherming maken. Vanwege het gelijkheidsbeginsel en de Wet Markt en Overheid dient de gemeente bruikleen wel tot uitzonderingssituaties te beperken

#### **Advies:**

Omdat er vooralsnog geen vergunning is aangevraagd/verstrekt onder de Lw kunnen we de woningen alleen verhuren op basis van de Wdh gedurende een periode van maximaal twee jaar, verlenging van deze huurovereenkomst is niet mogelijk. Bij de verhuurvoorwaarden zal nadrukkelijk worden gesteld dat de periode van twee jaar niet kan worden verlengd en de gemeente de bewoners zal sommeren te vertrekken. Wel kan een woning meerdere keren onder de Wdh worden verhuurd, mits dit niet aan dezelfde huurder is.

Als de herontwikkeling van het gebied concreter is, kan een vergunning onder de Lw worden aangevraagd en de woningen onder de Lw worden verhuurd. Voorwaarde is dan wel dat woning voor afbraak of ingrijpende vernieuwbouw bestemd moet zijn. Dat vereist dat de plannen van de gemeente op het moment van verhuur duidelijk en concreet zijn en dat de gemeente de verhuur in ieder geval staakt als die plannen naderhand zouden wijzigen.

Bij hoge uitzondering kan na verhuur onder de Wdh en de Lw, voor een heel korte periode de woning nog in bruikleen gegeven worden.

### **Verhuur woningen**

#### Makelaar

Via een onderhandse aanbesteding zal een makelaar worden geselecteerd die het gehele verhuurproces namens de gemeente Arnhem zal verzorgen. De makelaar biedt op de reguliere manier de woningen aan, dat wil zeggen op zijn eigen verhuurpagina maar ook op Funda.

De makelaar verzorgt, uiteraard onder de voorwaarden van het Didamarrest, het verhuurproces (checken van inkomenscriteria, verhuurdersverklaring, bezichtiging); na het selecteren van een kandidaat huurder neemt de makelaar contact met de afdeling Vastgoedmanagement op voor het opstellen van de huurovereenkomst. Deze wordt op kantoor van de makelaar ondertekend door de huurder, na ondertekening door de gemeente Arnhem, en betaling van de borg en de eerste maand huur ontvangt de huurder de sleutel via de makelaar. De afdeling Vastgoedmanagement neemt dan het beheer van het contract over.

In de reguliere verhuurmarkt rekent een verhuurmakelaar aan de huurder één maand huur als administratiekosten. Wij stellen voor hierover afspraken te maken met de verhuurmakelaar en deze kosten voor rekening van de gemeente te laten komen in verband met de keuze voor tijdelijk verhuur Wdh.

Op vastgoedplein wordt een zogenoemde projectpagina gemaakt waar alle relevante informatie inzake de wijk, het soort woningen, de Wvg (samenvatting) staat. Geïnteresseerden kunnen zich hier niet aanmelden voor een woning maar worden via een link verwezen naar de makelaar.

Kandidaat huurders moeten naast de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in de huurovereenkomst aan de volgende criteria voldoen

- een passend inkomen (bruto inkomen dat minimaal driemaal de kale huurprijs bedraagt);
- overleggen van een verhuurdersverklaring voormalige verhuurder;
- betalen van een borgsom.

#### Uitsluiten gezinnen

De gemeente heeft de keuze om met de toepassing van het Didamarrest de beleidsvrijheid om de woningen al dan niet aan gezinnen te verhuren. Immers de termijn van twee jaar is kort en dit zou kunnen leiden tot schrijnende situaties. In verband met de zeer hoge woningnood is het advies om gezinnen toch niet uit te sluiten.

#### Delen van de woning met niet-gezinsleden

Er is binnen de gemeente veel vraag naar het delen van woningen, voornamelijk door studenten. Het is het mogelijk dat maximaal twee huurders zich **gezamenlijk** aanmelden bij de makelaar en beiden hoofdelijk voldoen aan alle gestelde criteria én beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de voorwaarden van de huurovereenkomst.

#### Verhuur aan doelgroepen van beleidsveld Wonen en Zorg

De woningen kunnen uitsluitend voor een periode van twee jaar zonder de mogelijkheid van verlenging worden verhuurd. In het voorstel van beleidsveld wonen en zorg in het kader van een inclusieve samenleving in lijn met de prestatieafspraken met de woningcorporaties, en conform de nog vast te stellen Nota wonen zorg, is gesteld dat 30% van de vrijgekomen woningen wordt ingezet voor passende uitstroombmogelijkheden richting zelfstandige woonruimte vanuit onder andere de Jeugdzorg, maatschappelijke opvang, beschermd wonen, Centraal Orgaan opvang Asielzoekers.

We realiseren ons dat de nood serieus hoog is, maar wat een groot dilemma is, is dat de woningen echt **maximaal twee jaar** worden verhuurd aan dezelfde huurder. We mogen deze periode niet verlengen omdat we dan vervallen in het reguliere huurrecht. De doelgroep waar we het hierover hebben is zeer kwetsbaar. Advies is om geen woningen aan te bieden aan deze doelgroep.

#### **Bedrijfspannen – per peildatum november 22 nog niet in bezit van de gemeente**

De bedrijfspannen worden via een nog te volgen onderhandse aanbesteding aan een leegstandsbeheerder gegund met de opdracht de leefbaarheid in de wijk te vergroten. Dit proces wordt momenteel opgestart.

#### **Voorstel**

Wij verzoeken u in te stemmen met het volgende:

- De woningen die door de gemeente Arnhem worden verworven, te verhuren onder de Wet doorstromingsmarkt huur, waarbij verlenging na de periode van twee jaar niet aan de orde is. De huurder heeft geen huurbescherming, ook zal de gemeente niet bemiddelen bij het vinden van vervolghuisvesting. Dezelfde woning kan wel opnieuw onder de Wdh aan een andere huurder worden aangeboden.
- Zodra de plannen voor Schaapsdrift concreet zijn, zal per woning een vergunning onder de Leegstandwet worden aangevraagd, deze is voor een periode van twee jaar, maar kan telkens voor een periode van één jaar worden verlengd tot een maximum van zeven jaar in totaal
- Via een onderhandse aanbesteding zal een makelaar worden geselecteerd die het verhuurproces namens de gemeente Arnhem zal verzorgen
- Via een onderhandse aanbesteding zal een leegstandsbeheerder worden geselecteerd voor het in gebruik geven van bedrijfspannen.

- De wijze van selectie van huurders waarbij de gemeente:
  - Geen woningen ter beschikking te tellen aan de doelgroep van Wonen en zorg
  - Geen gezinnen uitsluit;
  - Delen van een woning toestaan van maximaal twee personen mits zij beiden hoofdelijk aansprakelijk zijn.



## Startnotitie Schaapsdrift e.o.

### Inhoudsopgave

1. Inleiding **(Z|B/gemeente)**
  - opgave - het laten landen van de woondeal Arnhem-Nijmegen / verstedelijkingsstrategie deel 1 / ontwikkelperspectief spoorzone oost // aantallen woningen en betaalbaarheid van deze woningen **(Z|B/gemeente)**
  - doel - Waarom een gebiedsvisie? (zie methodiek verstedelijkingsconcept Groene Metropool). Waarom Schaapsdrift? (voortgekomen uit ontwikkelperspectief Spoorzone als verdichtingslocatie voor wonen en werken. Wat is het resultaat van de gebiedsvisie? (verdichting? / leefbaarheid / plek voor iedereen / werk en woon functies
  - onderzoeksgebied & plangebied (en **Wvg benoemen?**)
  - proces – Hoe komen we tot een gedragen gebiedsvisie?
2. Kaders & randvoorwaarden
  - ruimtelijke beleidskaders (omgevingsvisie & ontwikkelperspectief)
  - planologische kaders (bestemmingsplan) (kaartbeelden opnemen en opsomming van de uitgangspunten die relevant zijn voor de Schaapsdrift)
3. Analyse Schaapsdrift
  - korte beschrijven ontstaansgeschiedenis van de schaapsdrift e.o. (ruimtelijke analyse met foto's en kaarten)
  - ruimtelijke analyse van kwaliteiten en opgaven (beeldanalyse, monumenten en oude structuren, knelpunten in ruimte en functionaliteit)
  - Sociale / wijk / leefbaarheidsopgaven
  - Conclusiekaart: kwaliteiten & knelpunten
4. Ruimtelijk, functioneel, programmatische en sociale opgaven/ambities Schaapsdrift e.o. (kwantitatief, kwalitatief en ruimtelijk) op hoofdlijnen **(beleidskaders komen vanuit de gemeente – uitgangspunten en onderzoeksopgaven Z|B)**
  - wonen (beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven; **laadvermogen testen in de gebiedsvisie? (Z|B)**
  - werken beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven; **laadvermogen testen in de gebiedsvisie (Z|B)**
  - mobiliteit beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven; **(Z|B)**
  - stadsklimaat & groen beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven; **(Z|B)**
  - energie & circulariteit beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven; **(Z|B)**
  - leefbaarheid beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven;
  - milieu beleidskader, uitgangspunten en (onderzoeks-)opgaven;
  - Samenvattende opgavenkaart (Z|B)
5. **Vervolg (gemeente)**
  - vervolgstap naar gebiedsvisie
  - participatiekalender gebiedsvisie
  - planning/tijdschema

## Actielijst projectberaad Spoorzone Oost t/m 28 november 2022

Datum/nr.	Actie / Afspraak	Actie door	Datum gereed
221017-2	[REDACTED] buiten verzoek [REDACTED]	[REDACTED]	
221031-1	[REDACTED] buiten verzoek [REDACTED]	[REDACTED]	
221031-2	[REDACTED]	[REDACTED]	
221031-3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
221031-4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
221114-1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
221128-1	Schaapsdrift: - Toevoegen aan de startnotitie: historie gebied (onder hoofdstuk 4) en uitspraak wat er ruimtelijk (bandbreedte) nodig is voor het gebied, welke keuzes nodig zijn en wat er in de gebiedsvisie komt.	[REDACTED]	
221128-2	- kaart op tafel met alle informatie t.b.v. de startnotitie.	[REDACTED]	12-12-2022
221128-3	- Inzicht in waar welke woningen zijn aangekocht.	[REDACTED]	12-12-2022
221128-4	- Het projectberaad 12 december uitbreiden qua tijd	[REDACTED]	12-12-2022
221128-5	- Goed uitlijnen bestuurlijk proces initiatiefvoorstel en startnotitie.	[REDACTED]	
221128-6	- Raadsbrief opstellen wanneer de startnotitie in de raad komt (medio januari).	[REDACTED]	
221128-7	- Nadenken over communicatie/participatie, niet alleen voor de huidige bewoners en stakeholders maar ook voor de toekomstige.	[REDACTED]	

# Agenda projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 28 november 2022  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.30 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** :  
**Notulist** :

**Verder Aanwezig**

**Afwezig**

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Schaapsdrift: - Inhoudsopgave startnotitie Schaapsdrift - Verhuurplan  <i>Aanwezig: ██████████ (Beck Communicatie) ██████████ (Ziegler Branderhorst)</i>	ja	Ter bespreking		
2.	Besluitenlijst projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 14 november 2022 en actielijst <b>(15.20 uur)</b>	ja	Ter vaststelling		
3.	Actualiteiten Spoorzone <b>(15.25 uur)</b>	Nee	Ter bespreking		
4.	Rondvraag				

# Besluitenlijst projectberaad Spoorzone Arnhem Oost

**Datum** : 28 november 2022  
**Tijdstip** : 14.30 – 15.30 uur  
**Plaats** : Stadhuis, kamer wethouder Bouwkamp  
**Voorzitter** : ██████████  
**Notulist** : ██████████

## Verder Aanwezig

Wethouder Cathelijne Bouwkamp  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████  
██████████████████████████████  
██████████████████████████████

## Afwezig

██████████

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Schaapsdrift, inhoudsopgave startnotitie	ja	Er worden 2 notities gemaakt: een startnotitie en een participatienotitie. De speelruimte voor de gebiedsvisie wordt bepaald door de kaders in de startnotitie.	<p>Toevoegen aan de startnotitie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Historie gebied (onder hoofdstuk 4 van de inhoudsopgave).</li><li>- De uitspraak wat er ruimtelijk (bandbreedte) nodig is voor het gebied, welke keuzes nodig zijn en wat er in de gebiedsvisie komt.</li></ul> <p>Volgend projectberaad:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- kaart op tafel met alle informatie t.b.v. de startnotitie.</li><li>- Inzicht in waar welke woningen zijn aangekocht.</li><li>- Het projectberaad uitbreiden qua tijd (ergens tussen 13.30 en 16.30 uur).</li></ul> <p>Goed uitlijnen bestuurlijk proces initiatiefvoorstel en startnotitie.</p> <p>Raadsbrief opstellen wanneer de startnotitie in de raad komt (medio januari).</p>	██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

				Nadenken over communicatie/participatie, niet alleen voor de huidige bewoners en stakeholders maar ook voor de toekomstige.	■
2.	Besluitenlijst projectberaad Spoorzone Arnhem Oost 14 november 2022 en actielijst	ja	Ter vaststelling	Niet besproken	
3.	Actualiteiten Spoorzone	Nee	Ter bespreking	Niet besproken	
4.	Rondvraag				