Leyten

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Gemeente Arnhem
College Burgemeester en Wethouders
T.a.v. Afdeling Juridische zaken
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

INGEKOMEN 29 DEC. 2023

2023-10007350v

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 18 december 2023

Betreft: Bezwaar vestiging voorlopig voorkeursrecht Heijenoordseweg 9, zaaknummer 3990580

Geacht College,

Op 22 november jongstleden informeerde u ons over de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op de gronden behorende bij Heijenoordseweg 9 te Arnhem. Via deze weg maken wij, namens LTA Beheer BV, bezwaar tegen dit besluit. Een kopie van uw besluit van 22 november 2023 hebben wij bijgevoegd (**bijlage 1**).

Achtergrondinformatie
Op 15 december jongstleden voerden wij een prettig gesprek met onder andere Wethouder Bouwkamp. In dit gesprek hebben wij ons beider positie en belangen nader toegelicht. Ook spraken wij over het moeilijke proces en samenwerking met gemeente tot op heden, als gevolg van beperkte ambtelijke capaciteit. Belangrijk is ook de mate van rechtsonzekerheid die wij ervaren naar aanleiding van het tot tweemaal toe gewijzigde programmatisch beleid dat afwijkt van de afspraken die wij parallel op de voorbereiding van dit beleid maakten op ambtelijk niveau over de Nota van Uitganspunten. Wij benadrukten beiden onze ambitie om van het gebied ten westen van de Heijenoordseweg een hoogwaardig woonmilieu in het groen te maken en dat met name het gebied ten zuiden van het Prisma belang heeft bij een gecoördineerde integrale aanpak.

Binnen de huidige programmatische kaders, is het voor LTA Beheer BV niet voor de hand liggend om op korte termijn in te zetten op definitieve herontwikkeling van het gebied. Daarom zetten wij samen met u in op een tijdelijke exploitatie met een looptijd van 15 jaar, waarbij de locatie door ons wordt verhuurd aan gemeente.

Waarom wij het oneens zijn met de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht
U heeft ervoor gekozen om parallel aan het maken van afspraken over tijdelijke exploitatie, een zwaar instrument in te zetten. Voor zover wij op dit moment weten, leidt ons gesprek van 15 december jongstleden ook niet tot een andere koers. Ons rest daarom enkel de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen uw besluit.

Onderstaand lichten wij toe waarom wij vinden dat u bij ons perceel de belangen van de gemeente ten onrechte zwaarder hebt laten wegen dan onze belangen en/of waarom wij het niet eens zijn met de argumenten en belangafweging die geleid heeft tot de vestiging van dit voorlopige voorkeursrecht:

- U stelt dat een integrale gebiedsontwikkeling van het volledige gebied ten westen van de Heijenoordseweg noodzakelijk is om binnen deze unieke landschappelijke onderlegger, de

Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam

010 436 40 33
info@leyten.nl
www.leyten.nl

met de argumenten en belangafweging die geleid heeft tot de vestiging van dit voorlopige voorkeursrecht:

- U stelt dat een integrale gebiedsontwikkeling van het volledige gebied ten westen van de Heijenoordseweg noodzakelijk is om binnen deze unieke landschappelijke onderlegger, de programmatische ambities (onderwijs en wonen) van gemeente Arnhem mogelijk te maken en samenhangende planvorming plaats te laten vinden. Voor het gebied ten zuiden van het Prisma kunnen wij deze redenering volgen. Daarover stuurde u de grondeigenaren in dat deel van het gebied op 9 mei 2023 reeds een brief. Echter door de landschappelijke ligging en de realisatie van het nieuwe Prisma, heeft onze locatie een solitaire ingekapselde ligging in een boskamer, waardoor de samenhang met de overige gronden ontbreekt danwel in ieder geval veel minder evident is dan u in de brief van 22 november 2023 stelt. Dat blijkt ook uit het feit dat de brief van 9 mei 2023, over de sturende rol die gemeente Arnhem wil nemen in de ontwikkeling van de gronden van JKF, Entrea Lindenhout en Klimmendaal, niet ingaat op en geen relatie kent met de gronden van LTA Beheer BV. Daarnaast blijkt uit de stedenbouwkundige en landschappelijke benadering van de Nota van Uitgangspunten, waarover LTA Beheer BV reeds in september 2022 overeenstemming bereikte met uw ambtenaren, dat ons kavel als een intieme afzonderlijke boskamer wordt beschouwd.
- U stelt dat u door het vestigen van een voorkeursrecht de regie kunt houden op de samenhang en het tempo van de gebiedsontwikkeling. Voor de gronden van Entrea Lindenhoud, JKF en Klimmendaal begrijpen wij die analyse, omdat immers wordt voorkomen dat de gronden aan derden worden verkocht en het bezit nog verder versnipperd, waardoor een integrale ontwikkeling nog moeilijker wordt. De gronden aan de Heijenoordseweg 9 zijn echter reeds in handen van één partij. Die partij is in staat tot zelfrealisatie (in tegenstelling tot de andere partijen in het gebied), heeft belang bij herontwikkeling en is al geruime tijd met uw gemeente in overleg om tot deze herontwikkeling te komen. Wat voegt het vestigen van een voorkeursrecht daar dan nog aan toe?
- U stelt dat met het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat grondspeculatie en prijsopdrijvend effect plaatsvindt. Zoals u weet verwierf LTA Beheer BV haar gronden begin 2021, gebaseerd op een programmatische invulling met circa 100 a 110 woningen, waarvan 30% was voorzien als sociale huur, 20% midden-huur en 50% middeldure en dure koop. Voor verwerving verifieerden wij met een vertegenwoordiging van Stedenbouw en een beleidsadviseur dat het getoonde programma voorstelbaar was. Dit zijn overigens ook de uitgangspunten waarop in september 2022 (!) een concept Nota van Uitgangspunten ambtelijk is vastgesteld met het doel bestuurlijke besluitvorming plaats te laten vinden, architectenselectie is opgestart door LTA Beheer BV en waarvan LTA Beheer BV heeft aangegeven de benodigde grondwaarde voor een haalbare businesscase te kunnen realiseren. In februari 2023 en oktober 2023 introduceerde u nieuw beleid ten aanzien van programmering (respectievelijk de Woondeal 2.0 en de nieuwe Woonvisie), waardoor de realiseerbare grondwaarde sterk afneemt de haalbaarheid van onze plannen verder onder druk komt te staan. Voor zover er van een prijsopdrijvende effect al sprake zou zijn, dan heeft dit reeds plaatsgevonden vóór verwerving van de locatie door LTA Beheer BV en kan daarom geen argument zijn om een voorkeursrecht te vestigen. Gezien het gemeentelijk beleid ligt het bovendien niet voor de hand dat derden de locatie wensen te verwerven voor de investering die LTA Beheer BV heeft gedaan.

In uw brief van 22 november 2023 verwijst u naar een samenvattend overzicht van de gezamenlijk doorlopen processtappen. Dit overzicht is met ons gedeeld in het kader van het vormgeven van een huurovereenkomst voor de tijdelijke exploitatie van onze locatie door gemeente Arnhem en ook op die manier door LTA Beheer BV beschouwd. Het overzicht is onvolledig en eenzijdig geformuleerd, waarbij met name onvoldoende is ingegaan op de periode september 2022 tot en met januari 2023, waarin door het ambtelijk apparaat geen enkele voortgang is geboekt om tot bestuurlijke vaststelling van de Nota van Uitgangspunten te komen. Ondanks herhaaldelijk verzoek van LTA

Leyten

Beheer BV om informatie en voortgang is daarbij niet tot nauwelijks gecommuniceerd, waarbij in een later stadium de beperkte ambtelijke capaciteit als argument is opgevoerd. Zoals toegelicht op 15 december jongstleden vinden wij het niet juist en ook niet zorgvuldig dat u een overzicht, opgesteld vanwege een tussen partijen te sluiten huurovereenkomst, opeens gebruikt om uw besluit tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht mee te rechtvaardigen. Had LTA Beheer BV dit eerder geweten, dan had dat geleid tot een andere reactie op en omgang met het overzicht door LTA Beheer BV dan in de context waarin het overzicht met haar werd gedeeld.

Resumé

Resumerend zijn wij van mening dat u, bij het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht op Heijenenoordseweg 9, ten onrechte het belang van de gemeente zwaarder hebt laten wegen dan dat van LTA Beheer BV. Heijenoordseweg 9 vertoont vanwege haar solitaire ingekapselde ligging in een boskamer geen danwel aanmerkelijk minder samenhang met de overige gronden dan u stelt en is van een partij die tot zelfrealisatie in staat is en – in overleg met uw gemeente - tot herontwikkeling wil komen. Het perceel is, anders dan u stelt, geen onderwerp van grondspeculatie en prijsopdrijving.

Nogmaals benadrukken wij, dat wij een goede en constructieve samenwerking met gemeente Arnhem ambiëren, om met respect voor ieders belangen en positie, tot een kwalitatief hoogwaardige en financieel haalbare ontwikkeling van onze locatie te komen, die bijdraagt aan een goed woonklimaat voor een brede doelgroep. De enorme groep (Circa 5.000) geïnteresseerden die zicht heeft aangemeld voor verdere informatie over onze ontwikkeling, toont dat er grote behoefte is om op korte termijn woningbouw te realiseren voor deze brede doelgroep die nu niet in staat is woon-carrière te maken.

Wij verzoeken u onze bezwaren gegrond te verklaren en alsnog af te zien van het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht/het (laten) vestigen van een voorkeursrecht op het perceel Heijenoordseweg 9.

Met vriendelijke groet,
Namens LTA Beheer BV

[redacted]

Leyten

LEYTEN VASTGOEDONTWIKKELING
LLOYDSTRAAT 210 3024EA ROTTERDAM The Netherlands ,

Frankering betaald

postnl

D-A-1

R Aangetekend

Gemeente Arnhem
College Burgemeester en Wethouders
Postbus 9200
6800HA ARNHEM

3STKGE021689530

Recommandé

NL

P2202

3STKGE021689530

GEMEENTE Arnhem

Datum : 22 november 2023
Contactpersoon : Arthur Borst/Sandra Giesen
Telefoonnummer : 06-31102236
Zaaknummer : 3990580

AANTEKENEN
LTA Beheer B.V.
T.a.v. G. Van Heest
Lloydstraat 210
3024 EA ROTTERDAM

Onderwerp: Vestiging voorlopig voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Geachte heer van Heest,

U ontvangt deze brief, omdat het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot de voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht op de gronden in het gebied westzijde Heijenoordseweg. Uw percelen vallen in dit gebied. Deze aanwijzing hangt samen met de wens om ruimtelijke plannen uit te werken voor het gebied, waarbij de vrijkomende ruimte in verband met de gewijzigde ruimtebehoefte van de verschillende instellingen kan worden ingezet voor andere ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen en onderwijshuisvesting. Daarover vertellen wij u meer onder het kopje “Waarom hier gebiedsontwikkeling?”.

Deze brief is de officiële aankondiging van de vestiging van dit voorkeursrecht. Hieronder gaan we in op de betekenis en inhoud van deze voorlopige aanwijzing. Ook lichten we toe waarom de wens bestaat voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling van het gebied. Als laatste informeren wij u over de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en het maken van bezwaar.

Wat houdt het voorkeursrecht in?
Het vestigen van voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg betekent dat als u als eigenaar uw gronden en gebouwen in dit gebied wil verkopen, u die eerst aan de gemeente te koop moet aanbieden. De regels voor dit voorkeursrecht zijn opgenomen in de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente kan de eigendommen, als ze te koop worden aangeboden, tegen marktprijs kopen. De wet gaat uit van vrijwillige verkoop. U bent niet verplicht om te verkopen. U bent vrij om het moment te kiezen waarop u wilt verkopen of om te besluiten helemaal niet te verkopen. Voor de verplichting om bij verkoop aan de gemeente aan te bieden gelden een aantal uitzonderingen. Meer informatie over het besluit en de mogelijkheden tot het indienen van bezwaar vindt u in bijlage 1 en 2 bij deze brief.

Voorlopige aanwijzing
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 november 2023 besloten tot de voorlopige aanwijzing van het voorkeursrecht en dit besluit op 22 november 2023 gepubliceerd. Dit betekent dat het voorkeursrecht een dag na publicatie, dus op 23 november 2023 van kracht is. Het gaat om een voorlopige aanwijzing omdat de gemeenteraad dit collegebesluit binnen drie maanden moet bekrachtigen. Meer informatie hierover vindt u in de bijlagen bij deze brief. U vindt bijvoorbeeld in bijlage 1 “Vragen & antwoorden” de mogelijkheden om een zienswijze in te dienen of bezwaar te maken.

Leyten

ROTTERDAM
Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam
T 010 436 40 33

www.leyten.nl

Wat betekent dit voor u?
Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van en/of beperkt gerechtigde van het perceel/de percelen te Arnhem, kadastraal bekend:

- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5137, groot 3.421 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5755, groot 1.034 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5756, groot 97 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5757, groot 189 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5758, groot 15 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5759, groot 22 m2;
- Gemeente Arnhem, sectie P, nummer 5921, groot 15.340 m2.

Op deze percelen is het voorlopig voorkeursrecht gevestigd.

Waarom hier gebiedsontwikkeling?
Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 14.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met het Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt.

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal, liggen diverse (instellings)terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie die ingezet kan worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).

Op 10 oktober 2023 is de ontwerp woonvisie voor Arnhem gepresenteerd. Deze ontwerp woonvisie wordt binnen afzienbare tijd ter vaststelling aan de raad aangeboden. De ambitie om in draagkrachtige wijken en buurten meer sociale huurwoningen te realiseren is hierin nader uitgewerkt. De buurten in de omgeving van de westzijde van de Heijenoordseweg zijn gemiddeld genomen draagkrachtige buurten met een laag aandeel sociale huurwoningen (Heijenoord 3%, Hoogkamp/ Sterrenberg 0%). Juist in die wijken en buurten is het de wens om te komen tot meer sociale huurwoningen. In de ontwerp woonvisie is voor alle wijken in Arnhem een richting aangegeven voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject. Hierbij geldt voor een aantal wijken dat tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Deze eis van 60-100% sociale huurwoningen geldt voor de westzijde van de Heijenoordseweg.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw nodig heeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Het Prisma College heeft een sterke groei van het leerlingenaantal en moet worden uitgebreid in de directe omgeving van het gebouw.

Leyten

ROTTERDAM
Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam
T 010 436 40 33

www.leyten.nl

Bij het besluit hebben wij uw belangen afgewogen tegen de belangen van de gemeente. Dat hebben wij ook gedaan voor de andere eigenaren in het gebied. Omdat er sprake is van informatie die bedrijfsgevoelig kan zijn en wij het niet passend vinden om deze informatie openbaar te maken, hebben we de belangenafweging opgenomen in een geheime bijlage.

Het onderdeel van de belangenafweging voor uw bedrijf hebben wij hierboven aangegeven en komt overeen met hetgeen is opgenomen in de geheime bijlage. Voor de volledigheid hebben wij het deel in de geheime bijlage over uw bedrijf als bijlage bij deze brief gevoegd.

Informatie en contact
Wij kunnen ons voorstellen dat deze brief vragen bij u oproept en dat u nadere uitleg wilt. Daarom nemen wij op 23 november 2023 telefonisch contact met u op om dit besluit toe te lichten. Uiteraard is het ook mogelijk om een afspraak te maken voor een (fysiek, telefonisch of online) overleg. In het telefoongesprek zullen wij u hiervoor uitnodigen. Contactpersoon is de heer A. Borst, tel. nr. 06-31102236 en e-mail adres: arthur.borst@arnhem.nl.

Meer informatie
Deze brief bevat enkele bijlagen waarin we zo goed mogelijk toelichten wat het voorkeursrecht inhoudt en voor u betekent.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens het college,

Jan Gronouwe
Clustermanager Strategie, Beleid en Regie

Bijlage :
1. Vragen en antwoorden
2. Uitgebreide toelichting Wet voorkeursrecht gemeenten
3. Collegebesluit en collegenota
4. Gedeeltelijk afschrift van geheime bijlage 4 bij het collegebesluit ten aanzien van het deel dat betrekking heeft op LTA Beheer B.V.
5. Tekening(en) en perceellijst behorende bij collegebesluit
6. Concept Raadsvoorstel

ROTTERDAM
Lloydstraat 210
3024 EA Rotterdam
Postbus 304
3000 AH Rotterdam
T 010 436 40 33

www.leyten.nl