

Aan de gemeenteraad

Datum : 23 november 2023
Zaaknummer : 3990580
Contactpersoon : Arthur Borst/ Sandra Giesen
Telefoonnummer : 026 3774353

Onderwerp: vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten westzijde Heijenoordseweg

Geachte voorzitter en leden,

Op 21 november 2023 hebben wij besloten om percelen gelegen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, globaal gelegen tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal (zie bijlage bij deze brief), voorlopig aan te wijzen als percelen waarop het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is. Dit voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde wil verkopen, hij zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Tegelijk met het besluit van het college is ook een ontwerpraadsvoorstel voor het definitief vaststellen van een voorkeursrecht door uw raad opgesteld. Rechthebbenden kunnen op het ontwerpraadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Alle betrokkenen worden door ons geïnformeerd en de belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om gedurende een periode van vier weken een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming.

Door middel van deze raadsbrief willen wij u informeren hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen, hoe het proces de komende periode er uit ziet en hoe de communicatie met betrokkenen plaatsvindt.

Waarom een voorkeursrecht?

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 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 waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Vrijkomende ruimte kan ingezet worden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen. Het huidige bestemmingsplan voor dit gebied voorziet in maatschappelijke bestemmingen (en park).



Datum : 23 november 2023
Zaaknummer : 3990580
Pagina : 2

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 dergelijke 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, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale huurwoningen gerealiseerd moet worden. Voor de ontwikkeling aan de westzijde van de Heijenoordseweg geldt deze eis van 60-100% sociale huurwoningen.

Daarnaast speelt er het belang van goede onderwijshuisvesting. In het Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 is aangegeven dat de Heijenoordschool nieuwbouw behoeft op de hoofdlocatie aan de Gentiaanstraat. Voor de Parcivalschool wordt gezocht naar een permanente locatie aan de westzijde van Arnhem. Daarnaast heeft het Prisma College een sterke groei van het leerlingenaantal en behoeft uitbreiding in de directe omgeving van het gebouw. Deze onderwijshuisvestingsopgaven zijn een urgent maatschappelijk probleem en behoeven tempo.

In de Omgevingsvisie Arnhem 2040, welke momenteel ter vaststelling bij de raad ligt, is de koers van het zorglandschap Het Dorp bepaald en wordt een onderzoek aangekondigd voor de westzijde van de Heijenoordseweg. De reeds ingezette transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg zetten we door. Daarbij verkennen we ook de kansen die er liggen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. De grotendeels private terreinen gaan we meer 'openen' naar de omliggende woonwijken. Hierbij is ruimte voor transformatie, functieverandering en verdichting met behoud van het groene karakter. Tevens is daarbij aangegeven dat we inzetten op bouwen voor de doorstroming en sociale woningen.

Het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg heeft een unieke landschappelijke onderlegger. Deze blijft de basis voor de toekomstige ontwikkelingen waarbij het zaak is een goede balans te vinden tussen verstedelijking en groene inpassing. Het is van belang dat in deze fase gekomen wordt tot een samenhangende visie- en planvorming. Op 9 mei 2023 is besloten om de planontwikkeling op te starten voor dit gebied.

Vanaf mei 2023 zijn diverse verkennende gesprekken gevoerd met de bestaande instellingen/ grondeigenaren in het gebied. Gezien het gewenste programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting is het noodzakelijk om zoveel mogelijk prijsopdrijving van de gronden te voorkomen. De gemeente wordt benaderd door partijen die zich oriënteren op grondposities in de westzijde van de Heijenoordseweg. Door de recente ontwikkelingen constateert de gemeente dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.



Datum : 23 november 2023
Zaaknummer : 3990580
Pagina : 3

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel op de westzijde van de Heijenoordseweg (conform de grondplanktekening in de bijlage) het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023.

Gevolgen voor eigenaren

Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop aan de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop. De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als bedrijfsterrein verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Dan kan de gemeente de rechter verzoeken een prijs te bepalen. Een soort second opinion. De prijs die dan bepaald wordt is de prijs die de gemeente moet betalen. De gemeente kan vervolgens niet afzien van de koop. De verkoper/eigenaar kan dan nog wel afzien van de verkoop, maar is dan niet vrij om aan een ander te verkopen. Het staat hem te allen tijde vrij om zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitatieregels). De reden dat we dit zo expliciet opschrijven is omdat we het belangrijk vinden dat uw raad over de juiste informatie beschikt en zodat u dit kunt betrekken bij uw raadsbesluit.

Na ons collegebesluit ook een voorstel aan uw raad

Het voorkeursrecht is, daags na publicatie van ons collegebesluit op 22 november 2023, op 23 november 2023 van kracht geworden en heeft een geldingsduur van drie maanden. Binnenkort wordt uw raad een voorstel gedaan op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (voor zover de raad de omgevingsvisie nog niet heeft vastgesteld) om het voorkeursrecht na deze periode te behouden. Indien de omgevingsvisie al wel is vastgesteld zullen wij het raadsvoorstel hierop nog aanpassen. Rechthebbenden kunnen op het ontwerpraadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze eventuele zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming.

Als uw raad binnen de termijn van drie maanden besluit het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van genoemd artikel, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Als er binnen deze drie jaar een omgevingsplan wordt vastgesteld door uw raad, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege met 2 x 5 jaar worden verlengd na inwerkingtreding van het omgevingsplan. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.



Datum : 23 november 2023
Zaaknummer : 3990580
Pagina : 4

Wij verzoeken u derhalve alvast het definitief vestigen van het voorkeursrecht op de percelen binnen het gebied Westzijde Heijenoordseweg op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Wet voorkeursrecht gemeenten besluitvormend te agenderen voor uw vergadering van uiterlijk 7 februari 2024.

Communicatie

Ons besluit is op 22 november 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het voorlopig voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking is getreden. Wij begrijpen dat het besluit van het college veel vragen oproept bij betrokkenen en dat betrokkenen zich overvallen voelen door het besluit. Daarom hebben we een zorgvuldig communicatietraject opgezet om betrokkenen goed te informeren over de Wvg en de procedure die hiervoor geldt.

We hebben om te beginnen de direct betrokken eigenaren op 23 november 2023 telefonisch benaderd om hen over ons besluit op de hoogte te brengen. De Wvg-regels schrijven voor dat we eigenaren per aangetekende brief informeren over de aanwijzing en de gevolgen hiervan. Dit is op 22 november 2023 gebeurd. Bij deze brief hebben we een bijlage gevoegd om zo goed mogelijk uit te leggen waarom we tot ons besluit zijn gekomen en wat dit besluit voor hen betekent. In de brief is ook de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerp raadsvoorstel toegelicht. Daarnaast worden de betrokkenen gewezen op de mogelijkheid van het indienen van bezwaar. Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens op 23 november 2023 een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd. Met eigenaren wordt een afspraak gemaakt om het besluit toe te lichten.

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen

- (concept) raadsvoorstel en raadsbesluit vestigen Wvg westzijde Heijenoordseweg
- Grondplantekening behorende bij collegebesluit