RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 618599

Onderwerp: Aanwijzing Wvg Kloosterstraat e.o.

Voorstel

1. Op de locatie aan de Kloosterstraat e.o. de ruimtelijke kaders zoals verwoord in ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Kloosterstraat e.o.’ als leidraad te nemen voor de verdere planologische uitwerking.
2. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

Inleiding

De gemeente is voornemens het gebied aan en nabij de Kloosterstraat een andere functie te geven en te herontwikkelen. Het gebied, zoals aangegeven op bijgaande kaart, is aangewezen als ontwikkelings-gebied voor de invulling van de woningopgave van de gemeente Arnhem. De onderbouwing is verwerkt in het document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Kloosterstraat e.o.' en geldt als uitgangspunt voor de planologische uitwerking.



Om de regie op de functiewijziging te behouden en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om de gronden in eigendom te verkrijgen. Ter voorkoming van verkoop aan derden wordt voorgesteld om het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Als een eigenaar of beperkt gerechtigde in het voorkeursrechtgebied wil verkopen, dan moet hij zijn eigendom of beperkt recht eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Er is

geen aanbiedingsplicht. De inzet van het gemeentelijke voorkeursrecht past binnen het gemeentelijke beleid om actief en voortvarend tot uitvoering van de woningbouwopgave te komen.

Op 23 november 2021 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling, voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

Tegelijk met dit voorstel ligt ook een verzoek van de erfpachter voor bij uw raad om voor de Bronbeeklaan 66 het bestemmingsplan te wijzigen. Er wordt naar dat voorstel verwezen voor het advies omtrent deze bestemmingsplanwijziging.

Beoogd effect

Het doel is te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt. Na vestiging van het voorkeursrecht, dienen de betreffende onroerende zaken en beperkte rechten bij voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te worden aangeboden.

Argumenten

1.1 Een ruimtelijke motivatie geeft een kader voor de herontwikkeling.

Er wordt voor Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Op dit moment is de voorontwerp versie van de omgevingsvisie gereed en deze is besproken met de stad en de gemeenteraad. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In de omgevingsvisie worden geen uitspraken gedaan over de locatie Kloosterstraat e.o..

Er zijn afwegingsprincipes gedefinieerd die de basis vormen voor de verdere ontwikkeling van de stad. Eén van deze afwegingsprincipes is dat er slim wordt omgegaan met ruimtegebruik. Dat betekent dat er in de bestaande stad wordt gebouwd. Hierdoor wordt voorkomen dat er nieuwe wegen, buslijnen of winkelcentra aangelegd moeten worden. De nieuwe woningen worden zoveel mogelijk gebouwd op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de nabijheid van voorzieningen zijn.

De locatie Kloosterstraat leent zich dus voor een nieuwe woningbouwontwikkeling. Het is een binnenstedelijke locatie die gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en nabij voorzieningen zoals winkels en scholen. Een integrale ontwikkeling biedt mogelijkheden voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling. In het document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Kloosterstraat e.o.' is de afweging om tot ontwikkeling van deze locatie over te gaan opgenomen.

2.1 De voorgenomen ontwikkeling wordt beschermd.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om de gronden definitief aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Van een van de percelen is de gemeente 'bloot eigenaar' en heeft zij de grond in erfpacht uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden geven geen mogelijkheid om regie te krijgen op de gewenste ontwikkeling, in verband met het ontbreken van een toestemmingsvereiste op het verkrijgen van dit recht. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, wordt moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/ eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Door deze nieuwe eisen kunnen bijvoorbeeld onze stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten onder druk komen te staan. Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

2.2 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing worden verklaard. Er moet wel worden voldaan aan twee criteria:

a. aan de gronden moet een niet-agrarische bestemming worden toegedacht of gegeven en
b. het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte bestemming.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg 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.

Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan ‘Velperweg e.o.’ vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’ met diverse dubbelbestemmingen.

De gemeente heeft een andere invulling voor ogen. Het gebied krijgt een woonbestemming. Voor het ene perceel is sprake van een maatschappelijk gebruik dus is sprake van een afwijkend gebruik. Voor het andere perceel is sprake van een braakliggend terrein met de bestemming wonen. Hier wordt een andere vorm van wonen voorzien, wat volgens jurisprudentie voldoende is om afwijkend gebruik aan te tonen. 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 erg geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Voor dit gebied is er geen sprake van een structuurvisie met een concrete indicatie van de toegedachte bestemming.

Nu er aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik wordt voldaan aan beide criteria. Daarom wordt aan u voorgesteld om de gronden aan te wijzen op grond van artikel 5 Wvg.

2.3 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het middengebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, indien en voor zover zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft in de Wvg een aantal beperkingen opgenomen alsmede heeft de wetgever bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat de Wvg eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat de Wvg een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in zijn besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Wvg.

2.4 Hiermee wordt de voorlopige aanwijzing door de gemeenteraad bestendigd.

Het voorlopig voorkeursrecht geeft de gemeente de mogelijkheid om vooruitlopend op een besluit van de raad reeds gronden aan te wijzen waarop een gemeentelijk voorkeursrecht rust. Het besluit van het college op basis van artikel 6 Wvg heeft ingevolge artikel 6 lid 1 Wvg een geldingsduur van drie maanden. Na deze drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 5 Wvg. Door bestendiging door de raad op grond van artikel 5 Wvg, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Als er binnen deze drie jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege met tien jaar (na inwerkingtreding van het bestemmingsplan) worden verlengd. 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.

2.5 Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (van 23 november 2021), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

3.1 *Naar aanleiding van de vestiging van de raad moeten er een aantal uitvoeringshandelingen plaatsvinden door het college.*

Het college is op basis van de Wvg verplicht om het besluit tot aanwijzing van de Wvg te publiceren en te communiceren aan eigenaren van en rechthebbenden op beperkte rechten behorend bij de aangewezen percelen. Tevens dient het college zorg te dragen voor de inschrijving van het voorkeursrecht en doorhaling na het (van rechtswege) vervallen van het voorkeursrecht. Ten slotte vertegenwoordigt het college de gemeente in het geval van een aanbieding van gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd.

Kanttekeningen en risico's

2.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren.*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Het voorkeursrecht heeft echter geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Te denken valt aan verkoop aan kinderen van de eigenaar of uitvoering van een uiterste wilsbeschikking. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

2.2. *Het voorkeursrecht biedt geen garantie.*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht.

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Het voorliggende besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures.

Participatie

Niet van toepassing

Financiën

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestendiging van de aanwijzing. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient door het college een besluit te worden genomen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Indien eventueel wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als “strategische aankoop” conform de nota grondbeleid. Op basis van het door de gemeente Arnhem vastgestelde en gehanteerde situationeel grondbeleid voor ‘strategische aankoop’, past de keuze om de Wvg in te zetten als instrument ter ondersteuning van het woonbeleid.

Uitvoering

In de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt het wettelijk kader van de Wvg beschreven.

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 16 februari 2022 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie op 18 februari 2022, waarna het voorkeursrecht op 19 februari 2022 in werking treedt (daags na publicatie in het Gemeenteblad);
- We informeren de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief;
- Het voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen gedurende 6 weken;
- Bezwaarschriftenperiode start op 19 februari 2022 en loopt tot en met 1 april 2022;
- 3e/4e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

Rechtsbescherming; bezwaren
Tegen de (voorlopige) aanwijzing staat rechtsbescherming open voor belanghebbenden conform de reguliere regels van de Awb. Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 6 lid 3 van de Wvg bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit van het college tot voorlopige aanwijzing, dit bezwaar en beroep na bestendiging door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Privacy

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

Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd. In dit geval is er geen sprake van natuurlijke personen en daarom is de lijst niet geanonimiseerd.

Communicatie

Daags na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de aanwijzing en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid bezwaar in te dienen en over de mogelijke rechtsbescherming.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen aan de Kloosterstraat e.o.
- Grondplantekening behorende bij het raadsbesluit Wvg Kloosterstraat e.o.
- Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Kloosterstraat e.o.

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 618599

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 januari 2022 nummer: 618599;

overwegende dat aan de gronden een woonbestemming is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

1. Op de locatie aan de Kloosterstraat e.o. de ruimtelijke kaders zoals verwoord in ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Kloosterstraat e.o.’ als leidraad te nemen voor de verdere planologische uitwerking.
2. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE