Dirkzwager N.V.
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: +31 88 242 41 00
E: info@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

ook per e-mail: arthur.borst@arnhem.nl

Datum	14 december 2023
Van	mrs. H. Zeilmaker en L.G.H Wichern, advocaten
Inzake	Stichting Klimmendaal; zienswijze tegen voorgenomen raadsaanwijzing Wvg Heijenoordseweg
Dossiernummer	5076753
Uw referentie	3990580
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
E-mailadres	zeilmaker@dirkzwager.nl; wichern@dirkzwager.nl

Geachte raad,

Namens **Stichting Klimmendaal** (hierna: 'Klimmendaal'), gevestigd te Arnhem aan het adres Heijenoordseweg 5, dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het voorgenomen raadsbesluit tot aanwijzing van haar percelen. Burgemeester en wethouders hebben de percelen bij hun besluit 21 november 2023 op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voorlopig aangewezen. De aanwijzing door het college en de voorgenomen aanwijzing door de raad hebben betrekking op de percelen van Klimmendaal gelegen aan de Heijenoordseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend Arnhem P 6409, P 6975, P 6976 en P 6977. Bij het voorgenomen besluit wordt aan deze percelen de bestemming 'wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs' toegedacht.
Een kopie van het raadsvoorstel en ontwerpraadsbesluit treft u aan als **bijlage 1** bij deze brief.

1. Inleiding en feiten

1.1. Klimmendaal levert medisch-specialistische revalidatiezorg aan volwassenen, jongeren en kinderen die door ziekte, aangeboren beperkingen of een ongeluk problemen ervaren in het dagelijks leven. Klimmendaal ondersteunt de patiënt en zijn of haar naasten om de regie over het eigen revalidatieproces te nemen.

Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: *www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.*

1.2. Klimmendaal is eigenaar van een aantal (bebouwde) percelen op het terrein ten westen van de Heijenoordseweg en ten zuiden van de Amsterdamse weg. Het betreft de volgende percelen en gebouwen:

Perceel P 6409: groenstrook
Perceel P 6413: hoofdgebouw Klimmendaal **('Gebouw A')**
Perceel P 6975: rondweg met parkeerplaatsen
Perceel P 6977: gebouw oude kliniek **('Gebouw B')**
Perceel P 6976: kleiner gebouw aan de noordzijde van het terrein **('Gebouw E')**

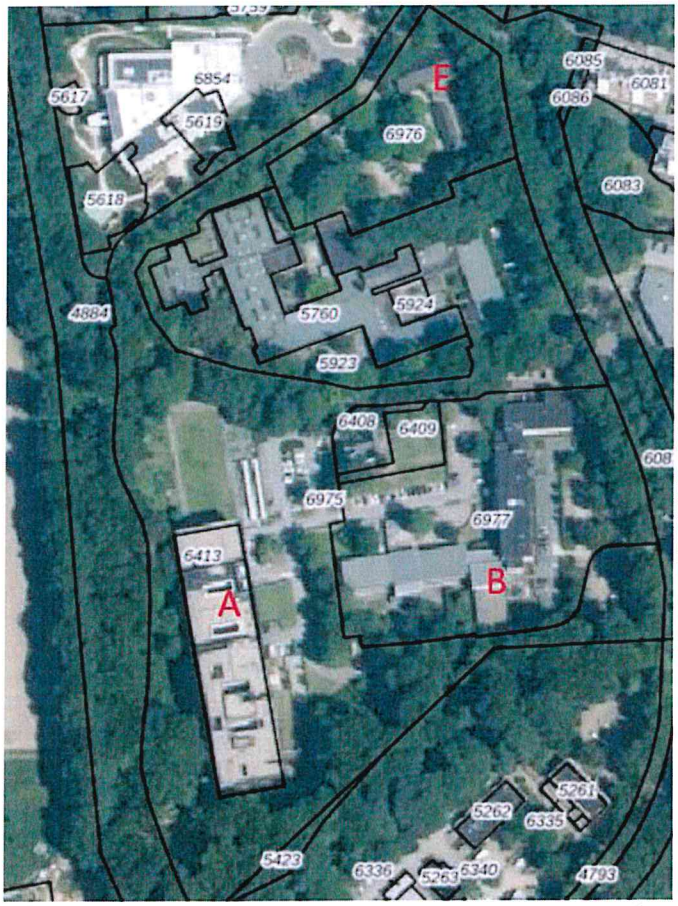


Fig. 1: satellietfoto met kadastrale grensaanduidingen (Bron: Ruimteplannen.nl)

1.3. Klimmendaal verkeert financieel in zwaar weer. De resultaten van Klimmendaal over 2021 en 2022 zijn negatief: - € 1.827.000,- IN 2021 en - € 4.960.000 IN 2022. Het betreft een daling in de rentabiliteit van -3.44% (2021) respectievelijk -9.9% (2022). De liquide middelen zijn

teruggelopen van € 19.295.000,- (2019) tot slechts € 1.236.000,- (2022).[1] Normratio's worden niet gehaald waardoor ook de convenanten met banken en verzekeraars onder druk zijn komen te staan. Daarom heeft Klimmendaal begin 2023 in nauwe afstemming met Rabobank en de twee grootste zorgverzekeraars een herstelplan opgesteld. Een essentieel onderdeel van dit herstelplan is de vervreemding van overbodig vastgoed.

1.4. Na de moeilijke jaren 2021 en 2022 is ook 2023 een zwaar jaar voor Klimmendaal gebleken. In 2023 zal de reguliere exploitatie opnieuw niet leiden tot een positief resultaat. Op 5 juni 2023 is er in het hoofgebouw (gebouw A) brand uitgebroken. Als gevolg van deze brand was het hoofdgebouw van 5 juni tot 31 juli onbruikbaar. Als gevolg van deze brand was het hoofdgebouw van 5 juni tot 31 juli onbruikbaar. Tot eind januari 2024 kan het gebouw nog niet volledig worden gebruikt. De schade aan het hoofdgebouw is aanzienlijk. Verwacht moet worden dat een groot deel van de materiele schade en gederfde inkomsten niet wordt vergoed.

1.5. Om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden en haar continuïteit te waarborgen heeft Klimmendaal besloten om een deel van haar onroerende zaken te verkopen, waaronder de percelen behorende bij gebouwen B en E. Daartoe heeft Klimmendaal onder toezicht en met instemming van het College sanering zorginstellingen in oktober 2022 een tenderprocedure georganiseerd. Bij de selectie van de partijen die uitgenodigd werden om een bieding te doen werd rekening gehouden met de mogelijkheid om onvoorwaardelijk te bieden, de goede naam en reputatie, en voldoende solvabiliteit om snel af te nemen.

1.6. De gemeente is al geruime tijd op de hoogte van de noodzaak van Klimmendaal om de percelen van gebouwen B en E binnen afzienbare tijd te vervreemden. Klimmendaal heeft dit onder meer toegelicht tijdens de bespreking met de gemeente op 19 juni 2023. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij de percelen van Klimmendaal zelf in eigendom wenst te verwerven in het kader van de ontwikkeling van (met name sociale) woningbouw aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Op 21 september , 2 november en 1 december 2023 hebben besprekingen plaatsgevonden tussen Klimmendaal en de gemeente. De gespreksverslagen/samenvattingen van de besprekingen zijn als **bijlage 2** aan deze zienswijze gehecht.

1.7. Tijdens de bespreking van 21 september 2023 ging het onder meer over de door Klimmendaal opgestarte tenderprocedure. Daarbij heeft Klimmendaal duidelijk gemaakt dat zij het lastig verantwoordbaar vond om haar percelen voor een (veel) lagere prijs aan de gemeente te

[1] Jaarbeeld 2022, te raadplegen via:
https://interface-communicatie-2.foleon.com/klimmendaal/klimmendaal-jaarbeeld-2022/cijfers

verkopen, terwijl zij in financieel zwaar weer verkeert en daarom belang heeft bij een verkoop op korte termijn voor een toereikende verkoopprijs.
De gemeente maakte duidelijk dat zij begrip heeft voor de financiële situatie van Klimmendaal. Desalniettemin drong de gemeente erop aan om de tenderprocedure – die is goedgekeurd door het College sanering zorginstellingen – stop te zetten, omdat de tender tot een voor haar onwenselijke prijsopdrijving zou leiden. De gemeente verklaarde zich bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Daarbij heeft de gemeente opgemerkt dat zij in dit dossier een open en transparante handelingswijze nastreeft.

1.8. De inschrijftermijn van de tenderprocedure liep af op 21 november 2023. Op die datum hebbenmaar liefst elf partijen een bod uitgebracht, en meerdere partijen zelfs onvoorwaardelijk. De partijen waaraan Klimmendaal de voorkeur geeft delen de visie van de gemeente voor sociale woningbouw en zijn bereid en in staat om de percelen van gebouwen B en E te herontwikkelen in lijn met de visie van de gemeente voor o.a. sociale woningbouw **(bijlage 3)**.

1.9. Bij besluit van 21 november 2023 hebben burgemeester en wethouders besloten om op een aantal percelen van Klimmendaal – waaronder de percelen van gebouwen B en E – een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 6 Wvg.

1.10. Klimmendaal kan zich niet verenigen met de aanwijzing van haar percelen op grond van artikel 6 Wvg. Om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden is het noodzakelijk dat Klimmendaal gebouwen B en E op korte termijn kan verkopen tegen een toereikende verkoopprijs. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de bestaanszekerheid van Klimmendaal in onevenredige mate geschaad. Bovendien heeft de gemeente tijdens de bespreking van 21 september 2023 aan Klimmendaal toegezegd dat zij open en transparant met Klimmendaal het gesprek zou blijven voeren. Het heimelijk vestigen van een voorkeursrecht past daar niet bij, en is bovendien in strijd met het vertrouwensbeginsel en het beginsel van fair play. Bovendien is het nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is.
In het hiernavolgende licht Klimmendaal haar bezwaargronden toe.

2. Strijd met het vertrouwens- en fair play-beginsel

2.1. Zoals vermeld bij randnummer 1.7 van deze zienswijze, heeft de gemeente tijdens de bespreking van 21 september 2023 bij monde van wethouder Bouwkamp gezegd dat de

gemeente graag open en transparant het gesprek blijft voeren over de verwerving van de percelen van Klimmendaal. In het gespreksverslag van die bespreking staat dit als volgt genoteerd:

Door zowel Cathelijne Bouwkamp als Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente zorgen heeft om de consequenties van de tender. De gemeente is bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Dit is een realistische waardestelling. ***Cathelijne Bouwkamp geeft aan hier graag open en transparant het gesprek over te voeren met Klimmendaal.*** *De gemeente wil een prijsopdrijving als gevolg van een tender voorkomen. Ook is de gemeente zeer beducht voor een impasse in de gebiedsontwikkeling voor de westzijde van de Heijenoordseweg als gevolg van een dergelijke prijsopdrijving.*
(Vetgedrukt door advocaat)

2.2. Klimmendaal meent dat de aanwijzing van haar percelen in strijd is met deze toezegging vestigen en daarmee in strijd is met het vertrouwensbeginsel.
Volgens vaste Afdelingsrechtspraak gelden voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel de volgende drie vereisten:[2]

i. er is sprake van een toezegging. Daaronder wordt verstaan gedragingen/uitlatingen van ambtenaren die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend;

ii. de toezegging kan aan het bevoegde bestuursorgaan worden toegerekend. Dat is het geval indien de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat degene die de toezegging heeft gedaan de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte;

iii. het belang bij het honoreren van het gewekte vertrouwen prevaleert boven de andere betrokken belangen. Daarbij geldt dat het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt.

Ad i: Toezegging

2.3. De uitlating van wethouder Bouwkamp, waarbij zij aangeeft graag open en transparant het gesprek te voeren met Klimmendaal, werd gedaan in de context van de tenderprocedure en daarmee samenhangend de wens van de gemeente om de percelen van Klimmendaal zelf in

[2] ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694.

eigendom te verwerven. In dit verband is verder van belang dat het in beginsel aan Klimmendaal als eigenaar is om te bepalen aan wie zij haar percelen verkoopt. De enige manier waarop de gemeente hierop invloed kan uitoefenen is door het vestigen van een voorkeursrecht. Gelet op deze context mocht Klimmendaal er op vertrouwen dat 'open en transparant het gesprek voeren' in ieder geval ook zou omvatten dat de gemeente niet heimelijk een voorkeursrecht zou vestigen om zo de tenderprocedure te frustreren.

Ad ii: Toerekening aan de gemeente

2.4. De toezegging werd gedaan door wethouder mevrouw C. Bouwkamp, tot wiens portefeuille onder meer stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling behoren. Gelet daarop is het evident dat de toezegging van wethouder Bouwkamp aan de gemeente kan worden toegerekend.

Ad iii: Belangenafweging

2.5. Zoals toegelicht wordt het voortbestaan van Klimmendaal bedreigd door ernstige financiële problemen. Om deze problemen het hoofd te kunnen bieden en haar continuïteit te waarborgen is het van groot belang dat Klimmendaal gebouwen B en E op korte termijn en voor een goede prijs kan verkopen. Door de vestiging van het voorkeursrecht op de percelen wordt Klimmendaal ernstig in haar belangen geschaad. Dit terwijl het vaste rechtspraak is dat het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt.

2.6. In de gevallen in de rechtspraak waarin het gewekte vertrouwen niet hoeft te worden gehonoreerd gaat het meestal om handhavingszaken, waarbij het algemeen belang dat is gemoeid met handhaving en bovendien de belangen van derden zich tegen het honoreren van het gewekte vertrouwen verzetten. Dat is in dit geval niet aan de orde, het gaat hier immers om een tweepartijengeschil tussen Klimmendaal en de gemeente. Het financiële- en continuïteitsbelang van Klimmendaal bij een spoedige en vrije verkoop van haar percelen dient te prevaleren boven het belang van de gemeente bij de vestiging en handhaving van het voorkeursrecht. Dit des te meer nu de gemeente het aan zichzelf te wijten heeft dat zij bij Klimmendaal het gerechtvaardigd vertrouwen heeft gewekt dat niet heimelijk besloten zou worden tot de vestiging van een voorkeursrecht.

2.7. Gelet op het voorgaande is (de bestendiging van) de aanwijzing van de percelen van Klimmendaal op grond van de Wvg in strijd met het vertrouwenbeginsel. Daarnaast heeft het toezeggen van openheid en transparantie maar hier vervolgens niet naar handelen te gelden als een schending van het beginsel van fair play.

3. **Evenredigheid**

3.1. Klimmendaal heeft uitgebreid toegelicht dat het voor haar continuïteit van groot belang is dat zij de percelen behorende bij gebouwen B en E op korte termijn en voor een adequate prijs kan verkopen. De gemeente heeft daarentegen bij herhaling laten weten dat zij slechts bereid is om op basis van een taxatie een 'marktconforme' prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. De gemeente is dus niet bereid om de verwachtingswaarde van de door haarzelf voorgestane woningbouwontwikkeling te betrekken in de aankoopprijs. Alleen al om die reden kan van een marktconforme prijs geen sprake zijn.

3.2. De door de gemeente voorgestane waardering op basis van het geldende bestemmingsplan leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een zeer aanzienlijk verschil tussen de prijs waarvoor Klimmendaal de percelen op de vrije markt kan verkopen en de prijs die de gemeente bereid is om te betalen. Het laatstgenoemde bedrag is noodzakelijkerwijs ook lager dan de werkelijke waarde in de zin van artikel 40b Onteigeningrecht jo. 13 lid 4 Wvg waarvan de rechter in een prijsvaststellingsprocedure uit dient te gaan. Om een eerlijke prijs voor haar percelen te krijgen wordt Klimmendaal dus in feite genoodzaakt om een prijsvaststellingsprocedure te initiëren. Deze procedure duurt echter veel langer dan Klimmendaal zich vanwege haar financiële problemen kan veroorloven. Daar komt bij dat Klimmendaal in de tussenliggende periode aanzienlijke kosten moet maken voor het onderhoud en het voldoen van de vaste lasten van gebouwen B en E (g/w/l, groenvoorziening, WOZ-belasting, e.d.). Door de vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met het standpunt van de gemeente dat de waarde van de percelen moet worden getaxeerd op basis van het geldende bestemmingsplan (en dus in strijd met artikel 13 lid 4 Wvg) wordt Klimmendaal in een onmogelijke positie gebracht.

3.3. Onder deze omstandigheden geldt dat bij de aanwijzing van de percelen door burgemeester en wethouders in onvoldoende mate rekening is gehouden met de belangen van Klimmendaal. De voorgenomen bestendiging van het voorkeursrecht is daarmee eveneens in strijd met het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.4. Hier komt bij dat voor Klimmendaal de noodzaak bestaat om ook gebouw A binnen een afzienbare termijn te verkopen. Burgemeester en wethouders hebben echter besloten om het perceel behorende bij gebouw A als het enige perceel op het terrein niet aan te wijzen op grond van de Wvg. Zelfs de rondweg met parkeerplaatsen direct voor gebouw A is aangewezen. De aanwijzing van alle percelen rondom het perceel van gebouw A maakt het voor Klimmendaal de facto onmogelijk om gebouw A afzonderlijk te verkopen.

3.5. In de brief aan Klimmendaal van 22 november 2023 geven burgemeester en wethouders aan om het perceel van gebouw A niet aan te wijzen, omdat de gemeente ervan uitgaat dat het gebruik van dit gebouw niet zal wijzigen:

U heeft aangegeven uw activiteiten te concentreren in gebouw A. Behoud van de instelling binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Arnhem achten wij van belang. Voor het gebouw A wordt derhalve geen voorkeursrecht gevestigd omdat we er vanuit gaan dat de functie van dit gebouw niet wijzigt.

Klimmendaal constateert dat de bovenstaande motivering van het besluit berust op een onjuiste redenering. Dat Klimmendaal haar activiteiten nu concentreert in gebouw A wil niet zeggen dat zij dit gebouw niet ook binnen afzienbare termijn zal moeten verkopen om haar financiële problemen het hoofd te kunnen bieden. Doordat het bestreden besluit berust op een onjuiste redenering is met de belangen van Klimmendaal bij het behoud van deze mogelijkheden geen rekening gehouden. Daarmee is het besluit genomen in strijd met het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.6. In de brief aan Klimmendaal van 22 november jl. staat verder dat de gemeente zich zorgen maakt over een verkoop aan partijen zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, waardoor de situatie zich kan voordoen dat zij 'teveel' betalen:

Ondanks dat wij ons bewust zijn van uw belangen bij de verkoop, vinden wij meer zekerheid voor een goede ruimtelijke invulling van groter belang. Wij maken ons zorgen over een verkoop aan partijen, zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, waardoor de situatie zich kan voordoen dat zij 'teveel' betalen. Het realiseren van een financieel haalbare businesscase op basis van de gemeentelijke ambities kan dan moeilijker worden en meer tijd vergen.

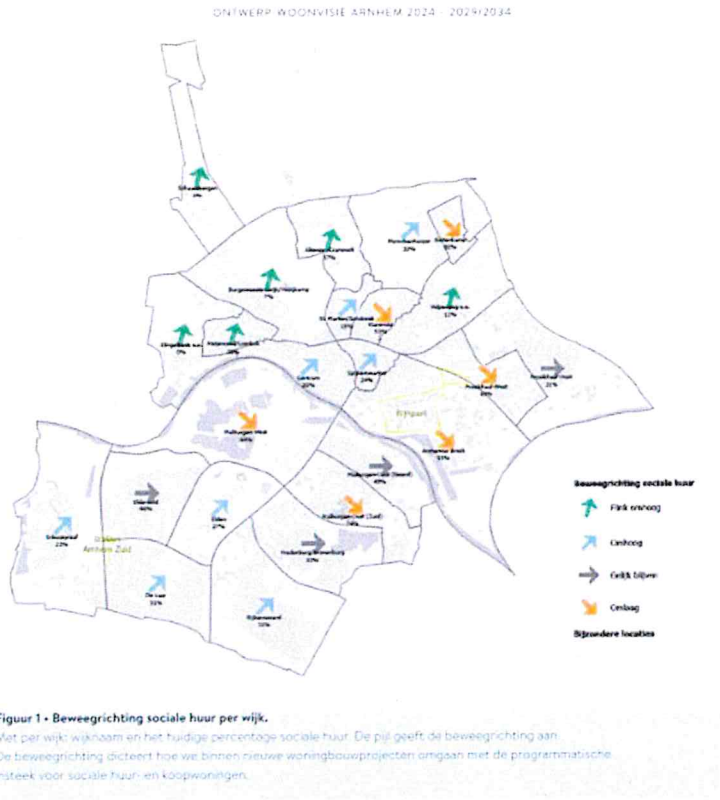
3.7. Klimmendaal merkt op dat zij de tenderprocedure op een zo transparant mogelijke manier heeft ingericht. Daarbij heeft Klimmendaal potentiële gegadigden geïnformeerd over het actuele gemeentelijke woningbouwbeleid. Klimmendaal heeft meerdere biedingen ontvangen waarbij de inschrijver uitdrukkelijk beoogt aan te sluiten op de gemeentelijke woningbouwplannen. De in de brief van 22 november jl. hierover geuite zorgen zijn dus onterecht en gebaseerd op een onjuiste aanname. Ook hieruit blijkt dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

4. **Onuitvoerbaarheid toegedachte bestemming**

4.1. Uit de bij het besluit van 21 november jl. behorende collegenota en het raadsvoorstel dat strekt tot bestendiging van het voorlopige voorkeursrecht, blijkt dat de gemeente het voornemen heeft om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van **60-100%** aan sociale huurwoningen. In zowel de collegenota als het raadsvoorstel wordt in dit verband opgemerkt dat bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie – daarmee kennelijk doelend op de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 – is geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten *moeilijker of helemaal niet van de grond komen*.

4.2. Op pagina 27-28 van de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 staat dat voor 6 van de 24 wijken de beweegrichting voor sociale huur 'flink omhoog' is. Dit houdt in dat voor nieuwbouwprojecten in deze wijken tussen de 60-100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn:

Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangs-punt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. ***In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken.*** *(In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting 'omhoog' is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).*
(vetgedrukt door advocaat)



Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.
Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.
De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

Fig. 3 afbeelding uit ontwerp-Woonvisie, pag. 28

4.3. Op pagina 30 van de Ontwerp-Woonvisie wordt opgemerkt dat er een risico bestaat dat nieuwe woningbouwprojecten in de wijken waarvoor de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen (lees: 60-100% sociale huur), moeilijker van de grond zullen komen:

'Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. ***Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.***
(vetgedrukt door advocaat)

4.4. Het bovenstaande citaat uit de Ontwerp-Woonvisie bevestigt de vrees van Klimmendaal dat de beoogde ontwikkeling op haar percelen gedoemd is niet van de grond te komen.
Het zou immers gaan een vertwee-/verdrievoudiging van het gangbare percentage bij nieuwbouw van 30% aan sociale huur. Dit percentage is ook vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen d.d. 8 maart 2023, waarop de Ontwerp-Woonvisie beoogd aan te

sluiten.[3] Percentages van 60-100% aan sociale huur bij nieuwbouwprojecten komen voor zover Klimmendaal bekend in de praktijk niet voor, simpelweg omdat deze financieel niet haalbaar zijn. Het is voor ontwikkelaars niet mogelijk om met een zodanig hoog percentage aan sociale huur een sluitende exploitatie te realiseren. Het beoogde percentage aan sociale huurwoningen van 60-100% is daarom evident niet reëel en niet uitvoerbaar.

4.5. Het is vaste rechtspraak dat een voorkeursrecht niet kan worden gevestigd voor een toegedachte bestemming waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet kan worden gerealiseerd.[4] Een besluit is immers niet noodzakelijk en geschikt wanneer het daarmee beoogde doel niet kan worden bereikt.[5] De door de gemeente toegedachte woonbestemming met 60-100% sociale huur is evident niet reëel en financieel niet uitvoerbaar. Het bestreden besluit is daarom onevenredig en daarnaast onzorgvuldig voorbereid.

4.6. Klimmendaal wijst erop dat de concept Woonvisie nog niet is vastgesteld. Zij sluit niet uit dat uw raad het college verzoekt om een meer realistische programmering. Maar zolang daar geen sprake van isb is de aanwijzing van de gronden van Klimmendaal een voorbode voor een moeizaam planologisch en ontwikkeltraject. In het licht van de noodzaak voor Klimmendaal om op korte termijn een deel van haar gronden te kunnen verkopen is de vestiging van het voorkeursrecht ook om die reden onzorgvuldig en onevenredig.

Conclusie

Op grond van het voorgaande staat volgens Klimmendaal nu al vast dat de voorgenomen aanwijzing door uw raad vanwege strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet in stand zal kunnen blijven. Klimmendaal verzoekt uw raad daarom om – in ieder geval voor zover het haar percelen betreft – af te zien van het voorgenomen besluit en om haar percelen niet aan te wijzen.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

Zeilmaker

H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern

---

[3] Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34, pag. 27.
[4] ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686; Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011.
[5] Vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285 (Harderwijk).

BIJLAGE 1

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3990580

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigd) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. 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 Omgevingswet.

Inleiding

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).

GEMEENTE Arnhem

Concept ten behoeve van terinzagelegging

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.

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 de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook 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.

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 om op de westzijde van de Heijenoordseweg het

GEMEENTE Arnhem

voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). 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.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 3 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen.

Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*
De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

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

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 *Er heeft een belangenafweging plaats gevonden*
Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van art. 5.1, lid 2, onder b en f, van de Woo (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente) en onder geheimhouding aan de raad verstrekt en geldt voor onbepaalde tijd. In bijlage 3 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein 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 wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels)

1.5 *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 (21 november 2023), 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.

Daarnaast zijn de eventuele huurders/gebruikers van de panden via een brief op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er **wel/geen** (Concept raadsvoorstel afhankelijk of dit gebeurd wordt in definitief raadsvoorstel wel of geen) zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente 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. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin 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. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *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, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in de vestiging maar wel een samenhangend geheel*
Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.4 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*
Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.5 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*
Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van

het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.6 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Participatie

Participatie voorafgaand aan het inzetten van het instrument Wvg is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument Wvg zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van Wvg zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor een gesprek.
- Direct betrokkenen hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A).
- Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

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. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 7 februari 2024 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking;
- Op de dag van de publicatie zal het voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare register, waarna het voorkeursrecht op de dag van de inschrijving in de openbare registers in werking treedt.
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden per aangetekende brief;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de definitieve vestiging en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een bezwaar in te dienen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 3 Geheime bijlage 'belangen partijen' (in verband met de ontwerpstatus van dit ontwerp is deze nog niet bijgevoegd).

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Besluit van X

Zaaknummer 3990580

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ....., nummer: X;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs 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 vestigen van het voorkeursrecht 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 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigt) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. 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 Omgevingswet.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

BIJLAGE 2

GEMEENTE Arnhem

Bestuurlijk gsprek Klimmendaal- Gemeente

2-11-23

Klimmendaal

Incl. toevoegingen Klimmendaal 17-11-'23

Deelnemers	Martijn Kuit (Klimmendaal) Edwin Timmerman (Klimmendaal) Dieric Elders (adviseur Klimmendaal) Cathelijne Bouwkamp (wethouder) Arthur Borst

Op 21-9 jl. heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen gemeente, Klimmendaal en Entrea Lindenhout. Medio oktober heeft Klimmendaal daadwerkelijk de tender in de markt gezet. Dit is de reden dat de gemeente verzocht heeft om een bestuurlijk gesprek met Klimmendaal.

Martijn Kuit geeft een toelichting op de overwegingen waarom Klimmendaal gekozen heeft om de tender daadwerkelijk in de markt te zetten. De financiele nood bij Klimmendaal is erg hoog. Het traject van de startnotitie duurt te lang voor Klimmendaal. Alle stukken van de gemeente zijn toegevoegd aan de data room. Ze verkopen maatschappelijk terrein en zijn transparant over de huidige bestemming.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat ze graag over deze stap was geïnformeerd door Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'In oktober heeft Klimmendaal de gemeente geïnformeerd over het feit dat de tender gestart was en toegang gegeven heeft tot de tenderstukken. Ze geeft daarbij aan dat ze het erg vervelend vindt voor Klimmendaal dat de financiele nood zo hoog is, maar betreurt dat Klimmendaal hiervoor gekozen heeft. De gemeente is serieus bereid om de te vervreemden gronden over te nemen van Klimmendaal. Dit hoeft zeker niet te wachten op het traject van de startnotitie. De noodzaak voor een integrale visie op het gebied, de opgave voor sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting zijn hiervoor aanleiding. Ook refereert ze aan het aanbod in het vorige bestuurlijk overleg. Graag is ze bereid om samen met Klimmendaal het gesprek met andere overheden aan te gaan over de financiële nood.

Door Arthur Borst worden enkele (niet uitputtende) redenen/ zorgpunten aangegeven waarom het uiterst onverstandig is om de tender door te zetten:

- Klimmendaal verkoopt gebouwen zonder bouwbestemming, die zelfs (gedeeltelijk) gesloopt hadden moeten worden. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft geen sloopverplichting in haar archieven kunnen vinden'.
- Het Prisma College is te klein en moet uitbreiden. Gezien de doelgroep moet dat in de directe omgeving. Tevens krijgen veel van deze scholieren zorg bij Klimmendaal. Een uitbreiding kan ruimtelijk het beste op de gronden van gebouw E. Met het doorzetten van de tender maakt Klimmendaal deze uitbreiding feitelijk onmogelijk. De gemeente doet een beroep op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft aangegeven dat zij niet verantwoordelijk is voor scholenbouw maar wel voor zorgverlening'.
- Er zijn diverse voorbeelden in Arnhem waar gebiedsontwikkelingen door prijsopdrijving in een impasse komen (ook in de directe omgeving). Gezien de ligging van gebouw A kan dit een zeer nadelig effect hebben op de bedrijfsvoering van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Dit is niet op een dergelijke manier gezegd in het gesprek en dient verwijderd te worden, is ook een zeer ongenuanceerde uitspraak die nergens op gebaseerd is. Als dit niet verwijderd wordt dan graag een note opnemen dat dit volgens Klimmendaal niet gesteld is en ook niet onderbouwd'.
- Het nieuw te realiseren parkeren tbv gebouw A in de studie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit kan zeer nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Klimmendaal in gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Klimmendaal heeft aangegeven dat er een uitvoerige parkeerstudie is gemaakt door GoudappelCoffeng en dat er afdoende parkeren is voor de bedrijfsvoering en dat er goede voorbeelden zijn van parkeren in het groen'.
- Kortom, het is essentieel om de ontwikkeling zorgvuldig en in samenhang te bekijken. Dat is nu niet het geval.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente prima kan meedoen aan de tender. Echter, hij verwacht dat de markt bereid is om enkele miljoenen meer te betalen dan de gemeente kan/ wil. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Er zijn geen uitspraken gedaan over de uitkomst van de tender. Wel is er een voorbeeld gegeven met

een vraag aan de gemeente: stel dat de markt enkele miljoenen meer zou willen betalen hoe kan de bestuurder van Klimmendaal dan verantwoorden dat zij de af te stoten kavels veel goedkoper aan de gemeente zou gaan verkopen terwijl Klimmendaal in financieel zwaar weer verkeert. Dit zo opnemen omdat de uitspraak zoals die nu in het verslag is opgenomen suggestief is en niet de context uit de bespreking duidt'.

Door zowel Cathelijne Bouwkamp als Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente zorgen heeft om de consequenties van de tender. De gemeente is bereid om op basis van een taxatie een marktconforme prijs gebaseerd op het geldende bestemmingsplan te betalen. Dit is een realistische waardestelling. Cathelijne Bouwkamp geeft aan hier graag open en transparant het gesprek over te voeren met Klimmendaal. De gemeente wil een prijsopdrijving als gevolg van een tender voorkomen. Ook is de gemeente zeer beducht voor een impasse in de gebiedsontwikkeling voor de westzijde van de Heijenoordseweg als gevolg van een dergelijke prijsopdrijving.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat het starten van de tender is afgestemd met de bank en het bestuur van Klimmendaal. Het nu stopzetten van de tender wordt niet ondersteunt.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt nogmaals aangegeven dat de gemeente dit zeer onverstandig vindt. Ook betreurt ze dit gezien de goede verstandhouding en relatie tussen gemeente en Klimmendaal.

Martijn Kuit geeft aan dat ook gebouw A wellicht in de toekomst afgestoten wordt door Klimmendaal. Door Cathelijne Bouwkamp wordt nogmaals benadrukt dat daarom juist het goede gesprek tussen partijen gevoerd moet worden.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente een indicatieve grondwaarde kan afgeven. Klimmendaal kan dit dan meenemen in de afweging van de beoordeling van de biedingen. Als daar slechts 'enkele tonnen' verschil in zit kan Klimmendaal wellicht (toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23) besluiten alsnog te gunnen aan de gemeente. Als de verschillen groter zijn is dit onwaarschijnlijk.

Cathelijne Bouwkamp geeft aan begrip te hebben voor de financiele situatie van Klimmendaal. Echter, de gemeente kan alleen marktconform op basis van een taxatie kopen en wenst daarbij niet mee te doen aan een prijsopdrijving. Het verzoek is om de tender te pauzeren waarbij partijen kunnen verkennen of gekomen kan worden tot een aankoop door de gemeente. Wellicht is dit een prima bedrag voor Klimmendaal. Door het pauzeren van de tender ontstaat er ook ruimte voor Klimmendaal om zorgvuldig naar de consequenties voor gebouw A te kijken. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: Klimmendaal heeft het woord prijsopdrijving weersproken door aan te geven dat een tender de marktprijs vaak weergeeft en niet een taxatie. Graag opnemen in het verslag'.

Het bestuurlijk gesprek wordt afgesloten met:

- De hoop bij Klimmendaal dat de gemeente toch een indicatie voor de grondprijs afgeeft welke zij mee kunnen wegen in de tender. De gemeente laat nog weten of ze dit gaat doen.
- De hoop bij de gemeente dat Klimmendaal de tender heroverweegt/ pauzeert/ staakt. Klimmendaal laat nog weten of ze dit gaat doen.

GEMEENTE Arnhem

Afspraak Klimmendaal- Gemeente
02-11-23
Stadskantoor
Incl. reactie Klimmendaal 17-11-'23

Deelnemers	Edwin Timmerman (Klimmendaal) Koen Arts (architect) Sandra Giesen Jaco Kruit Arthur Borst

Op 11-9 jl. is afgesproken een gesprek in te plannen met Wiegerinck, Klimmendaal en de gemeente over de inpassing van de toekomstige huisvesting Klimmendaal en tevens haar beelden bij de toekomstige invulling van de te vervreemden gronden. Dit gesprek heeft op 2-11 jl. plaatsgevonden.

Er wordt als eerste kort stilgestaan bij het daadwerkelijk starten van een tender door Klimmendaal. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente dit uiterst onverstandig vindt om meerdere (onderstaande) redenen. Hiervoor is een bestuurlijk overleg ingepland wat vanmiddag plaatsvindt.

Door Koen Arts wordt een toelichting gegeven op de toekomstige huisvesting van Klimmendaal in gebouw A en welke gronden ze in bezit wil houden. Tevens wordt een toelichting gegeven op de studie van de te vervreemden gebouwen B en E. Bij gebouw B worden enkele delen gesloopt en nieuwbouw toegevoegd, tezamen met gebouwd parkeren. Gebouw E is dusdanig slecht dat sloop nieuwbouw realistisch is. De rondweg evenals de gebouwen welke aansluiten op de gebouwen van JKF Kinderfonds houdt Klimmendaal voorlopig in eigendom.

Er ontstaat een korte discussie over de wegbestemde panden. De gemeente waarschuwt dat de systematiek van het bestemmingsplan zo is dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A alleen kan als er andere panden gesloopt worden. Tevens is er nog een sloopverplichting op een gedeelte van gebouw B en andere gebouwen. Deze zijn wegbestemd in het bestemmingsplan tbv realisatie van gebouw A. Door Edwin Timmerman wordt aangegeven dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A door Klimmendaal waarschijnlijk niet meer noodzakelijk is. Tevens is Klimmendaal van mening dat er al gesloopt is voor gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Edwin Timmerman heeft niet alleen gezegd dat een toekomstige uitbreiding van gebouw A niet in de lijn van verwachting ligt, maar ook dat de verplichting van wegbestemde panden genuanceerder is dan de gemeente aangeeft. De wegbestemming is destijds tot stand gekomen op basis van gebouwen op Groot Klimmendaal en een groot deel van deze gebouwen zijn ook daadwerkelijk gesloopt. Bijvoorbeeld tbv de bouw van het Prisma College. De uitspraak dat er een sloopverplichting op gebouw B en andere gebouwen ligt wordt tegengesproken door Klimmendaal'. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat het zeer onverstandig is om te tenderen voordat hier overeenstemming over is tussen partijen.

Door Edwin Timmerman wordt aangegeven dat verkoop van de betreffende gronden financieel noodzakelijk is voor Klimmendaal. Arthur Borst geeft aan dit te begrijpen, en dat de gemeente open staat voor verwerving. Aangegeven wordt door Klimmendaal dat de gemeente mee kan doen met de tender. Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente juist een dergelijke prijsopdrijving door een tender wil voorkomen.

De gemeente geeft enkele (niet uitputtende) redenen waarom het uiterst onverstandig is om de tender door te zetten:

- Klimmendaal verkoopt gebouwen zonder bouwbestemming, die zelfs (gedeeltelijk) gesloopt hadden moeten worden. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'Het feit dat het bestemmingsplan iets wegbestemd wil niet zeggen dat er een sloopverplichting op ligt'.
- Het Prisma College is te klein en moet uitbreiden. Gezien de doelgroep moet dat in de directe omgeving plaatsvinden. Tevens krijgen veel van deze scholieren zorg bij Klimmendaal. Een uitbreiding kan ruimtelijk het beste op de gronden van gebouw E. Met het doorzetten van de tender maakt Klimmendaal deze uitbreiding feitelijk onmogelijk. De gemeente doet een beroep op de maatschappelijke verantwoordelijkheid van Klimmendaal. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'in het gesprek is door Klimmendaal aangegeven dat zij geen taak hebben in het realiseren van huisvesting tbv scholen. Uiteraard kan er overleg plaats vinden, maar Klimmendaal voert geen actieve rol hierin'.

- Er zijn diverse voorbeelden in Arnhem waar gebiedsontwikkelingen door prijsopdrijving in een impasse komen (ook in de directe omgeving). Gezien de ligging van gebouw A kan dit een zeer nadelig effect hebben op de bedrijfsvoering van Klimmendaal.
- Het nieuw te realiseren parkeren tbv gebouw A in de studie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit kan zeer nadelige gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van Klimmendaal in gebouw A. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'De visie wordt nu gezien als een ontwerpoplossing. Dit is niet het geval. In de nadere uitwerking kan hier een aanpassing in plaatsvinden, mocht blijken dat dit idd problematisch in. De conclusie die de gemeente trekt is volgens Klimmendaal dus zeer voorbarig en dient afgezwakt te worden of in ieder geval dient de opmerking dat dit volgens Klimmendaal verkeerd geïnterpreteerd wordt in het verslag opgenomen te worden.
- De suggesties van het woonprogramma in de studie stemmen niet overeen met de ontwerp woonvisie. Toevoeging door Klimmendaal 17-11-'23: 'De studie is gestart ten tijde van het actief zijn van de oude woonvisie. Er is nu door de gemeente een nieuwe visie neergelegd met nieuwe denkbeelden. Het plan heeft de flexibiliteit om deze nieuwe denkbeelden te absorberen. Nog even afgezien of Klimmendaal zich kan vinden in deze nieuwe denkbeelden. Ook deze conclusie is volgens Klimmendaal dus prematuur en dient afgezwakt te worden'.
- De ontwerpsuggesties die gedaan worden in de studie vragen om een integrale afstemming met de gemeente. De suggesties geven beelden qua laadvermogen en programma die niet realistisch zijn.
- Kortom, het is essentieel om de ontwikkeling zorgvuldig en in samenhang te bekijken. Dit is nu niet het geval.
- Toevoeging door Klimmendaal mbt laatste 2 punten 17-11-'23: 'Wiegerinck/Klimmendaal hebben juist in het overleg aangegeven deze integrale afstemming met de gemeente wenselijk te vinden, maar op het vorige bestuurlijke overleg daar absoluut geen ruimte voor gevoeld te hebben. Nog voordat er ook maar enige toelichting van plannen of ambities had plaatsgevonden door Klimmendaal, werd door de gemeente aangegeven dat zij bepalend en sturend in het proces zouden zijn. Daarmee werd volgens Klimmendaal enige vorm van samenwerking direct tenietgedaan'.

Klimmendaal heeft de gemeente verzocht om enkele stukken uit het verleden. Door Arthur Borst wordt aangegeven intern te verkennen of de gemeente deze in bezit heeft.

GEMEENTE Arnhem

Bestuurlijk gesprek Klimmendaal - Gemeente

1-12-23

Klimmendaal

Deelnemers	Martijn Kuit (Klimmendaal) Dieric Elders (adviseur Klimmendaal) Cathelijne Bouwkamp (wethouder) Sandra Giesen (Gemeente Arnhem) Arthur Borst (Gemeente Arnhem)

Dit bestuurlijk gesprek vindt plaats naar aanleiding van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht aan de westzijde van de Heijenoordseweg.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt een korte toelichting gegeven op de gelopen besluitvorming binnen de gemeente hierover. Ook dat de voorlopige vestiging nog bekrachtigd moet worden door de raad.

Martijn Kuit geeft aan dat Klimmendaal de vestiging van het voorkeursrecht als heftig ervaren heeft, mede gezien het tenderproces wat ingezet is. Er zijn door Klimmendaal 11 biedingen ontvangen, waarvan Klimmendaal met vier partijen het gesprek aangegaan is. Deze partijen willen door. Ook kunnen ze een plan ontwikkelen wat binnen de doelstellingen van de gemeente past. Zij willen hierover in overleg met de gemeente.

Daarnaast geeft Martijn Kuit aan dat Klimmendaal een zienswijze gaat indienen en bezwaar gaat aantekenen tegen de voorlopige vestiging. Mogelijk gaat Klimmendaal ook een verzoek om intrekking van het voorkeursrecht indienen. De financiële situatie van Klimmendaal is zeer zorgelijk. Dit is volgens Klimmendaal een zwaarwegend argument dat de gemeente bij de afweging moet betrekken.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat qua ruimtelijk spoor de eerstvolgende stap nu is het opstellen van de startnotitie. De gemeente gaat nu niet met individuele partijen het gesprek aan over de (her)ontwikkeling van een afzonderlijke kavel.

Door Arthur Borst wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de stappen in het traject van het voorkeursrecht en daarnaast het traject van de startnotitie.

Martijn Kuit geeft aan dat onderdeel van het financiële reddingsplan van Klimmendaal de voorgenomen verkoop (in 2024) van gebouw A is, wat qua gebouw buiten het voorkeursrecht valt. Na verkoop wil Klimmendaal huurder blijven in Gebouw A. Echter de direct omliggende buitenruimte qua parkeren valt wel binnen het voorkeursrecht. Is de gemeente voornemens om ook gebouw A te kopen?

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat de gemeente bewust gebouw A buiten het voorkeursrecht heeft gehouden. Een toekomstbestendige inpassing van Klimmendaal is het uitgangspunt. De gemeente behoeft in essentie geen functionerend zorgvastgoed in bezit te hebben.

Door Dieric Elders wordt aangegeven dat de gemeente met de vestiging van het voorkeurrecht ook op het buitenterrein van Gebouw A de verkoop van gebouw A belemmert.

Door Arthur Borst wordt aangegeven dat de gemeente dit belang snapt. De gemeente staat ervoor open te verkennen in hoeverre Gebouw A verkocht kan worden inclusief duidelijkheid over parkeerplaatsen en toegang.

Door Martijn Kuit wordt aangegeven dat bij deze verkenning wellicht ook de wegenstructuur meegenomen kan worden.

Door Dieric Elders wordt een beknopte toelichting gegeven op de vier beste biedingen. Nogmaals komt de vraag op tafel of de gemeente open staat voor intrekking van het voorkeursrecht bij een van deze partijen. Klimmendaal wil er zo snel mogelijk tussen uit. Er is geen interne capaciteit beschikbaar en qua financiën is het een bittere noodzaak.

Door Cathelijne Bouwkamp wordt aangegeven dat Klimmendaal conform de stappen van het voorkeursrecht de betreffende gronden/gebouwen kan aanbieden aan de gemeente. De gemeente zal binnen het juridisch kader zoveel mogelijk snelheid betrachten in de dan volgende processtappen. Verder geeft zij aan dat de gemeente nu geen intrekking van het voorkeursrecht verleend.

Afspraken:

- Vervolgafspraak met Klimmendaal met wethouder Zorg (Marco van de Wel) en Cathelijne Bouwkamp (actie gemeente)
- Klimmendaal doet voorstel voor buitenruimte bij gebouw A (actie Klimmendaal)

BIJLAGE 3

Beste biedingen tender Klimmendaal

klimmendaal
revalidatiespecialisten

Elders Consultancy bv







Biedingen

De onderstaande bieders doen hun bieding gestand ondanks het gevestigd WvG en beoogde sociale programma zoals opgenomen in de ontwerp woonvisie Arnhem. Tijdelijke invulling van de gebouwen is gewenst.

klimmendaal
revalidatiespecialisten

Bieder 1 – snelle invulling leegstaande gebouwen met maatschappelijk concept, sociale huur geen belemmering.

- Gebouw B – transformatie gebouw, binnen bestemming maatschappelijk. Doelgroep "Divorce Housing" concrete huurder.
- Gebouw E – faciliteiten gebouw voor gebruikers gebouw B.
- Bieder staat niet negatief tegenover sociale woningbouw en staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

Bieder 3 – invulling conform door de gemeente gewenst woningbouwprogramma en eventueel onderwijs bij E.

- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieding conform woonvisie gemeente gewenst woningbouwprogramma.
- Bieders wensen met Klimmendaal en de gemeente in gesprek te gaan en wensen op hoofdlijnen kaders voor de kavels. Tevens voorwaarde plancapaciteit gemeente Arnhem i.v.m. risico vertraging projecten.

Bieder 2 – invulling gebouw B met zorg gerelateerde aanbieders, gebouw E in overleg nader te bepalen.

- Gebouw B – splitsing gebouw B in 3 delen, renovatie, t.b.v. diverse zorgpartijen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden.

Bieder 4 – gebiedsontwikkeling conform woonvisie gemeente Arnhem, toevoeging groot aantal sociale woningen, E optie.

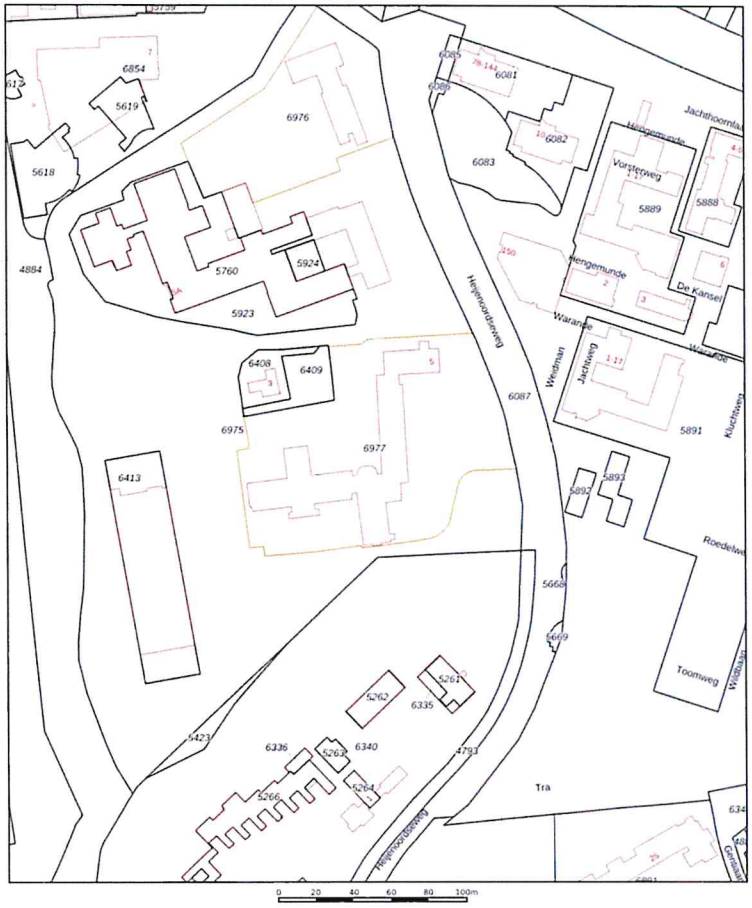
- Gerenommeerde partijen, ook werkzaam in Arnhem aan grootschalige woningbouwprojecten.
- Bieders hebben een studie uitgevoerd en wensen met gemeente en Klimmendaal in overleg te gaan om het plan te bespreken (155 appartementen met mogelijkheid tot meer). Het programma voldoet in hun ogen aan de eisen die de gemeente stelt voor het gebied. Zijn in overleg met woningcorporatie om sociaal programma uit te nemen.
- Gebouw E – staat open om te onderzoeken welke opties kavel E voor de gemeente kan bieden, wel naar verwachting lagere woningaantallen dan.

Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kadastrale kaarten kavels

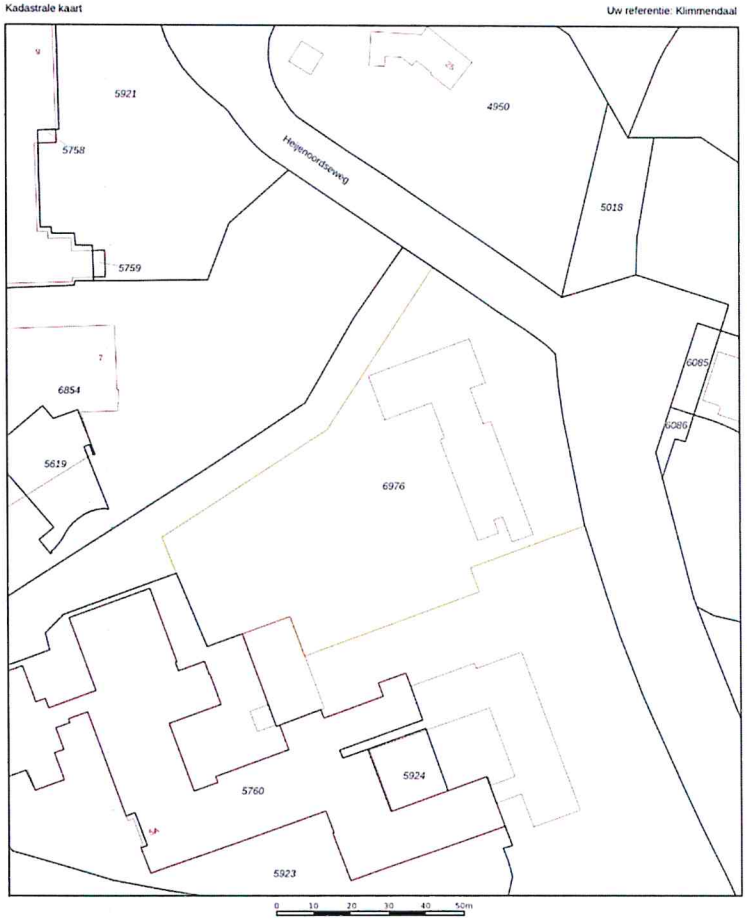
Kadastrale kaart

Uw referentie: Klimmendaal



Kadastrale kaart

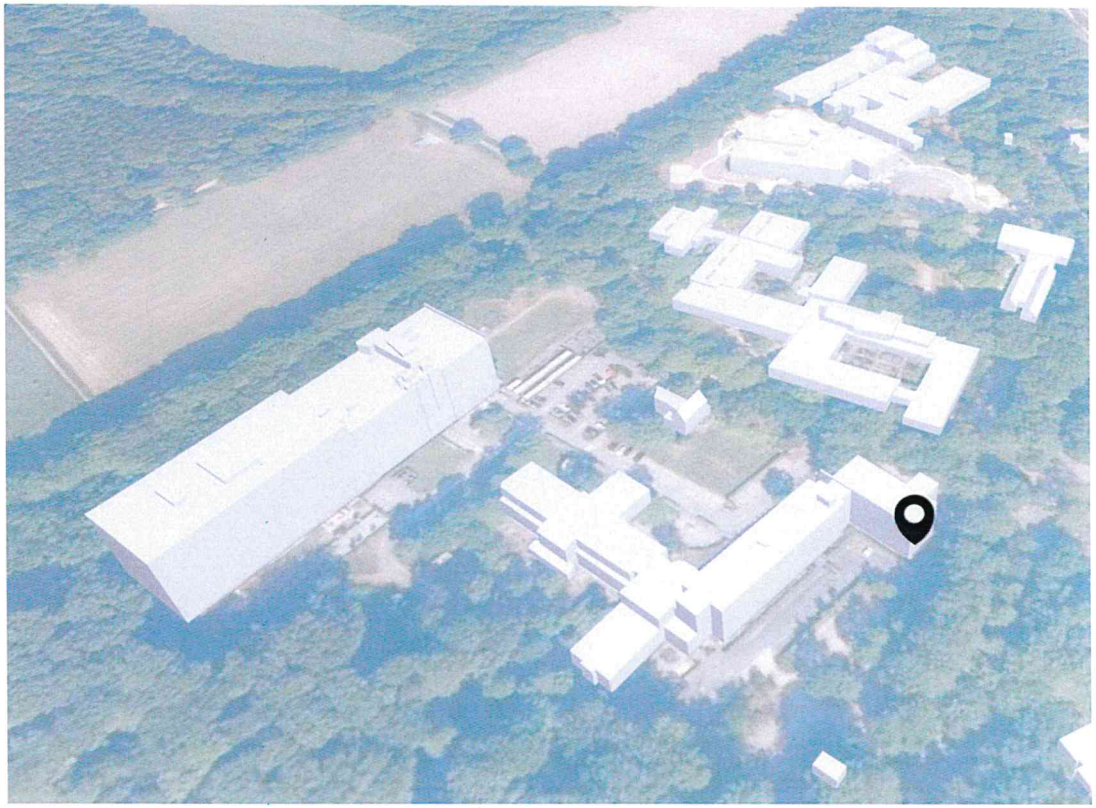
Uw referentie: Klimmendaal



Arnhem, Heijenoordseweg 5

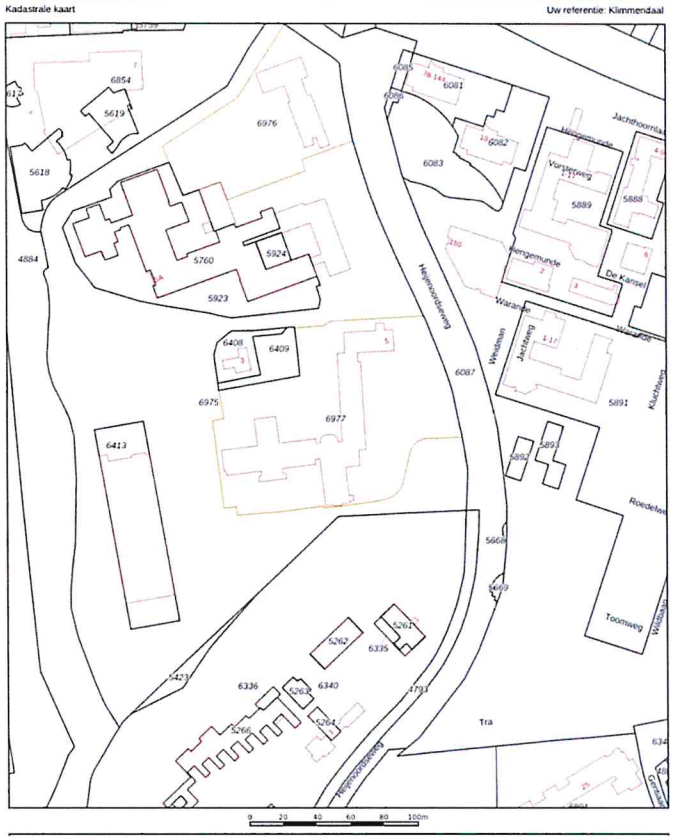
Klimmendaal Arnhem | overzicht terrein Klimmendaal/ Johanna Kinderfonds





Arnhem, Heijenoordseweg 5

Klimmendaal| Kerngegevens



Betreft	Toelichting
Adres	Arnhem, Heijenoordseweg 5 (6813 GG)
Huidige bestemming	Maatschappelijk
Bouwjaar	Ca. 1954 (gebouw B en E)
Kadastrale aanduiding	Gebouw B – Deel Arnhem, P 6977, P6409 Gebouw E - P 6976
Aantal m2 gebouw	Gebouw B – 8.733 m2 BVO Gebouw E – 897 m2 BVO
Aantal m2 terrein	Kavel bij gebouw B – 12.277 m2 (P6977) + 780 m2 (P6409) Kavel bij gebouw E – 6.207 m2 (P6976) Totaal 19.264 m2, nieuwe erfdienstbaarheden t.b.v. kavel P6975 worden geformuleerd in de koopovereenkomst(en).
Energielabel	Gebouw B – energielabel F Gebouw E – energielabel G
Huur	De gebouwen worden leeg en ontruimd in de huidige staat opgeleverd.
Asbest	Er is asbest aanwezig, zie dataroom.

Dirkzwager N.V.
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: +31 88 242 41 00
E: info@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
Raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Ook per e-mail: arthur.borst@arnhem.nl

Datum	19 december 2023
Van	mrs. H. Zeilmaker en L.G.H Wichern, advocaten
Inzake	Stichting Johanna Kinderfonds; zienswijze tegen raadsaanwijzing 5 Wvg Heijenoordseweg
Dossiernummer	5076831
Uw referentie	3990580
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
E-mailadres	zeilmaker@dirkzwager.nl; wichern@dirkzwager.nl

Geachte raad,

Namens **Stichting Johanna Kinderfonds** (hierna: 'JKF'), gevestigd te Arnhem aan het adres Heijenoordseweg 3, dienen wij hierbij een zienswijze in tegen het voorgenomen raadbesluit dat strekt ter bestendiging van het besluit van 21 november 2023 van burgemeester en wethouders. Bij dat besluit hebben burgemeester en wethouders op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen van JKF aan de Heijenoordseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend **Arnhem P 5760, P 5923, P 5924** en **P 6408**.
Bij het besluit is aan de percelen de bestemming 'wonen, gecombineerd met zorg en onderwijs' toegedacht. Een kopie van het collegebesluit en het raadsvoorstel treft u aan als **bijlagen 1 en 2**.

1. Inleiding en feiten

1.1. JKF zet zich al sinds 1900 vanuit Arnhem in voor het verbeteren van de kwaliteit van leven van kinderen en jongeren tot 25 jaar met een lichamelijke beperking. JKF is begonnen als het eerste kinderrevalidatiecentrum in Nederland en financiert nu participatieprojecten en wetenschappelijk onderzoek. De statutaire doelstelling van het JKF Kinderfonds is het stimuleren en subsidiëren van initiatieven die tot doel hebben om kinderen en jongeren tot 25 jaar met een lichamelijke beperking als gevolg van een aandoening van hersenen, zenuwen, botten en spieren een volwaardige plaats in de maatschappij te geven.

Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: *www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.*

1.2. JKF is eigenaar van een aantal (bebouwde) percelen op het terrein ten westen van de Heijenoordseweg en ten zuiden van de Amsterdamseweg. Het betreft de percelen kadastraal bekend Arnhem P 5760, P 5923, P 5924 en P 6408. Op percelen P 5760, P923 en P 5924 bevindt zich het oude en leegstaande schoolgebouw Het Prisma. Op perceel P 6048 bevind zich een kantoorvilla. De aangewezen percelen zijn weergegeven op de onderstaande satellietfoto:

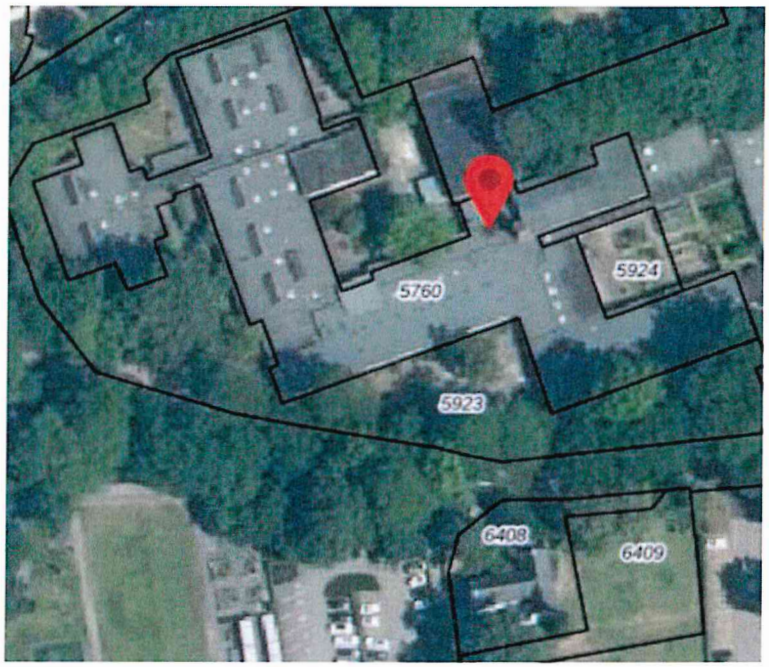


Fig. 1: satellietfoto met kadastrale grensaanduidingen (Bron: Ruimteplannen.nl)

1.3. JKF wenst haar percelen op het terrein aan de Heijenoordseweg op korte termijn te verkopen, zodat zij de verkoopopbrengsten en de bespaarde beheer- en onderhoudskosten kan aanwenden voor investeringen in participatieprojecten en wetenschappelijk onderzoek, conform haar statutaire doelstellingen.

1.4. De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij de percelen van JKF in eigendom wenst te verwerven met het oog op de ontwikkeling van met name sociale woningbouw. Hierover hebben JKF en de gemeente meerdere gesprekken gevoerd. Daarbij werd geen overeenstemming over de koopprijs bereikt. JKF liet weten dat de door de gemeente geboden bedragen niet reëel en ontoereikend zijn.

1.5. Bij besluit van 21 november 2023 hebben burgemeester en wethouders besloten om op de percelen van JKF een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 6 van de Wvg. Uit de bij het besluit behorende collegenota **(bijlage 3)** en het raadsvoorstel blijkt dat het

voorkeursrecht is gevestigd in het kader van het voornemen van de gemeente om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van 60-100% aan sociale huurwoningen.

1.6. JKF kan zich niet verenigen met de aanwijzing van haar percelen op grond van de Wvg. De vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met de gebleken onbereidheid van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te bieden heeft tot gevolg dat JKF haar percelen niet voor een redelijke prijs en binnen een redelijke termijn kan verkopen. Dit terwijl JKF in de tussentijd wel aanmerkelijke kosten aan onderhoud en vaste lasten moet maken. Ook is JKF al in gesprek met de Parcivalschool over de verkoop van haar percelen met de bedoeling daarop een school in combinatie met woningbouw te ontwikkelen. Bovendien is het nu al evident dat de door de gemeente beoogde ontwikkeling van 60-100% sociale woningbouw die aan de vestiging van het voorkeursrecht ten grondslag ligt, niet reëel en onuitvoerbaar is.
In het hiernavolgende licht JKF haar standpunt toe.

2. Onuitvoerbaarheid toegedachte bestemming en onevenredigheid van het aanwijzingsbesluit

2.1. Uit de bij het besluit van 21 november jl. behorende collegenota en het raadsvoorstel blijkt dat de gemeente het voornemen heeft om aan de westzijde van de Heijenoordseweg woningbouw te ontwikkelen met een percentage van **60-100%** aan sociale huurwoningen. In zowel de collegenota als het raadsvoorstel wordt in dit verband opgemerkt dat bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie – daarmee kennelijk doelend op de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 – is geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten *moeilijker of helemaal niet van de grond komen*.

2.2. Op pagina 27-28 van de Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34 staat dat voor 6 van de 24 wijken de beweegrichting voor sociale huur 'flink omhoog' is. Dit houdt in dat voor nieuwbouwprojecten in deze wijken tussen de 60-100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn:

Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangs-punt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. ***In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur 'flink omhoog' is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat***

tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. *(In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting 'omhoog' is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).*
(vetgedrukt door advocaat)

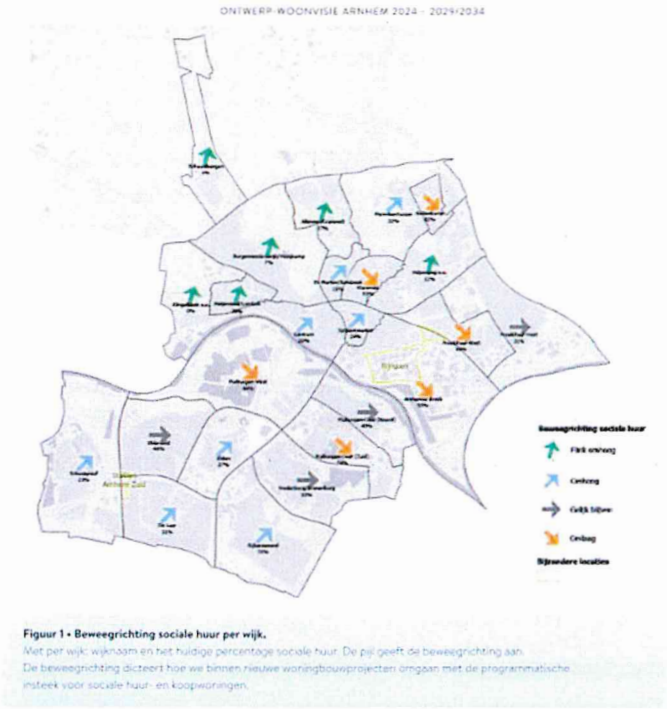


Fig. 2 afbeelding uit ontwerp-Woonvisie, pag. 28

2.3. Op pagina 30 van de Ontwerp-Woonvisie wordt opgemerkt dat er een risico bestaat dat nieuwe woningbouwprojecten in de wijken waarvoor de Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen (lees: 60-100% sociale huur), moeilijker van de grond zullen komen:

'Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. ***Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.***
(vetgedrukt door advocaat)

2.4. Het bovenstaande citaat uit de Ontwerp-Woonvisie bevestigt voor JKF dat de beoogde ontwikkeling op haar percelen niet van de grond zal komen.
Het zou immers gaan een vertwee-/verdrievoudiging van het gangbare percentage bij nieuwbouw van 30% aan sociale huur. Dit percentage is ook vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen van 8 maart 2023, waarop de Ontwerp-Woonvisie beoogd aan te sluiten.[1] Percentages van 60-100% aan sociale huur bij nieuwbouwprojecten komen voor zover JKF bekend is in de praktijk niet voor, simpelweg omdat deze financieel niet haalbaar zijn. Het is voor ontwikkelaars niet mogelijk om met een zodanig hoog percentage aan sociale huur een sluitende exploitatie te realiseren. Het beoogde percentage aan sociale huurwoningen van 60-100% is daarom evident niet reëel en niet uitvoerbaar.

2.5. Het is vaste rechtspraak dat een voorkeursrecht niet kan worden gevestigd voor een toegedachte bestemming waarvan op voorhand duidelijk is dat deze niet kan worden gerealiseerd.[2] Een besluit is immers niet noodzakelijk en geschikt wanneer het daarmee beoogde doel niet kan worden bereikt.[3] De door de gemeente toegedachte woonbestemming met 60-100% sociale huur is evident niet reëel en financieel niet uitvoerbaar. Het voorgenomen raadsbesluit is daarom onevenredig en onzorgvuldig voorbereid.

2.6. JKF wijst erop dat de concept Woonvisie nog niet is vastgesteld. Zij sluit niet uit dat uw raad burgemeester en wethouders verzoekt om een meer realistische programmering. Maar zolang daar geen sprake van is, is de aanwijzing van de gronden van JKF een voorbode voor een moeizaam planologisch en ontwikkeltraject.

2.7. Hier komt bij dat de gemeente tot dusver zich niet bereid heeft getoond om een reëel bedrag voor de percelen van JKF te bieden. Om een redelijke prijs voor haar percelen te krijgen zal JKF daarom de prijsvaststellingsprocedure van artikel 13 Wvg moeten initiëren. Deze procedure zal echter erg lang duren. In de tussenliggende periode moet JKF aanzienlijke kosten maken voor het onderhoud en het voldoen van de vaste lasten (g/w/l, groenvoorziening, WOZ-belasting, e.d.) van haar percelen en gebouwen. Door de vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met de onbereidwilligheid van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te betalen wordt JKF in onevenredige mate in haar belangen geschaad. Het voorgenomen besluit is daarom in strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb).

---

[1] Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024-2029/34, pag. 27.
[2] ABRvS 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9686; Rechtbank Oost-Brabant 20 mei 2022, ECLI:NL:RBOBR:2022:2011.
[3] Vgl. ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285 (Harderwijk).

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat uw raad niet rechtmatig kan besluiten tot de bestendiging van het op de percelen van JKF gevestigde voorkeursrecht.

JKF verzoekt uw raad om – althans voor zover het de percelen van JKF betreft – af te zien van het voorgenomen besluit en zodoende het op 21 november 2023 op de percelen van JKF gevestigde voorkeursrecht niet te bestendigen.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

Zeilmaker

H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern

BIJLAGE 1

COLLEGEBESLUIT

Besluit van	21 november 2023
Zaaknummer	3990580

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN ARNHEM;

gelezen de collegenota aan burgemeester en wethouders 'Voorlopige aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) westzijde Heijenoordseweg d.d. 21 november 2023;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs 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 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg), en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

BESLUIT:

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 3) en tekening (bijlage 2) voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg) van toepassing is op basis van artikel 6 van de Wvg voor de duur van maximaal drie maanden.
2. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat dat de omgevingsvisie ten tijde van het bestendigen door de raad nog niet is vastgesteld) per 23 november 2023 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen behoudens de in bijlage 4 opgenomen geheime bijlage.
4. De gemeenteraad op 23 november 2023 te informeren over het besluit tot (voorlopige) aanwijzing door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 7 februari 2024 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.
5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het besluit in te schrijven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.

Gemeente Arnhem

6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen 1, 2, 3, 5 en 6, en deze geheimhouding op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet op te heffen zodra deze voorlopige aanwijzing in werking is getreden (naar verwachting 23 november 2023).
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen en in stand te laten voor de bijlage 4 'belangen partijen'.

Het college van burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris, de burgemeester,

Arnhem GEMEENTE

BIJLAGE 2

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3990580

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigd) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. 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 Omgevingswet.

Inleiding

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).

Arnhem GEMEENTE

Concept ten behoeve van terinzagelegging

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.

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 de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook 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.

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 om op de westzijde van de Heijenoordseweg het

voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). 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.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door het vestigen van het voorkeursrecht kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 3 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen.

Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

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

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

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

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg is een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte bestemming. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 Er heeft een belangenafweging plaats gevonden

Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van art. 5.1, lid 2, onder b en f, van de Woo (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente) en onder geheimhouding aan de raad verstrekt en geldt voor onbepaalde tijd. In bijlage 3 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein 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 wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels)

1.5 *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 (21 november 2023), 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.

Daarnaast zijn de eventuele huurders/gebruikers van de panden via een brief op de hoogte gesteld.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er **wel/geen** (Concept raadsvoorstel afhankelijk of dit gebeurd wordt in definitief raadsvoorstel wel of geen) zienswijzen ingediend.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente 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. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin 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. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *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, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in de vestiging maar wel een samenhangend geheel*

Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.4 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*

Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.5 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*

Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van

het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.6 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

Participatie

Participatie voorafgaand aan het inzetten van het instrument Wvg is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument Wvg zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van Wvg zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor een gesprek.
- Direct betrokkenen hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A).
- Eventuele huurders en gebruikers hebben tevens een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

Financiën

Concept ten behoeve van terinzagelegging

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. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 7 februari 2024 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking;
- Op de dag van de publicatie zal het voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a van de Omgevingswet worden ingeschreven in de openbare register, waarna het voorkeursrecht op de dag van de inschrijving in de openbare registers in werking treedt.
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden per aangetekende brief;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

De betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) worden per (aangetekende) brief geïnformeerd over de definitieve vestiging en de gevolgen hiervan. Zij worden tevens geïnformeerd over de mogelijkheid een bezwaar in te dienen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg van toepassing is
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het concept raadsbesluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 3 Geheime bijlage 'belangen partijen' (in verband met de ontwerpstatus van dit ontwerp is deze nog niet bijgevoegd).

RAADSVOORSTEL

Concept ten behoeve van terinzagelegging

Besluit van X

Zaaknummer 3990580

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ....., nummer: X;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en wonen gecombineerd met zorg en onderwijs 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 vestigen van het voorkeursrecht 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 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c (er vanuit gaande dat de omgevingsvisie niet is vastgesteld voordat uw raad het voorkeursrecht bestendigt) van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor de percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 1) en tekening (bijlage 2).
2. 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 Omgevingswet.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

BIJLAGE 3

COLLEGENOTA

Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	3990580	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager/ leidinggevende	Heleen Sauer		Paul Smeulders Nermina Kundic
Ambtenaar	Arthur Borst/ Sandra Giesen	Vertrouwelijk	Embargo tot 23-11-2023
Telefoonnummer	06-31102236	Datum in college	21 november 2023
		Datum fataal	23 november 2023

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg

Kernboodschap

Arnhem staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte en toe willen naar wijken met meer diversiteit. Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse terreinen waar ruimte vrijkomt voor transformatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting, het gewenste tempo en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op een groot deel van de percelen aan de westzijde van de Heijenoordseweg, grofweg het gebied tussen de Heijenoordseweg en Mariëndaal. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Voorstel

1. De percelen op de bij het besluit behorende lijst (bijlage 3) en tekening (bijlage 2) voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna te noemen: Wvg) van toepassing is op basis van artikel 6 van de Wvg voor de duur van maximaal drie maanden.
2. Geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
3. Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat dat de omgevingsvisie ten tijde van het bestendigen door de raad nog niet is vastgesteld) per 23 november 2023 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen behoudens de in bijlage 4 opgenomen geheime bijlage.

Arnhem GEMEENTE

4. De gemeenteraad op 23 november 2023 te informeren over het besluit tot (voorlopige) aanwijzing door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 7 februari 2024 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering.
5. Dit besluit te publiceren in het Gemeenteblad en het besluit in te schrijven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
6. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen 1, 2, 3, 5 en 6, en deze geheimhouding op grond van artikel 89 lid 3 Gemeentewet op te heffen zodra deze voorlopige aanwijzing in werking is getreden (naar verwachting 23 november 2023).
7. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2, sub b en f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen en in stand te laten voor de bijlage 4 'belangen partijen'.

Inleiding

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).

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.

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 de regie bij de ruimtelijke ontwikkeling in handen te houden. Ook 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.

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 om op de westzijde van de Heijenoordseweg (conform bijlage 2 en 3) 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.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, zorg en onderwijs een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Wvg kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 *Veranderende ruimtebehoefte gevestigde instellingen*

Aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen diverse (instellings)terreinen waarvan de huidige functie (deels) aan verandering onderhevig is. Als basis aan de planvorming staat het uitgangspunt dat de bestaande gevestigde instellingen toekomstbestendig ingepast worden, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtebehoefte van deze instellingen. In de geheime bijlage 4 gaan we in op de feitelijke situatie per particuliere eigenaar.

Voor de onderwijshuisvesting geldt dat de Heijenoordschool momenteel is gevestigd op 2 locaties. De westelijke locatie komt zeer waarschijnlijk vrij vanwege nieuwbouw aan de oostzijde van de Heijenoordseweg. De grond is door de gemeente op grond van de Wet op het primair onderwijs uitgegeven. Er geldt een economisch claimrecht op grond van art. 110 Wet op het primair onderwijs; zolang de onderwijsfunctie blijft gehandhaafd houdt de school het recht om de locatie te gebruiken. Eindigt de onderwijsfunctie dan vervalt het eigendom terug aan de gemeente.

1.2 *Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme*

Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot sociale woningbouw en ruimte voor onderwijshuisvesting in zijn algemeenheid en voor dit gebied in het bijzonder is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen en krijgt de gemeente meer regie op de samenhang van de ontwikkeling en tempo van uitvoering. Het voorkomen van prijsopdrijving is van belang om ook de financieel minder rendabele functies in de gebiedsontwikkeling op een kwalitatieve manier goed in te passen.

In de Nota Grondbeleid 2023 is een afwegingskader opgenomen dat toegepast wordt bij het bepalen van de gemeentelijke rolneming in nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor de westzijde van de Heijenoordseweg heeft de gemeente vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor onderwijshuisvesting en de wens tot een samenhangende visie aanzienlijke wensen om te sturen in de gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft echter zeer beperkt grondeigendom. Daarbij moet de ruimtevraag van de instellingen nog een plek krijgen. Daarom is besloten om op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid te kiezen voor een proactief faciliterende gemeentelijke rolneming. Daar past een instrument als het voorkeursrecht bij.

1.3 *Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht*

De gemeente is bevoegd gronden aan te wijzen waarop een voorkeursrecht wordt gevestigd. Er moet worden voldaan aan twee criteria:

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

Aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg wordt een niet-agrarische bestemming toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte

bestemming. De toegedachte bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijk en onderwijs gecombineerd worden.

1.4 *Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden*

Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen c.q. eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid (bedrijfsgegevens die vertrouwelijk zijn medegedeeld aan de gemeente). In bijlage 4 is deze belangenafweging voor de particuliere eigenaren opgenomen.

Naast het belang van de eigenaren staat het algemeen belang Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een locatie met 60-100% sociale huurwoningen gecombineerd met maatschappelijke functies ten behoeve van zorg en onderwijs. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Het realiseren van de onderwijshuisvestingsopgave is tevens een maatschappelijk en urgent belang en behoeft tempo. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is.

Als eigenaren van gronden deze willen verkopen zijn zij verplicht om deze gronden aan te bieden aan de gemeente. Door te kiezen voor deze grondstrategie ontstaat een gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Hiermee ontstaat een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten binnen de ontwikkeling voor zowel het woonprogramma, als maatschappelijke voorzieningen, openbare infrastructuur en groen. Speculatie wordt hiermee voorkomen en er wordt meer grip verkregen op samenhang waardoor uiteindelijk ook grip op tempo van realisatie kan ontstaan.

Wij zijn van mening dat de belangen van de eigenaren minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Uit jurisprudentie blijkt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan met het vaststellen van de Wvg. De wetgever heeft namelijk in de wet een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren. Als bescherming van de eigenaren geldt dat eigenaren niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en bevat de wet een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

De prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als maatschappelijk terrein 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 wel zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (omgevingsplan met exploitaiteregels).

2.1 *Geen toepassing geven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht*
Artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat het college belanghebbenden vooruitlopend op een beschikking de gelegenheid biedt hun zienswijze te geven. In Arnhem betrekken we onze inwoners altijd intensief bij de planontwikkeling en bij de uitwerking hiervan. Wanneer het college dat in dit geval zou doen, werkt het grondspeculatie in de hand waar we dit juist willen voorkomen. De regelgeving rondom het vestigen van de Wvg voorziet daarom in een zienswijzeprocedure nadat het college een besluit heeft genomen en nog voordat de gemeenteraad het voorkeursrecht definitief vestigt. Gedurende deze periode is een voorkeursrecht wel van kracht. Besluitvorming van de raad dient binnen drie maanden plaats te vinden, anders vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. De raad ontvangt een reactienota zienswijzen en kan dit meewegen bij haar besluit.

3.1 *Eigenaren en andere belanghebbenden kunnen hun zienswijze indienen*
Het voorkeursrecht op grond van het collegebesluit geldt voor de duur van 3 maanden. Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen deze 3 maanden een besluit nemen tot (definitieve) vestiging van het voorkeursrecht. Nu het voorkeursrecht al geldt, is er geen reden meer om geen uitvoering te geven aan de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen op grond van artikel 4:8 Awb. Daarom wordt tegelijk met het besluit van het college een ontwerpvoorstel aan de raad ter inzage gelegd. Dit voorstel vindt haar grondslag in artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (er vanuit gaande dat de Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld op het moment dat de raad besluit over het voorkeursrecht). Vanaf het moment van bekendmaking, is het voor rechthebbenden gedurende 4 weken mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de kennisgeving aan rechthebbenden over de aanwijzing worden zij hierover geïnformeerd. De zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming. 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 gemaakt 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. Dit betekent dat de bezwaarschriften tegen het collegebesluit worden aangehouden tot na het raadsbesluit en dan als bezwaar tegen het raadsbesluit worden aangemerkt.

4.1 *De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een raadsbrief*

De gemeenteraad zal in haar vergadering van 7 februari 2024 een besluit moeten nemen over de vestiging van het voorkeursrecht. Daarom wordt de raad via de raadsbrief geïnformeerd.

6.1 *Voorliggend voorstel kan openbaar worden nadat voorliggend besluit rechtskracht heeft verkregen*
De dag na publicatie in het Gemeenteblad geldt het voorkeursrecht. Om te voorkomen dat er nog een verkooptransactie plaatsvindt (niet in het belang van de gemeente) en ook de eigenaar niet als eerste wordt geïnformeerd, wordt voor deze korte periode geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet opgelegd. Na de inwerkingtreding van het voorkeursrecht (de dag na publicatie in het Gemeenteblad), kan ook het besluit worden toegevoegd aan de openbare besluitenlijst zodat het opvraagbaar is

7.1. *Bijlage 4 bevat bedrijfsinformatie die we niet openbaar maken*
Informatie over deze specifieke situatie van de particuliere eigenaren wordt buiten de openbaarheid gehouden op grond van artikel 5.1 lid 1 sub c Wet open overheid. In de brief aan de eigenaren waarin we hen informeren over het voorkeursrecht zullen wij de specifieke belangenafweging van die specifieke partij opnemen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren*
Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente 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. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin 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. Deze zijn in artikel 10 Wvg opgenomen.

1.2 *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, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 *Niet betrokken in aanwijzing maar wel een samenhangend geheel*

Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 Wvg kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt(lid 3). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 4). Het hoofdgebouw van Klimmendaal (perceel P 6413) wordt buiten de aanwijzing gehouden. Deze locatie past binnen het uitgangspunt om bestaande instellingen toekomstbestendig in te passen en aanwijzing is derhalve niet nodig. Op grond van artikel 11 lid 3 jo. lid 4 kan Klimmendaal dit onroerend goed alsmede de onderneming als samenhangend geheel aanbieden aan de gemeente. In het geval de gemeente afziet van koop heeft Klimmendaal drie jaar de mogelijkheid haar eigendommen te verkopen aan een derde. Voorwaarde is wel dat zij alleen mag verkopen hetgeen als samenhangend geheel in de aanbieding aan de gemeente heeft opgenomen. Zij kan dus niet alleen het vastgoed verkopen als zij de gehele onderneming heeft aangeboden.

1.3 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt met dit besluit*

Door de raad zijn kaders vastgesteld ten aanzien van strategische aankopen, zoals aankopen die onder het voorkeursrecht vallen. Dit kader bevat een plafond van € 50 miljoen per jaar in totaal voor strategische aankopen en een maximale boekwaarde van € 100 miljoen voor de totale strategische voorraad vastgoed. De verwachting is dat de mogelijke aankopen aan de westzijde voor de Heijenoordseweg inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Indien dit ultiem niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.4 *Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee*

Een aankoop in het kader van de Wvg drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoop moet wel gefinancierd worden en daarnaast loopt de gemeente als eigenaar ook een financieel risico (eventuele waardevermindering en tekorten op beheer van het vastgoed). Deze risico's zijn omschreven in de nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is een budget beschikbaar en dient ook de bestemmingsreserve strategische posities.

Gezien het gewenste nieuwe programma qua sociale huurwoningen en onderwijshuisvesting bij herontwikkeling zijn bij de ontwikkeling zeer waarschijnlijk aanvullende middelen nodig. Door eventuele speculatie en prijsopdrijving worden de tekorten/ maatschappelijke kosten nog groter, vandaar dit voorstel voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij het vaststellen van de ontwerp woonvisie is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen er een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico gemitigeerd kan worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet haalbare business cases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.5 Wat als er geen Wvg gevestigd wordt

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de nota grondbeleid. Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een omgevingsplan met exploitatieregels kunnen kosten en opbrengsten worden verdeeld en kan bepaald worden welk programma en welke functies op welke plek komen. Daarmee wordt echter geen speculatie voorkomen, kunnen de maatschappelijke kosten als gevolg van die speculatie oplopen en is er bovendien geen grip op tempo. Bij inzet van enkel het instrument omgevingsplan kan geen plicht tot uitvoering worden opgelegd terwijl de opgave en samenhang binnen het gebied, zeker in het licht van de wooncrisis, daar wel om vraagt.

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. Indien wordt besloten tot aankoop door de gemeente dan zal deze worden verantwoord als "strategische aankoop" conform de nota grondbeleid. Op basis van het beschikbare kader voor strategische aankopen is de verwachting dat eventuele aankopen passen binnen dit bestaande beleid. Zie hiervoor ook punt 1.4 onder 'Kanttekeningen en risico's'

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht voorlopig gevestigd voor de duur van 3 maanden. Als het college positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Het besluit is niet openbaar totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie op 22 november 2023, waarna het voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking treedt;
- We informeren de raad met bijgevoegde raadsbrief op 23 november 2023;
- Na inwerkingtreding informeren we de eigenaren per aangetekende brief die we op 22 november vesturen en worden zij op 23 november gebeld;
- Tevens worden eventuele huurders en gebruikers met een 'huis aan huis'-brief geïnformeerd;
- Het voorlopige voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 (6 weken);
- Zienswijzeperiode start op 23 november 2023 en loopt tot en met 20 december 2023 (4 weken);
- Bezwaarschriftenperiode start op 23 november 2023 en loopt tot en met 3 januari 2024 (6 weken);
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college na afloop zienswijzeperiode;

- Raadsbesluit uiterlijk op 7 februari 2024 in verband met de vervaltermijn 20 februari 2024.

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. De percelen die betrokken zijn bij dit besluit zijn, zonder uitzondering, eigendom van organisaties of bedrijven. Daarvoor geldt geen anonimiseerplicht. De lijst wordt daarom niet geanonimiseerd gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Communicatie

Het vestigen van Wvg zal bij eigenaren en andere betrokkenen voelen als een overval en veel vragen oproepen. We willen hen daarom goed informeren over wat het besluit inhoudt en welke mogelijkheden er zijn om een zienswijze of bezwaar in te dienen. Het voorstel voor de communicatie is als volgt:

- Op de dag na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het voorlopig voorkeursrecht op 23 november 2023 in werking treedt.
- De direct betrokkenen worden telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit op 23 november 2023.
- De regelgeving van de Wvg schrijft voor dat ze een aangetekende brief ontvangen waarin het besluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg va het besluitvormingsproces verloopt.
- Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een Q&A.
- De brief bevat een uitnodiging voor een gesprek.
- Eventuele huurders en gebruikers ontvangen tevens op 23 november 2023 een brief.

Bijlagen

Stukken voor college

- Bijlage 1 Collegebesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het collegebesluit
- Bijlage 3 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- Bijlage 4 Geheime bijlage 'belangen partijen'
- Bijlage 5 (concept)Raadvoorstel en –besluit voorkeursrecht westzijde Heijenoordseweg (definitieve raadsvoorstel wordt gemaakt na einde zienswijzenperiode)
- Bijlage 6 Raadsbrief met als bijlage
    - Concept Raadsvoorstel en raadsbesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg
    - Grondplantekening behorende bij collegebesluit

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 6 Raadsbrief met als bijlage
    - Concept Raadsvoorstel en raadsbesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg

- Grondplantekening behorende bij collegebesluit

Arnhem GEMEENTE

GEHEIM

Bijlage 4 Belangen partijen

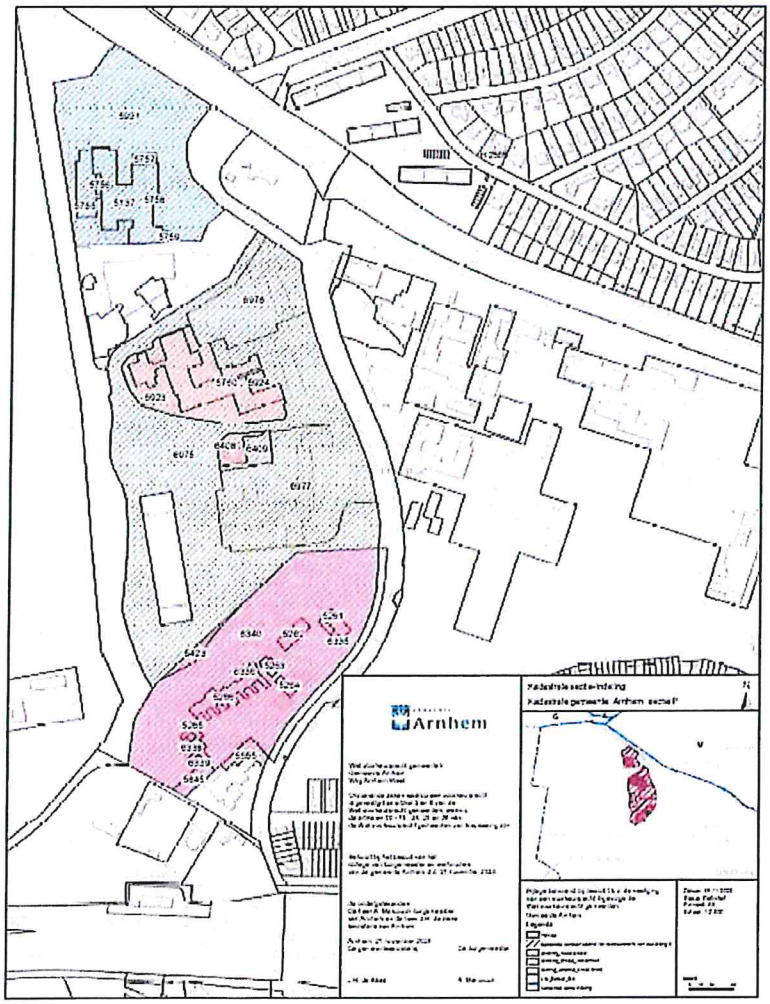
In deze bijlage is opgenomen:

- Een beschrijving van de feitelijke situatie op de percelen van de particuliere eigenaren;
- Bekende ontwikkelingen van de instellingen en de aard van het gebruik van de aanwezige bebouwing;
- De omschrijving van de belangen van deze particuliere eigenaren die moeten worden afgewogen tegen het algemeen belang dat de gemeente heeft bij de vestiging van het voorkeursrecht.

Het openbaar worden van deze gegevens kan leiden tot onrust bij clienten of bewoners van de gevestigde instellingen. Dit is mede de reden om de informatie over de specifieke situatie van de verschillende particulier eigenaren buiten de openbaarheid te houden.

In het voorgenomen voorkeursrechtgebied liggen eigendommen van de volgende eigenaren/instellingen:

- LTA Beheer bv (Trebbe/Leyten)
- JKF Kinderfonds
- Groot Klimmendaal
- Entrea Lindenhout



GEHEIM

Trebbe/Leyten:

JKF Kinderfonds:

Feitelijke situatie
JFK Kinderfonds heeft een leegstaande schoollocatie in eigendom. Dit is de oude plek van het Prisma College waarvoor ten noorden hiervan recent nieuwbouw is gerealiseerd.

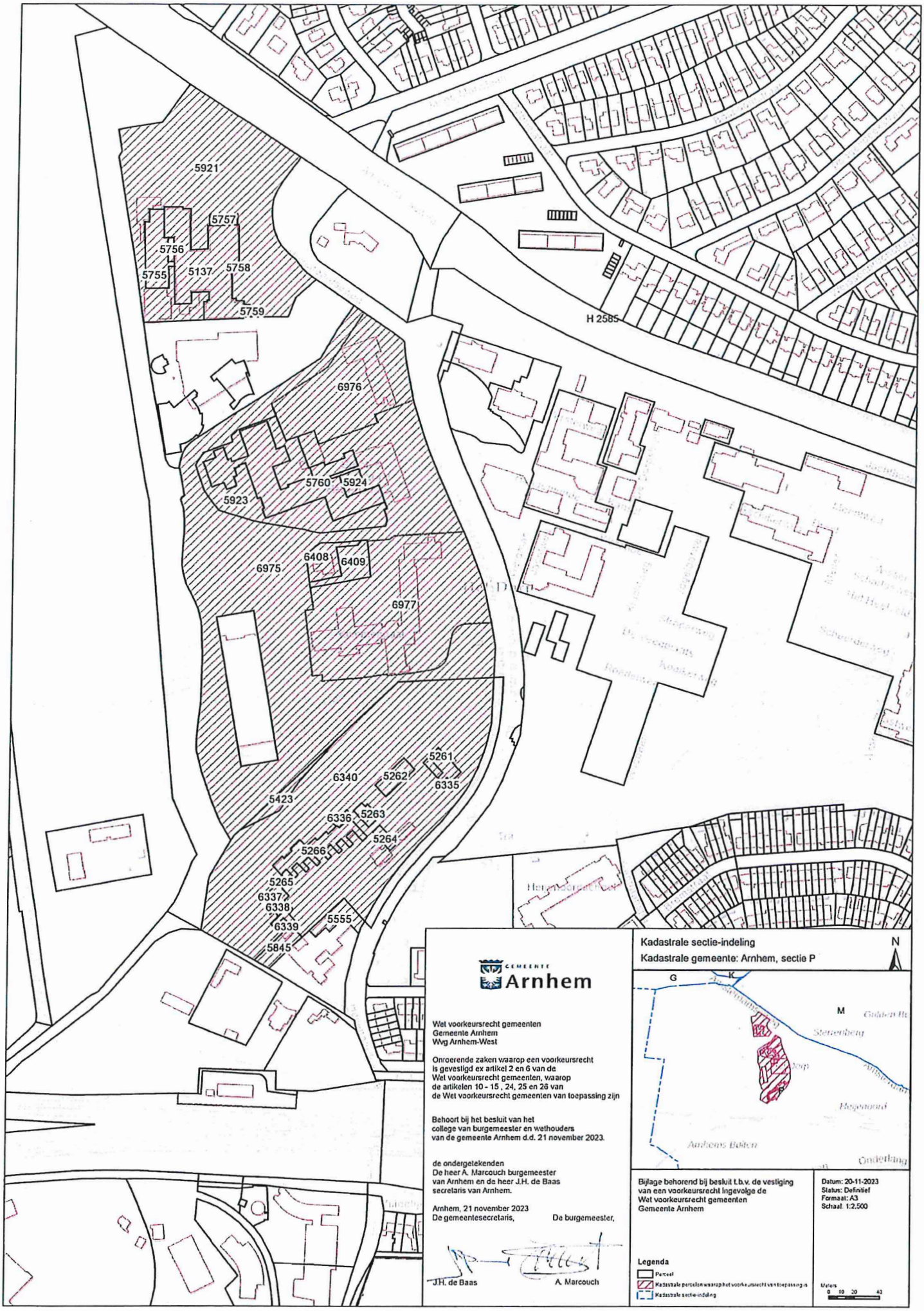
Ontwikkelingen
JKF Kinderfonds wenst deze locatie te verkopen ten behoeve van een herontwikkeling. Er is ons nog geen daadwerkelijke verkoop bekend.

Belangen in relatie tot voorkeursrecht
JKF Kinderfonds is eigenaar van een niet meer als school in gebruik zijnde locatie. Haar belang is dit vastgoed met bijbehorende gronden te verkopen.

Wordt er door derden gekocht, zonder dat zij zich bewust zijn van de gevolgen van het gemeentelijke beleid, dan kan de situatie zich voordoen dat zij 'teveel' betalen. Het realiseren van een financieel haalbare businesscase op basis van de gemeentelijke ambities kan dan moeilijker worden en meer tijd vergen.

Groot Klimmendaal

Entrea Lindenhout


5921
5757
5756
5755
5137
5758
5759
H 2585
6976
5760
5924
5923
6408
6409
6975
6977
5261
6340
5262
6335
5423
6336
5263
5264
5266
5265
6337
6338
6339
5845
5555
Gemeente Arnhem
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wvg Arnhem-West
Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd ex artikel 2 en 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop de artikelen 10 - 15 , 24, 25 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn
Behoort bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem d.d. 21 november 2023.
de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester van Arnhem en de heer J.H. de Baas secretaris van Arnhem.
Arnhem, 21 november 2023
De gemeentesecretaris,
De burgemeester,
J.H. de Baas
A. Marcouch
Kadastrale sectie-indeling
Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie P
N
G
K
M
Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging van een voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten Gemeente Arnhem
Datum: 20-11-2023
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:2.500
Legenda
Perceel
Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
Kadastrale sectie-indeling
Meters
0 10 20 40

Lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden Wvg Arnhem West

Behorende bij het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem van 21 november 2023 tot het aanwijzen van gronden op grond van artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 9 november 2023.

Alle percelen zijn aangewezen op basis van een voorlopige aanwijzing. Deze voorlopige aanwijzing vervalt van rechtswege 3 maanden na dagtekening van dit besluit of zoveel eerder als het besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet in werking treedt.

Kadastrale gemeente	Sectie	Perceelnr.	Status grens	Kadastrale grootte (m²)	Opp. in Wvg (m²)	Soort recht	Aandeel	Naam
Arnhem	P	5137	Vastgesteld	3.421	3.421	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5261	Vastgesteld	320	320	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5262	Vastgesteld	388	388	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5263	Vastgesteld	181	181	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5264	Vastgesteld	146	146	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5265	Vastgesteld	359	359	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5266	Vastgesteld	1.033	1.033	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5423	Vastgesteld	440	440	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5555	Vastgesteld	520	520	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5755	Vastgesteld	1.034	1.034	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5756	Vastgesteld	97	97	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5757	Vastgesteld	189	189	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5758	Vastgesteld	15	15	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5759	Vastgesteld	22	22	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5760	Vastgesteld	4.070	4.070	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5845	Vastgesteld	495	495	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	5921	Vastgesteld	15.340	15.340	Eigendom	1/1	LTA Beheer B.V.
Arnhem	P	5923	Vastgesteld	4.060	4.060	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	5924	Vastgesteld	290	290	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6335	Vastgesteld	128	128	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6336	Vastgesteld	89	89	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6337	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6338	Vastgesteld	40	40	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6339	Vastgesteld	57	57	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6340	Vastgesteld	22.937	22.937	Eigendom	1/1	Stichting Entrea Lindenhout
Arnhem	P	6408	Vastgesteld	720	720	Eigendom	1/1	Stichting Johanna Kinderfonds
Arnhem	P	6409	Vastgesteld	780	780	Eigendom	1/1	Stichting Klimmendaal
Arnhem	P	6975	Voorlopig	30.876	30.876	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6976	Voorlopig	6.207	6.207	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal
Arnhem	P	6977	Voorlopig	12.277	12.277	Eigendom	1/1	stichting klimmendaal