

Gemeente Arnhem
Gemeenteraad
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Retouradres: Postbus 304 3000 AH Rotterdam

Rotterdam, 31 januari 2023

Betreft: Schriftelijke inbreng Raadsbehandeling WVG westzijde Heijenoordseweg

Geachte Raadsleden en College,

Op 22 november jongstleden informeerde het College van B&W ons over de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op de gronden behorende bij Heijenoordseweg 9 te Arnhem. Op vrijdag 22 december maakten wij schriftelijk bezwaar tegen dit besluit. De inhoud van ons bezwaar is geen onderdeel van de Raadsbehandeling. In geval u instemt met het vestigen van WVG op onze locatie heeft het bezwaar echter wel direct betrekking op dit besluit, ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet. Daarom informeren wij u graag vooraf over ons standpunt en de inhoud van ons bezwaar.

Resumé

Kort samengevat zijn wij van mening dat het College van B&W, bij het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht op Heijenoordseweg 9, ten onrechte het belang van de gemeente zwaarder heeft laten wegen dan dat van Leyten Trebbe Arnhem CV (LTA CV).

Het perceel aan de Heijenoordseweg 9 vertoont vanwege haar solitaire ingekapselde ligging in een boskamer geen danwel aanmerkelijk minder samenhang met de overige gronden dan door de gemeente wordt gesteld en is in eigendom van een partij die tot zelfrealisatie in staat is en – in overleg met uw gemeente - tot herontwikkeling wil komen. Het perceel is, anders dan het College stelt, geen onderwerp van grondspeculatie en prijsopdrijving. De argumentatie hiervoor is verderop in deze brief verder uitgewerkt.

Wij willen benadrukken dat wij een goede en constructieve samenwerking met gemeente Arnhem ambiëren. Het is ons doel om met respect voor ieders belangen en positie, tot een kwalitatief hoogwaardig en financieel haalbare ontwikkeling van onze locatie te komen, die bijdraagt aan een goede leefomgeving voor een brede doelgroep.

Omdat wij al geruime tijd met de gemeente Arnhem in gesprek zijn over een passende herontwikkeling voor de locatie verzoeken wij u niet in te stemmen met het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel Heijenoordseweg 9.

Achtergrondinformatie en procesomschrijving

Begin 2021 verwierf LTA CV de gronden en opstallen behorende bij de Heijenoordseweg 9 van het Johanna Kinder Fonds, na een selectieprocedure onder meerdere marktpartijen. Selectie vond plaats op basis van prijs en biedingsvoorwaarden. LTA CV heeft ter voorbereiding op de bieding gesproken met een afvaardiging van gemeente Arnhem en het voorgenomen programma en stedenbouwkundig concept daarbij besproken. Daarop werd positief gereageerd. De uiteindelijke bieding was gebaseerd op een programma van circa 100 woningen, bestaande uit 30% sociale huur, 20% middenhuur en 50% koop (middenkoop en dure koop).

Na verwerving van de locatie is in april 2020 een proces opgestart om samen met gemeente een nota van uitgangspunten op te stellen. Bij aanvang van dat proces constateerde gemeente dat het door LTA CV voorgestelde stedenbouwkundige invulling uitging van teveel woningen en een te groot laadvermogen. Dit in afwijking van het signaal dat werd afgegeven vóór verwerving van de locatie.

Een intensief proces leidde uiteindelijk pas in september 2022 tot een concept nota van uitgangspunten, waarover op ambtelijk niveau overeenstemming was bereikt. Over het stedenbouwkundig concept was op dat moment al participatie met de omgeving doorlopen. Hoewel de nota van uitgangspunten door de ambtelijk betrokkenen aansluitend zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan de wethouder en aansluiten de Gemeenteraad zou worden aangeboden stagneerde het proces. In de periode september 2022 tot en met januari 2023, is door het ambtelijk apparaat geen enkele voortgang geboekt om tot bestuurlijke vaststelling van de Nota van Uitgangspunten te komen. Ondanks herhaaldelijk verzoek van LTA CV om informatie en voortgang is daarbij niet tot nauwelijks gecommuniceerd, waarbij in een later stadium de beperkte ambtelijke capaciteit als argument is opgevoerd.

Het uitblijven van bestuurlijke goedkeuring leidde er uiteindelijk toe dat LTA CV in februari 2023 niet beschikte over een bestuurlijk vastgesteld ontwikkelkader en wij ons na introductie van de Woondeal 2.0 moesten voegen naar nieuwe programmatische kaders: 66% betaalbaar programma of als alternatief 50% sociale huur.

In diverse gesprekken zijn de betrokken ambtenaren geïnformeerd dat dit zorgde voor een onhaalbare businesscase. In oktober 2023 kondigde het College van B&W een nieuwe Woonvisie aan, waarin het voorgeschreven programma voor het gebied waarin de Heijenoordseweg 9 ligt wordt vastgesteld op 60 tot 100% sociale huur. Dat met deze verdere aanscherping ten opzichte van de Woondeal 2.0 sowieso geen sprake kan zijn van een financieel haalbare ontwikkeling op onze locatie is evident.

Op 15 december jongstleden voerden wij een prettig gesprek met onder andere Wethouder Bouwkamp. In dit gesprek hebben wij ons beider positie en belangen nader toegelicht. Ook spraken wij over het moeilijke proces en samenwerking met gemeente tot op heden, als gevolg van beperkte ambtelijke capaciteit. Belangrijk is ook de mate van rechtsonzekerheid die wij ervaren naar aanleiding van het tot tweemaal toe gewijzigde programmatisch beleid dat afwijkt van de afspraken die wij parallel op de voorbereiding van dit beleid maakten op ambtelijk niveau over de Nota van Uitgangspunten. Wij benadrukten beiden onze ambitie om van het gebied ten westen van de Heijenoordseweg een hoogwaardig woonmilieu in het groen te maken en dat met name het gebied ten zuiden van het Prisma belang heeft bij een gecoördineerde integrale aanpak. Daarbij hebben wij tevens toegelicht dat een eenzijdige programmering van een locatie, in onze optiek niet bijdraagt aan de leefbaarheid van de locatie. Juist een gemengd woonmilieu voor verschillende doelgroepen zorgt voor een betere sociale cohesie en het versterken van opwaartse sociale mobiliteit.

Binnen de huidige programmatische kaders, is het voor LTA niet haalbaar om op korte termijn in te zetten op herontwikkeling van het gebied en woningen toe te voegen aan de Arnhemse woningvoorraad.

Waarom wij het oneens zijn met de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht

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

- Het College stelt dat een integrale gebiedsontwikkeling van het volledige gebied ten westen van de Heijenoordseweg noodzakelijk is om binnen deze unieke landschappelijke onderlegger, de programmatische ambities (onderwijs en wonen) van gemeente Arnhem mogelijk te maken en samenhangende planvorming plaats te laten vinden. Voor het gebied ten zuiden van het Prisma kunnen wij deze redenering volgen. Daarover stuurde gemeente de grondeigenaren in dat deel van het gebied op 9 mei 2023 reeds een brief. Echter door de landschappelijke ligging en de realisatie van het nieuwe Prisma, heeft onze locatie een solitaire ingekapselde ligging in een boskamer,

waardoor de samenhang met de overige gronden ontbreekt danwel in ieder geval veel minder evident is dan in de brief van 22 november 2023 wordt gesteld. Dat blijkt ook uit het feit dat de brief van 9 mei 2023, over de sturende rol die gemeente Arnhem wil nemen in de ontwikkeling van de gronden van JKF, Entrea Lindenhout en Klimmendaal, niet ingaat op de gronden van LTA CV en uit de stedenbouwkundige en landschappelijke benadering van de Nota van Uitgangspunten waarover LTA reeds in september 2022 overeenstemming bereikte met de betrokken ambtenaren.

- Het College stelt dat u door het vestigen van een voorkeursrecht de regie kunt houden op de samenhang en het tempo van de gebiedsontwikkeling. Voor de gronden van Entrea Lindenhout, JKF en Klimmendaal begrijpen wij die analyse, omdat immers wordt voorkomen dat de gronden aan derden worden verkocht en het bezit nog verder versnipperd, waardoor een integrale ontwikkeling nog moeilijker wordt. De gronden aan de Heijenoordseweg 9 zijn echter reeds in handen van één partij. Die partij is in staat tot zelfrealisatie (in tegenstelling tot de andere partijen in het gebied), heeft belang bij herontwikkeling en is al geruime tijd met uw gemeente in overleg om tot deze herontwikkeling te komen. Wat voegt het vestigen van een voorkeursrecht daar dan nog aan toe?
- Het College stelt dat met het vestigen van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat grondspeculatie en prijsopdrijvend effect plaatsvindt. Zoals bekend verwierf LTA CV haar gronden begin 2021, gebaseerd op een programmatische invulling met circa 100 woningen, waarvan 30% was voorzien als sociale huur, 20% midden-huur en 50% middeldure en dure koop. Voor verwerving verifieerden wij met een vertegenwoordiging van Stedenbouw en een beleidsadviseur dat het getoonde programma voorstelbaar was. Dit zijn overigens ook de uitgangspunten waarop in september 2022 (!) een concept Nota van Uitgangspunten ambtelijk is vastgesteld met het doel bestuurlijke besluitvorming plaats te laten vinden, architectenselectie is opgestart door LTA en waarvan LTA heeft aangegeven de benodigde grondwaarde voor een haalbare businesscase te kunnen realiseren. Voor zover er van een prijsopdrijvende effect al sprake zou zijn, dan heeft dit reeds plaatsgevonden vóór verwerving van de locatie door LTA CV en kan daarom geen argument zijn om een voorkeursrecht te vestigen. Gezien het gemeentelijk beleid ligt het bovendien niet voor de hand dat derden de locatie wensen te verwerven voor de investering die LTA CV heeft gedaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en verzoeken u in uw besluitvorming rekening te houden met de belangen van LTA CV in deze én ons te helpen om in elk geval een deel van de Arnhemse woningzoekenden de mogelijkheid te bieden zich te vestigen op deze mooi plek.

Met vriendelijke groet,

Namens LTA CV
Gijsbert van Heest