ONTVANGEN 20 DEC. 2023

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

2023-10007249m

AANTEKENEN
Burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Datum	19 december 2023
Van	mrs. H. Zeilmaker en L.G.H Wichern, advocaten
Inzake	Stichting Johanna Kinderfonds; bezwaarschrift tegen voorlopige aanwijzing Wvg Heijenoordseweg
Dossiernummer	5076831
Uw referentie	3990580
Telefoonnummer	[redacted]
E-mailadres	

Geacht college,

Namens **Stichting Johanna Kinderfonds** (hierna: 'JKF'), gevestigd te Arnhem aan het adres Heijenoordseweg 3, maken wij hierbij bezwaar tegen het besluit van 21 november 2023, waarbij uw college op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een voorlopig voorkeursrecht heeft 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 bestreden besluit treft u aan als **bijlage 1**.

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.

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 bevindt zich een kantoorvilla. De aangewezen percelen zijn weergegeven op de onderstaande satellietfoto:

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.*

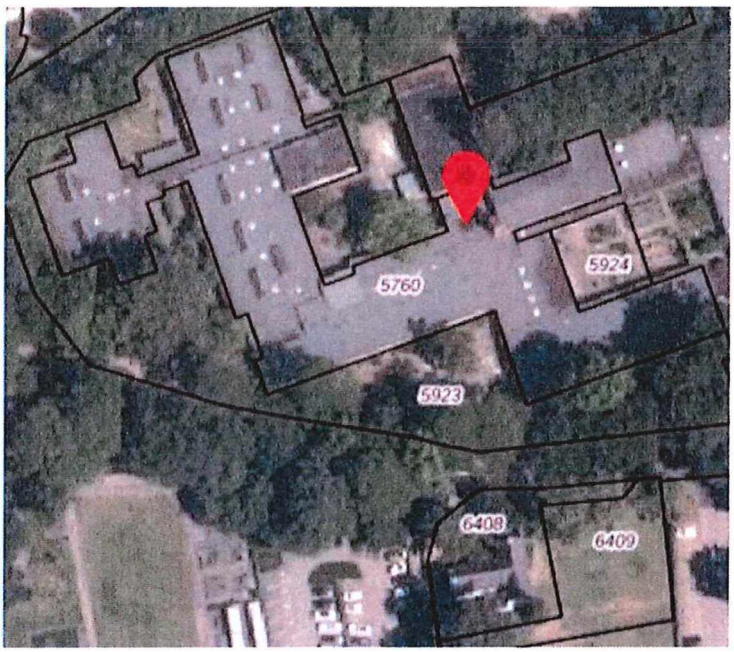


Fig. 1: satellietfoto met kadastrale grensaanduidingen (Bron: Ruimteplannen.nl)

1.3. JKF wenst haar percelen 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 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 heeft uw college 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 2)** en het ontwerpraadsvoorstel **(bijlage 3)** 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 artikel 6 Wvg. De vestiging van het voorkeursrecht in combinatie met de gebleken onbereidwilligheic van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te bieden heeft tot gevolg dat JKF haar percelen niet binnen een redelijke termijn en/of voor een redelijke prijs zal kunnen 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 bezwaargronden 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)

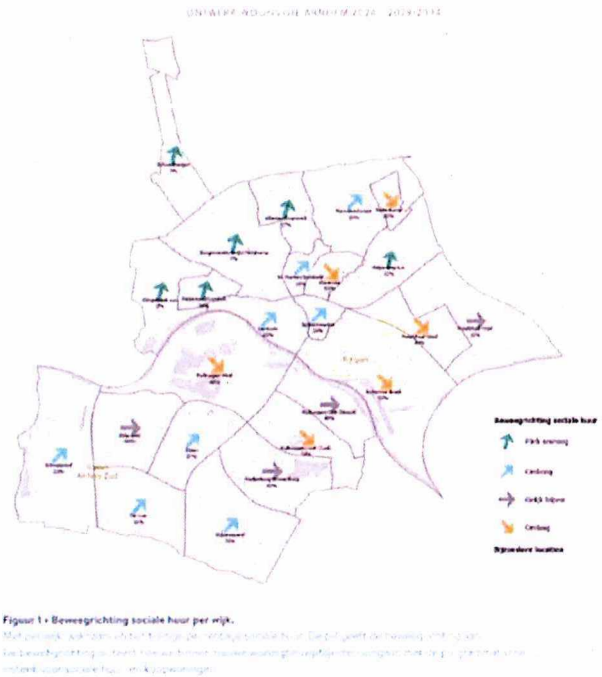


Fig. 2 afbeelding uit ontwerp-Woonvisie, pag. 28

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 beoogt 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 bestreden besluit is daarom onevenredig en onzorgvuldig voorbereid.

2.6. JKF wijst erop dat de concept Woonvisie nog niet is vastgesteld. Zij sluit niet uit dat de raad het college verzoekt om een meer realistische programmering. Maar zolang daarvan geen sprake 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 zich tot dusver 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 kennelijke onbereidwilligheid van de gemeente om een reële prijs voor de percelen te betalen wordt JKF in onevenredige mate in haar belangen geschaad. Het bestreden besluit is daarom genomen in strijd met het evenredigheidsbeginsel (art. 3:4 Awb).

Conclusie

JKF verzoekt het college haar bezwaren gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, althans voor zover het de percelen van JKF betreft. Tot slot maakt JKF aanspraak op een vergoeding in de kosten ex artikel 7:15 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).

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.



H. Zeilmaker en L.G.H. Wichern

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

ONTVANGEN 20 DEC. 2023

Dossier-5076831,C Teunissen

Dirkzwager advocaten en notarissen
Velperweg 1 6824BZ ARNHEM The Netherlands

Frankering betaald postnl

R Aangetekend

D-A-1

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Amhem
Postbus 9200
6800HA ARNHEM

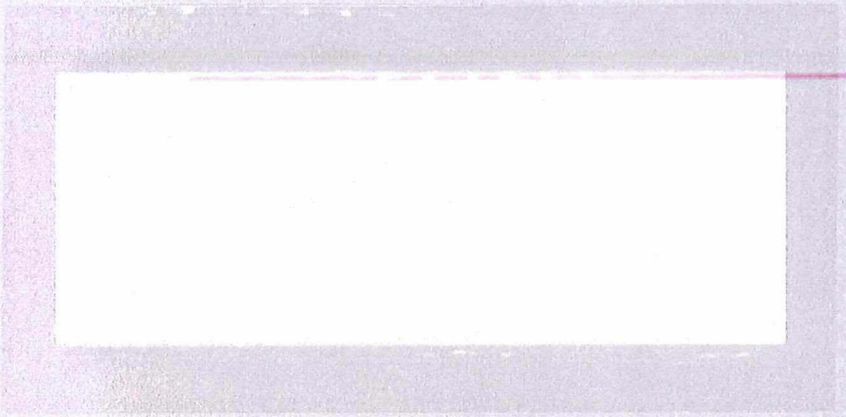
3SIRAZ7622443

Recommandé

NL

3SIRAZ7622443

P2202



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.

Arnhem GEMEENTE

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,

BIJLAGE 2

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 versturen 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

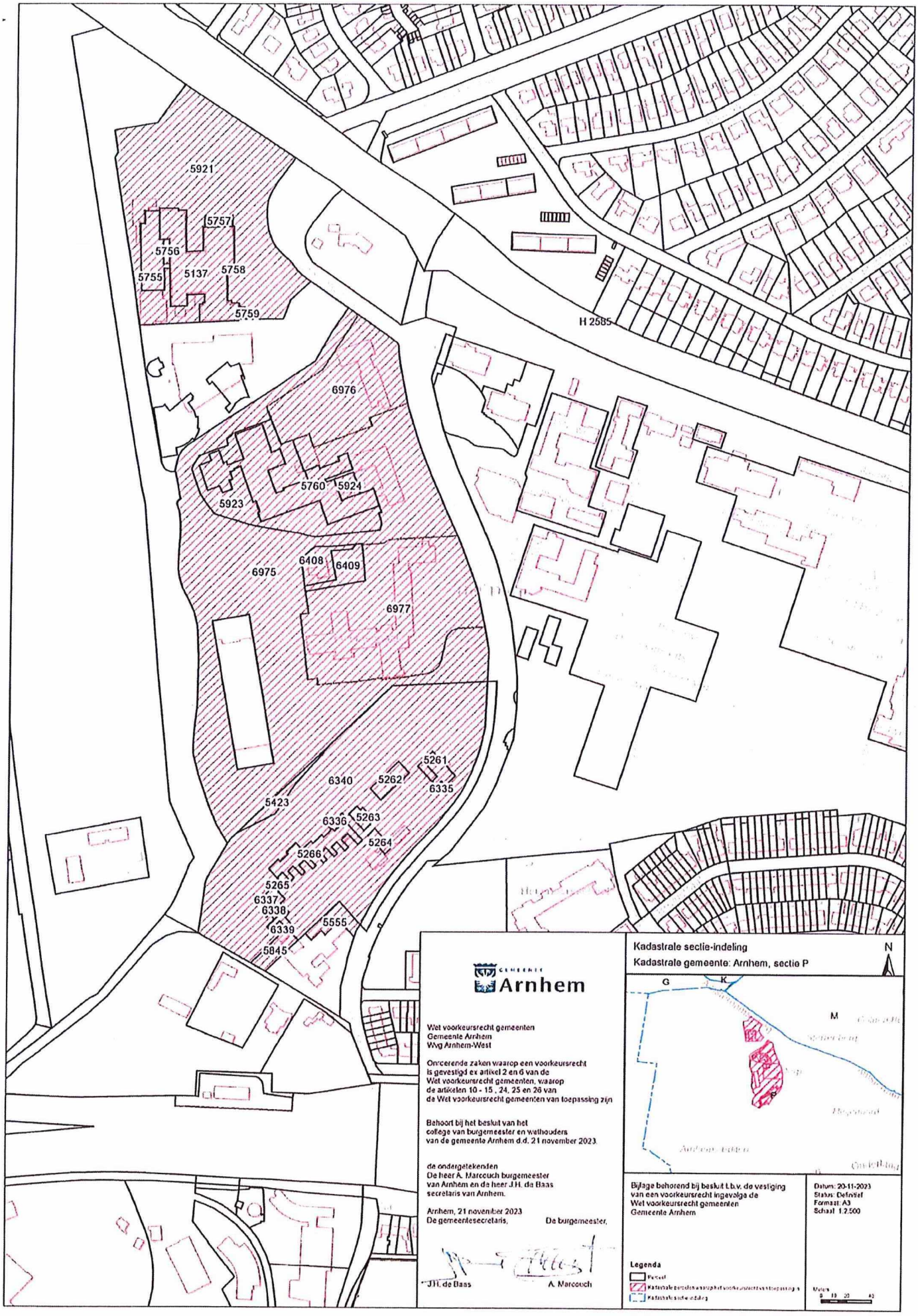
- Bijlage 1 Collegebesluit Wvg westzijde Heijenoordseweg
- Bijlage 2 Grondplantekening behorende bij het collegebesluit
- Bijlage 3 Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- Bijlage 4 Geheime bijlage 'belangen partijen'
- Bijlage 5 (concept)Raadvoorstel en –besluit voorkeursrecht 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

gemeente Arnhem


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
5555
5845
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 seclie-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 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	700	700	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

BIJLAGE 3

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

RAADSVOORSTEL

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,

Arnhem GEMEENTE