



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

644509

Onderwerp: **Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.**

Voorstel

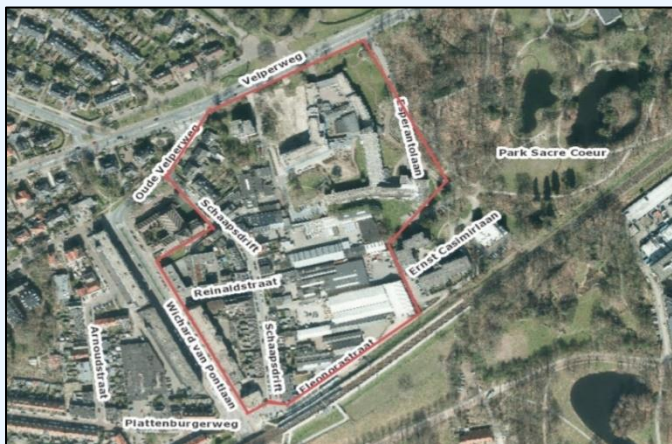
1. Op de locatie aan de Schaapsdrift e.o. de ruimtelijke kaders zoals verwoord in 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' als leidraad te nemen voor de verdere planologische uitwerking.
2. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de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

Inleiding

De gemeente Arnhem heeft een verstedelijkingsopgave. Er is landelijk een grote woningbehoefte en zo ook in Arnhem. Ov-knooppunten zoals Presikhaaf zijn logische plekken om meer woningen en andere voorzieningen te realiseren in Arnhem. Schaapsdrift is ruimtelijk gezien wat geïsoleerd geraakt van de stad, het bedrijventerrein is verrommeld en er is een kwaliteitsimpuls wenselijk. Ook is het gebied versteend geraakt, in verband met klimaatdoelen vinden we het ook belangrijk dat we daar meer aan doen.

Schaapsdrift is één van de locaties waar de gemeente kansen ziet om de woningbouwopgave te realiseren. De gemeente is voornemens het gebied aan en nabij de Schaapsdrift een andere functie te geven en te herontwikkelen. Het gebied, zoals aangegeven op bijgaande kaart, is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de invulling van de woningopgave van de gemeente Arnhem. De onderbouwing is verwerkt in het document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' en geldt als uitgangspunt voor de planologische uitwerking.

Na het vaststellen van het 'Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost' en de 'Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost' heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden voor de begrenzingen van deze locatie. De Spoorzone Arnhem-Oost is als versnellingslocatie en als sleutelgebied in deze trajecten opgenomen om de gewenste versnelling van de woningbouw te realiseren. Schaapsdrift e.o. maakt onderdeel uit van deze aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost.



Om de regie op de functiewijziging te behouden en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om grip te krijgen op de gronden. Ter voorkoming van verkoop aan derden wordt voorgesteld om het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen. Als een eigenaar of beperkt gerechtigde in het voorkeursrechtgebied wil verkopen, dan moet hij zijn eigendom of beperkt recht eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Er is geen aanbiedingsplicht, de eigenaar is dus niet verplicht om te verkopen. De inzet van het gemeentelijke voorkeursrecht past binnen het gemeentelijke beleid om actief en voortvarend tot uitvoering van de woningopgave te komen.

Het college realiseert zich dat het feit dat de gemeente voornemens is om een nieuw stedenbouwkundig plan voor het gebied Schaapsdriфт te maken en in samenhang hiermee een voorkeursrecht te vestigen veel onzekerheid met zich meebrengt en grote impact heeft op de huidige bewoners en eigenaren van het gebied. Het college is van mening dat het algemeen belang van invulling geven aan de grote woonbehoefte van Arnhemmers zodanig groot is, dat deze ingreep nodig is.

Op 8 maart 2022 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling, voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 Een ruimtelijke motivatie geeft een kader voor de herontwikkeling.

Er wordt voor de gemeente Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. De voorontwerp versie van de omgevingsvisie is besproken met de stad en in de zomer van 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De definitieve omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In de voorontwerp van de



omgevingsvisie is de locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift aangewezen als: Ontwikkeling van het station tot dynamisch knooppunt waar ook de verstedelijkingsopgave aan gekoppeld kan worden als de woon-werk-milieus van de toekomst die zijn verbonden met de economische Hotspots van Arnhem.

Na het vaststellen van het 'Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost' en de 'Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost', beiden beleidsdocumenten niet zijnde een structuurvisie, heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden over de begrenzingen van deze locatie. Om een goede inrichting te kunnen realiseren, is het nodig dat de locatie wordt begrensd door de Wichard van Pontlaan, de (Oude) Velperweg, het Sacré Coeur Park en de spoorlijn.

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

De locatie Schaapsdrift e.o. leent zich dus voor een nieuwe ontwikkeling tot een stedelijk gemengd gebied met wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Het is een binnenstedelijke locatie die gunstig is gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer en nabij voorzieningen zoals winkels en scholen. Een integrale ontwikkeling biedt mogelijkheden voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling. In het bijgevoegde document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' is de afweging om tot ontwikkeling van deze locatie over te gaan opgenomen.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040 vastgesteld. Ook deze voorzag in een ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift en omgeving. De huidige ruimtelijke plannen wijken echter af van hetgeen in deze structuurvisie is opgenomen. De gemeente heeft een grotere integrale ontwikkeling voor ogen, dan in de structuurvisie is opgenomen. Omdat de structuurvisie voor dit gebied niet meer de laatste ruimtelijke visie aangeeft, is voorgesteld de structuurvisie in te trekken voor het deelgebied Schaapsdrift.

In de komende periode zullen we de 'Gebiedsuitwerking' verder uitwerken en de kaders opstellen voor het bestemmingsplan/omgevingsplan. Bij de verdere uitwerking zullen wij de bewoners en omwonenden en andere actoren uiteraard betrekken. Participatie vindt daarom vooral plaats over de nieuwe invulling van het gebied.

1.2 De voorgenomen ontwikkeling wordt beschermd.

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

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.



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

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

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

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

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit een bestemmingsplan (ingevolge artikel 3 Wvg) of een structuurvisie (ingevolge artikel 4 Wvg). Op grond van artikel 5 Wvg kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming. Intensiever of beter gebruik gelden ook als criteria.

Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' (www.ruimtelijkeplannen.nl) vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Groen – Landschap en park' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met diverse dubbelbestemmingen.

De gemeente heeft een andere invulling voor ogen. Het gebied krijgt een woon-werk bestemming met de bijbehorende groen voorzieningen. Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is. Er wordt een meer stedelijk karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van afwijkend gebruik. De gemeente zal dan ook een nieuw bestemmingsplan voorbereiden. Op basis van de ligging, de bereikbaarheid en de gevolgen voor de omgeving acht de gemeente de locatie geschikt voor een integrale woningbouwontwikkeling.

Er wordt voor Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Op dit moment is de voorontwerp versie van de omgevingsvisie gereed en deze is besproken met de stad en de gemeenteraad. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. De huidige omgevingsvisie heeft een globaal karakter en is geldig voor de gehele gemeente. Daarom kan deze omgevingsvisie geen grondslag bieden voor het voorkeursrechtbesluit. Daarnaast is ten tijde van dit raadsvoorstel reeds de intrekking van de structuurvisie 2020-2040 voor de locatie Schaapsdrift aan u voorgelegd.



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

1.4 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

Het college realiseert zich dat het feit dat de gemeente voornemens is om een nieuw stedenbouwkundig plan voor het gebied Schaapsdriфт te maken en in samenhang hiermee een voorkeursrecht te vestigen veel onzekerheid met zich meebrengt en grote impact heeft op de huidige bewoners en eigenaren van het gebied. De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, wat een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Deze eigenaren worden verplicht om de gronden, als zij deze willen verkopen, aan te bieden aan de gemeente. De aanwijzing van de gronden heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouwmogelijkheden op het eigen perceel.

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

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient om te voorzien in de grote woonbehoefte van Arnhemmers.

1.5 Hiermee wordt de voorlopige aanwijzing door de gemeenteraad bestendigd.

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

Om het voorkeursrecht te behouden moet de raad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 5 Wvg. Door bestendiging door de raad op grond van artikel 5 Wvg, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Als er binnen deze drie jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege met tien jaar (na inwerkingtreding van het bestemmingsplan) worden verlengd. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.



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

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (van 8 maart 2022), 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 (ook mondeling) te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, voordat het raadsbesluit wordt genomen.

Daarnaast zijn de huurders/gebruikers van de panden via een huis aan huis brief op de hoogte gesteld. In deze brieven zijn een direct emailadres en telefoonnummer opgenomen voor het stellen van vragen en het indienen van verzoeken tot persoonlijk contact.

Aanvullende heeft op 29 maart een informatieavond plaatsgevonden. Op deze avond konden vragen worden gesteld en/of contactformulier worden ingevuld. Via diverse kanalen (email, telefoon, contactformulieren) is verzocht om persoonlijk contact, opvolging heeft intussen plaatsgevonden. Daarnaast zijn er vier inloopmomenten in de buurt georganiseerd, te weten op 5, 7, 12 en 14 april.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen die bewoners hebben ingediend bevatten veel persoonsgegevens en gegevens die direct te herleiden zijn tot personen, zoals foto's. Om die redenen van privacy, zoals in Nederland beschermd door de AVG en UAVG, past het niet om deze gegevens in een voor een ieder raadpleegbare bron zoals het internet te plaatsen. In sommige andere gemeenten vindt verstrekking aan de raad van deze gegevens om die reden dan ook niet plaats. Om raadsleden en raadscommissieleden van de gemeente Arnhem wel de gelegenheid te bieden om van de gehele zienswijzen kennis te laten nemen is er voor gekozen om ze op meer vertrouwelijke wijze te verstrekken. De stukken liggen voor de raadsleden en raadscommissieleden ter inzage bij de griffie.

De zienswijzen zijn in de gevoegde zienswijzennota samengevat en van een reactie voorzien. Omdat de zienswijzennota een uitgebreid stuk is volgt hieronder een korte samenvatting.

In de zienswijzen zien we een aantal onderwerpen bij verschillende indieners terugkomen:

Uitwerking van de plannen en onzekerheid:

Veel van de zienswijzen gaan in op zorg bij de nadere uitwerking van de ruimtelijke plannen en de onzekerheid die dit met zich meebrengt. Een voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt ingezet aan de vooravond van de verdere uitwerking van de plannen. Op dat moment zijn de plannen helaas nog niet concreet. Wel is een richting van de plannen aangegeven, die is vastgelegd in de Ontwikkelingsstrategie en de Ruimtelijke motivatie. Op basis van de huidige inzichten kunnen we een mate van onzekerheid niet wegnemen. Wel kunnen we het proces schetsen en de momenten dat de bewoners kunnen participeren bij de verdere uitwerking van de plannen. We bespreken hoe de wijk daarin betrokken kan en wil worden. Er zal ook gestart worden met een startnotitie voor het gebied dat de mogelijkheden van het gebied in kaart moet gaan brengen met een bijbehorende Ontwikkelstrategie. Verwacht wordt dat die begin 2023 klaar is. Dit gebeurt in samenwerking met de omgeving, betrokkenen en belanghebbenden. In 2023 wordt gestart met een stedenbouwkundig plan



dat naar verwachting eind 2023 kan worden vastgesteld en de basis vormt voor het op te stellen bestemmingsplan. In 2024 kan dan het bestemmingsplan traject worden gestart en kan het bestemmingsplan uiterlijk begin 2025 worden vastgesteld. Deze planning is niet in beton gegoten. Gedurende het traject zal hierover worden gecommuniceerd richting de omgeving.

Wij begrijpen dat een besluit in het kader van een voorkeursrecht voor de bewoners direct gekoppeld is aan de ruimtelijke plannen. Voor het voorliggende besluit over het voorkeursrecht staat juridisch de inhoud van de plannen echter niet direct ter discussie, maar alleen de vraag of voldoende duidelijk is dat er in die toekomstige plannen een andere bestemming komt. In de zienswijzennota zijn wij wel ingegaan op de opmerkingen over de ruimtelijke plannen.

Begrenzing van het voorkeursrechtgebied:

In een aantal van de zienswijzen wordt aangegeven dat het logisch is dat de bedrijvigheid nabij de Schaapsdrift wordt herontwikkeld. Er worden echter vragen gesteld over het gebied tussen de Schaapsdrift en de Wichard van Pontlaan en het gebied aan de Oude Velperweg. Ook wordt de vraag gesteld waarom de appartementen bij de Ernst Casimirlaan niet zijn opgenomen. Sinds de vaststelling van de Ontwikkelingsstrategie en de Gebiedsvisie documenten heeft de gemeente de verdere uitwerking opgepakt. Daarbij is tevens gekeken naar de begrenzingen van het gebied. Voor het realiseren van de mobiliteitshub keek de gemeente reeds naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.', die bij dit voorstel is gevoegd, wordt het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vreedenhoff. Zo ontstaat een aaneengesloten gebied, waar de grote verstedelijkingsopgave moet landen. De redenen voor de vergroting van het gebied is gelegen in de opgave en in een goede ruimtelijke inpassing van deze opgave. De ontwikkelagenda is helaas niet alleen te realiseren op het bedrijventerrein. Daarmee wordt de verstedelijkingsopgave niet gehaald. Daarnaast zijn wij van mening dat, wil sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening, niet alleen moet worden gekeken naar het bedrijventerrein. In dat kader kan onvoldoende kwaliteit worden gerealiseerd op het bedrijventerrein, wordt het gebied geen onderdeel van de grotere stad. Door de grote verstedelijkingsopgave die we hebben, is het daarnaast de vraag of de omliggende bebouwing past bij deze bebouwing. Daarbij komt ook nog het ontsluitingsvraagstuk. Allemaal redenen om, nu we verder inzoomen op de ontwikkeling, om het plangebied bewust groter te maken. Voor het gebied aan de Ernst Casimirlaan is de verwachting dat deze, met de bestaande appartementen in het groen, kan worden ingepast.

Financiële gevolgen:

Bewoners maken zich zorgen over de waarde van hun woning en de gedane investeringen. Ook vragen zij of ze nog investeringen, bijvoorbeeld in duurzaamheidsaspecten, moeten uitvoeren. Op basis van het voorgenomen voorkeursrechtbesluit is er geen plicht tot verkoop van de woning. Als de eigenaar dat wel wil, dan kan hij zijn woning aanbieden aan de gemeente. De gemeente vindt het uiteraard van groot belang en is verplicht om de marktwaarde te bieden. In deze marktwaarde wordt rekening gehouden met verbouwingen die de waarde van de woning verhogen. Ook wordt rekening gehouden met de marktomstandigheden van het moment van verkoop. Als er over de hoogte geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de rechter uitsluitsel geven in een prijsvaststellingsprocedure. De rechter bepaalt dan onafhankelijk de marktwaarde.



Bij iedere investering die iemand in een woning doet, zal hij/zij zich afvragen of deze investering rendeert; zowel op de marktwaarde als op het woongenot. Voor de eigenaren in het plangebied zullen zij bij deze vraag moeten meewegen dat er een kans bestaat dat zij in de komende jaren toch hun woning verkopen. De vraag of indieners nog moeten investeren kunnen wij helaas niet voor ze beantwoorden. Dat is een eigen keuze. Wij kunnen hen wel van alle informatie voorzien om deze keuze goed te kunnen maken. Graag gaan wij op individueel niveau in overleg met de bewoners als zij hierover vragen hebben.

Voor een volledig beeld over de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, zoals deze bij de raadsstukken is gevoegd.

Tevens zijn er 8 bezwaren binnengekomen tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Deze worden behandeld in een afzonderlijke procedure na het raadsbesluit, omdat een bezwaar tegen het collegebesluit, overeenkomstig artikel 6 lid 3 van de Wvg, ook wordt gezien als een bezwaar tegen het raadsbesluit en daar zal worden behandeld.

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

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

Kanttekeningen en risico's

2.1 Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren.

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

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



2.2. *Het voorkeursrecht biedt geen garantie.*

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

Of de gemeente uiteindelijk ook andere publiekrechtelijke instrumenten zal willen inzetten, is op dit moment nog niet te overzien. Uitgangspunt van de gemeente is dat zij er alles aan zal doen om minnelijke afspraken met eigenaren te maken om het nog te ontwikkelen stedenbouwkundig plan tot uitvoering te brengen. Andere publiekrechtelijke instrumenten zijn onder andere om bij zelfrealisatie een anterieure overeenkomst te sluiten, een exploitatieplan in te stellen of onteigening. Het voorliggende besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. In de huidige fase van het plan is onteigening niet aan de orde.

Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd, bestaat het risico dat de gronden aan derden worden overgedragen die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden

2.3 *Dit raadsvoorstel gaat uit ervan uit dat er voor het gebied Schaapsdorp geen structuurvisie is*

In samenhang met dit raadsvoorstel over de Wvg Schaapsdorp is een raadsvoorstel voor het gedeeltelijk intrekken van de structuurvisie aangeboden aan de gemeenteraad. In het raadsvoorstel voor het voorkeursrecht is er vanuit gegaan dat de structuurvisie voor het gebied Schaapsdorp is ingetrokken.

Participatie

Het voorkeursrecht zelf leent zich niet voor participatie. Bij argument 1.6 is beschreven hoe de belanghebbenden zijn geïnformeerd na het collegebesluit van 8 maart 2022.

In de komende periode zullen we de 'Gebiedsuitwerking' verder uitwerken en de kaders opstellen voor het bestemmingsplan/omgevingsplan. Bij de verdere uitwerking zullen wij de bewoners en omwonenden en andere actoren betrekken. Participatie vindt wel plaats over de nieuwe ruimtelijke invulling van het gebied. We bespreken met de wijk hoe zij daarin betrokken kunnen en willen worden.

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 bestemming van de aanwijzing. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient door het college een besluit te worden genomen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.



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

Uitvoering

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

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht in beginsel gevestigd voor de duur van drie jaren. Als de gemeenteraad op 1 juni 2022 positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie op 3 juni 2022, waarna het voorkeursrecht op 4 juni 2022 in werking treedt (daags na publicatie in het Gemeenteblad);
- Na de publicatie informeren we de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief;
- Het voorkeursrecht wordt ingeschreven conform de regels van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb), waardoor het ook op een kadastraal uittreksel zichtbaar wordt als publiekrechtelijke beperking;
- Terinzagelegging raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen gedurende 6 weken;
- Bezwaarschriftenperiode gedurende 6 weken (start op 4 juni 2022 en loopt tot en met 15 juli 2022);
- 3^e/4^e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging van het voorkeursrecht.

Rechtsbescherming; bezwaren

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

Privacy

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

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

Communicatie

Na het besluit wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad.



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

Naast de brief over de aanwijzing en de gevolgen daarvan, ontvangen de bewoners (huis-aan-huis) in de vorm van een brief meer informatie over de plannen, de vervolgstappen en hun betrokkenheid gedurende dat proces. Vooral waar het gaat om keuzes in het ruimtelijke proces kunnen de bewoners, omwonenden en andere actoren mee participeren, zodat er een gedragen plan kan worden ontwikkeld.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.
- Grondplantekening behorende bij het raadsbesluit Wvg Schaapsdrift e.o.
- Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schaapsdrift e.o., geanonimiseerd
- Zienswijzennota, geanonimiseerd

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

- Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schaapsdrift e.o., niet-openbaar
- Zienswijzennota, niet-openbaar
- Combinatiebestand zienswijzen Wvg Schaapsdrift e.o., niet-openbaar



Besluit van

Zaaknummer

644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2022 nummer: 644509;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en een intensiever en beter gebruik is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

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

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

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

besluit:

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

De griffier,

De voorzitter,