



Aan burgemeester en wethouders

Zaaknummer	4020340	Portefeuillehouder(s)	Cathelijne Bouwkamp
Programmamanager/ leidinggevende	Heleen Sauer		
Ambtenaar	Floor Riethorst Sandra Giesen	Vertrouwelijk	Nee
Telefoonnummer	026-4773535	Datum in college	12 december 2023
		Datum fataal	15 december 2023

Onderwerp: Verzoek tot intrekking voorkeursrecht Bronbeeklaan 66

Kernboodschap

In maart 2022 heeft de gemeente een planontwikkelingstraject opgestart om de maatschappelijke bestemming van Bronbeeklaan 66 te wijzigen naar wonen. Om regie te houden op deze ontwikkeling en speculatie te voorkomen is een voorkeursrecht gevestigd. De erfpachter Stichting Zorgwonen Bronbeek vraagt de gemeente om tot intrekking van dit voorkeursrecht over te gaan omdat zij meent dat niet langer sprake is van een situatie die de aanwijzing en/of continuering van deze aanwijzing rechtvaardigt. Het college meent dat er nog steeds sprake is van een grondslag om het voorkeursrecht te handhaven en wijst de aanvraag tot intrekking af.

Voorstel

1. De aanvraag van Stichting Zorgwonen Bronbeek, tot intrekking ex artikel 8 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten van het voorkeursrecht dat op 16 februari 2022 door de raad is gevestigd voor het gebied Bronbeeklaan e.o., af te wijzen.

Inleiding

Op de locatie Bronbeeklaan 66 staat het voormalig bejaardentehuis de Paasberg. De gemeente heeft deze locatie in erfpacht uitgegeven. Stichting Zorgwonen Bronbeek heeft dit erfpachtsrecht gekocht. In het erfpachtscontract is de bestemming bejaardentehuis opgenomen. In maart 2022 heeft de gemeente een planontwikkelingstraject opgestart om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar wonen. Om regie te houden op de ontwikkeling en speculatie tegen te gaan heeft de raad op 16 februari 2022 een besluit genomen om het voorkeursrecht te vestigen. Op 27 september 2023 is het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Stichting Zorgwonen Bronbeek vraagt de gemeente nu tot intrekking van dit besluit omdat niet langer sprake is van feitelijk ander gebruik. Het college wordt geadviseerd de aanvraag tot intrekking af te wijzen. Conform artikel 8



lid 2 Wvg dient het college binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag op 17 november 2023 een besluit te nemen.

Beoogd effect

Afwijzen van het verzoek tot intrekking. Om regie te houden op deze ontwikkeling en ongewenste speculatie te voorkomen is het noodzakelijk dat het voorkeursrecht gehandhaafd blijft.

Argumenten

1.1 *De bevoegdheid om te beslissen over intrekking ligt bij het college.*

Artikel 8 lid 2 Wet voorkeursrecht gemeenten bepaalt dat het college binnen vier weken na ontvangst van het verzoek tot intrekking van het voorkeursrecht dient te beslissen. Daarom is de fatale termijn in dit geval 15 december 2023, waardoor wij u verzoeken om over deze aanvraag in uw vergadering van 12 december a.s. te beslissen.

1.2 *Er wordt (nog steeds) voldaan aan de voorwaarden van het voorkeursrecht, waarom er niet wordt overgegaan tot intrekking.*

Artikel 3 lid 1 Wvg bepaalt dat voor aanwijzing in aanmerking komen, gronden waaraan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.

De Paasbergflat is gebouwd als bejaardentehuis met kleine, niet-zelfstandige eenheden, geschikt voor bejaardentehuis met een gemiddelde oppervlakte van minder dan 30 m². Deze inrichting is nog steeds aanwezig. Het pand staat nu leeg.

Het in werking getreden bestemmingsplan "Chw Bronbeeklaan 66" voorziet in een woonbestemming met zelfstandige woningen, met een maximum van 54 eenheden. Voor de woningen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m², voor sociale huurwoningen geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 42 m². Daarnaast dient elke woning te beschikken over een eigen buitenruimte. De gemeente voorziet een invulling met zelfstandige woonruimten, een gedeeltelijke sloop van algemene ruimte en een aanpassing in de inrichting van de openbare ruimte.

Nu sprake is van een voormalig bejaardentehuis zonder zelfstandige eenheden wijkt het huidige gebruik af van de bestemming conform het huidige bestemmingsplan. Het pand is nu niet geschikt voor het gebruik conform het huidige bestemmingsplan. Het voorkeursrecht voldoet daarom nog steeds aan de vereisten zoals opgenomen in artikel 3 lid 1 Wvg. Er is dan ook geen reden om het voorkeursrecht in te trekken.



1.3 *Regie op de ontwikkeling is nog steeds nodig.*

De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave, waarbij ook vooral sprake is van een behoefte in het goedkopere segment. Dat zien we ook terug in de ontwerp Woonvisie. De gemeente voelt een grote noodzaak tot het uitvoeren van de woningbouwopgave. De gemeente wenst regie te houden op de locatie om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert, op voorhand onmogelijk wordt gemaakt en om speculatie tegen te gaan. De situatie is niet anders dan toen het voorkeursrecht werd gevestigd. Hierdoor is er nog steeds een reden om het voorkeursrecht te behouden.

1.4 *Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.*

Bij het oorspronkelijke besluit tot vestigen van het voorkeursrecht is een belangenafweging gemaakt.

De erfpachter van de grond wordt belemmerd in de vrije verkoop van zijn erfpachtsrecht. In de jurisprudentie wordt deze belemmering als een beperkte belemmering ervaren, nu er zekerheid wordt gegeven over de marktwaarde van het erfpachtsrecht. Dat betekent dat de erfpachter de zekerheid heeft dat hij een gelijke marktwaarde krijgt van de gemeente als dat hij ook zou krijgen als het erfpachtsrecht zou worden verkocht aan een derde.

Tegenover dit belang staat het algemeen belang van de gemeente. Wij achten dit algemeen belang belangrijk. Op deze locatie staat een leegstand pand, waar in de toekomst een deel van de woningbouwbehoefte in Arnhem kan worden gerealiseerd. Nu deze woningbouwvraag zo urgent is, achten wij dat het algemeen belang moet voorgaan op het individuele belang van de erfpachter.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Er staat bezwaar en beroep open tegen het collegebesluit.*

Het collegebesluit is een besluit in het kader van de Algemene wet bestuursrecht. De erfpachter kan tegen uw besluit bezwaar en beroep instellen.

Financiën

Dit besluit leidt niet tot financiële consequenties.

Uitvoering

Het besluit wordt bekendgemaakt aan de erfpachter via een aangetekende brief.

Communicatie

Aangezien het een persoonlijk verzoek is, vindt geen publicatie in het Gemeenteblad plaats.



Bijlagen

Stukken voor college

- Aanvraag tot intrekking Construct Advocaten namens Stichting Zorgwonen Bronbeek
d.d. 16 november 2023