



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

4050562

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. We willen daarbij meer grip krijgen op de transformatie door toepassing van het voorkeursrecht 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. Met inachtneming van de zienswijzen en de reactie daarop in de zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b 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, de verandering van huishoudens en om Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 nog 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 5 december jl. is de [Woonvisie](#) 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 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 en Integraal huisvestingsplan onderwijs 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 op 6 december 2023 is vastgesteld door de raad, 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 constateren we dat het risico op grondspeculatie en prijsopdrijvingen acuut en groter is geworden.

Om te komen tot de beoogde ontwikkeling is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijken. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op de westzijde van de Heijenoordseweg het voorkeursrecht te vestigen (conform bijlage 1 en 2). Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Deze



strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals dat 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 twee 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 functie worden toegedacht of gegeven en
- b) het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

In de op 6 december 2023 vastgestelde Omgevingsvisie Arnhem 2040 is de locatie westzijde Heijenoordseweg aangemerkt als onderzoekslocatie voor landschappelijk wonen en een mix met maatschappelijke functies (zie omcirkelde locatie).



Uitsnede uit afbeelding 6.6 Gebiedsuitwerking Arnhem West (Omgevingsvisie Arnhem 2040)

In de tekst worden de doelen voor Arnhem West beschreven in paragraaf 6.3. Daarin wordt onder andere het volgende vermeld:

“Ook aan de westzijde van de Heijenoordseweg liggen zorgterreinen die een landschappelijke verbinding vormen met Het Dorp en die kansen bieden voor woon-zorg combinaties. De diverse woonwijken in Arnhem West zijn geliefd, maar met een beperkt aandeel sociale woningen.”

“De transformatie van het zorglandschap Het Dorp naar een combinatie van wonen en zorg willen we doorzetten. Daarbij willen we ook de kansen verkennen die er liggen voor de terreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg. Omdat we streven naar een gevarieerd woningaanbod in diverse woonwijken, zetten we in op bouwen voor de doorstroming en sociale woningbouw.”

Volgens de uitgangspunten van de Woonvisie en de vastgestelde Omgevingsvisie is er aan de gronden aan de westzijde van de Heijenoordseweg een niet-agrarische functie toegedacht en het huidig maatschappelijk gebruik wijkt af van de toegedachte functie. De voorgenomen bestemming is een gemengd gebied waarin wonen, maatschappelijke functies 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 art. 5.1, lid 2, onder 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 het voorkeursrecht. 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 gemeente is gehouden om voor aankopen in het kader van een voorkeursrecht de marktconforme prijs te betalen. Het bepalen van de marktconforme prijs gebeurt door een taxateur. Deze taxateur zal beoordelen of de waarde op basis van het geldende bestemmingsplan (inclusief gebouwen) hoger of lager is dan de waarde op basis van de mogelijke toekomstige ontwikkeling. Regels hiervoor zijn opgenomen in artikel 16.122 Omgevingswet, welke verwijzen naar de artikelen 15.21-15.25 Omgevingswet. Bij een eventuele aanbieding zal de gemeente deze regels in acht nemen.



	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 exploitatieregels)
1.5	<i>Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel en -besluit.</i> 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 twee zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota in bijlage 4 is een samenvatting gegeven van de zienswijzen en een reactie daarop namens het college. De zienswijzen zelf zijn als bijlage 5 bijgevoegd. Wij verzoeken u deze zienswijzen en de reactie daarop te betrekken bij uw besluitvorming. Wij zijn van mening dat alle belangen afwegende de zienswijzen geen aanleiding geven om niet tot een vestiging van een voorkeursrecht over te gaan. De bezwaartermijn naar aanleiding van het besluit tot voorlopig vestigen van het voorkeursrecht door het college is inmiddels ook afgelopen. Er zijn drie bezwaarschriften ontvangen; twee van dezelfde partijen die ook een zienswijze hebben ingediend en één andere eigenaar. Ingevolge artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften tegen het collegebesluit geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad. Wij houden deze bezwaarschriften daarom aan totdat u heeft besloten en de bezwaartermijn naar aanleiding van uw raadsbesluit tot vestigen van het voorkeursrecht is verstreken. Tegen uw raadsbesluit kan ook een bezwaarschrift worden ingediend. In dat geval zal het bezwaarschrift, nadat de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie haar advies heeft gegeven, aan u worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's

1.1	<i>Het besluit heeft gevolgen voor eigenaren</i> 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 artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 Omgevingswet 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 9.12 Omgevingswet kan een eigenaar van wie het onroerend goed maar gedeeltelijk in de aanwijzing is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt (lid 2). De eigenaar kan ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerende zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd (lid 3). 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 9.12 Omgevingswet 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 is 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 uiteindelijk niet het geval is, zal - via het college - de raad een separaat aankoopvoorstel worden voorgelegd.

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



Een aankoop in het kader van het voorkeursrecht 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 woonvisie door het college is reeds geconstateerd dat door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen een risico bestaat dat dergelijke projecten moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Geconstateerd is dat dit risico beperkt van worden als de gemeente zich inzet om middelen voor dergelijke niet-haaltbare businesscases te zoeken. Voorstellen voor de herontwikkeling zullen separaat ter besluitvorming worden voorgelegd aan de raad.

1.6 *Wat als er geen voorkeursrecht gevestigd wordt*

Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals dat 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 voorkeursrecht is niet mogelijk omdat dit de essentie van het instrument voorkeursrecht zou ondergraven, immers dan kan nog snel vooruitlopend op het voorkeursrecht speculatief worden verkocht. Na het collegebesluit voor het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht 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. Deze brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A). Deze Q&A is als bijlage 6 bij dit raadsvoorstel gevoegd.
- 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 het voorkeursrecht 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. Deze kosten worden binnen de bestaande begroting gedekt. 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 registers, 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’
- Bijlage 4 Zienswijzennota
- Bijlage 5 Zienswijzen
- Bijlage 6 Q&A vestigen voorkeursrecht



Besluit van

Zaaknummer

4050562

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2024, nummer: 4050562;

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 de inhoud van de vastgestelde Omgevingsvisie Arnhem 2040 en de aanwijzing van het gebied aan de westzijde van de Heijenoordseweg in die Omgevingsvisie als onderzoekslocatie voor landschappelijk wonen en een mix van maatschappelijke functies;

gelet op de doelstellingen uit de Woonvisie voor een meer evenredige verdeling van sociale huurwoningen over de gemeente, waardoor voor Arnhem West de doelstelling geldt om 60-100% sociale huur op te nemen in de gebiedsontwikkeling;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

besluit:

1. Met inachtneming van de zienswijzen en de reactie daarop in de Zienswijzennota (bijlage 4) op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b 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,