

Westzijde Heijenoordseweg

Politieke Avond 15 november 2023

Doel en opbouw

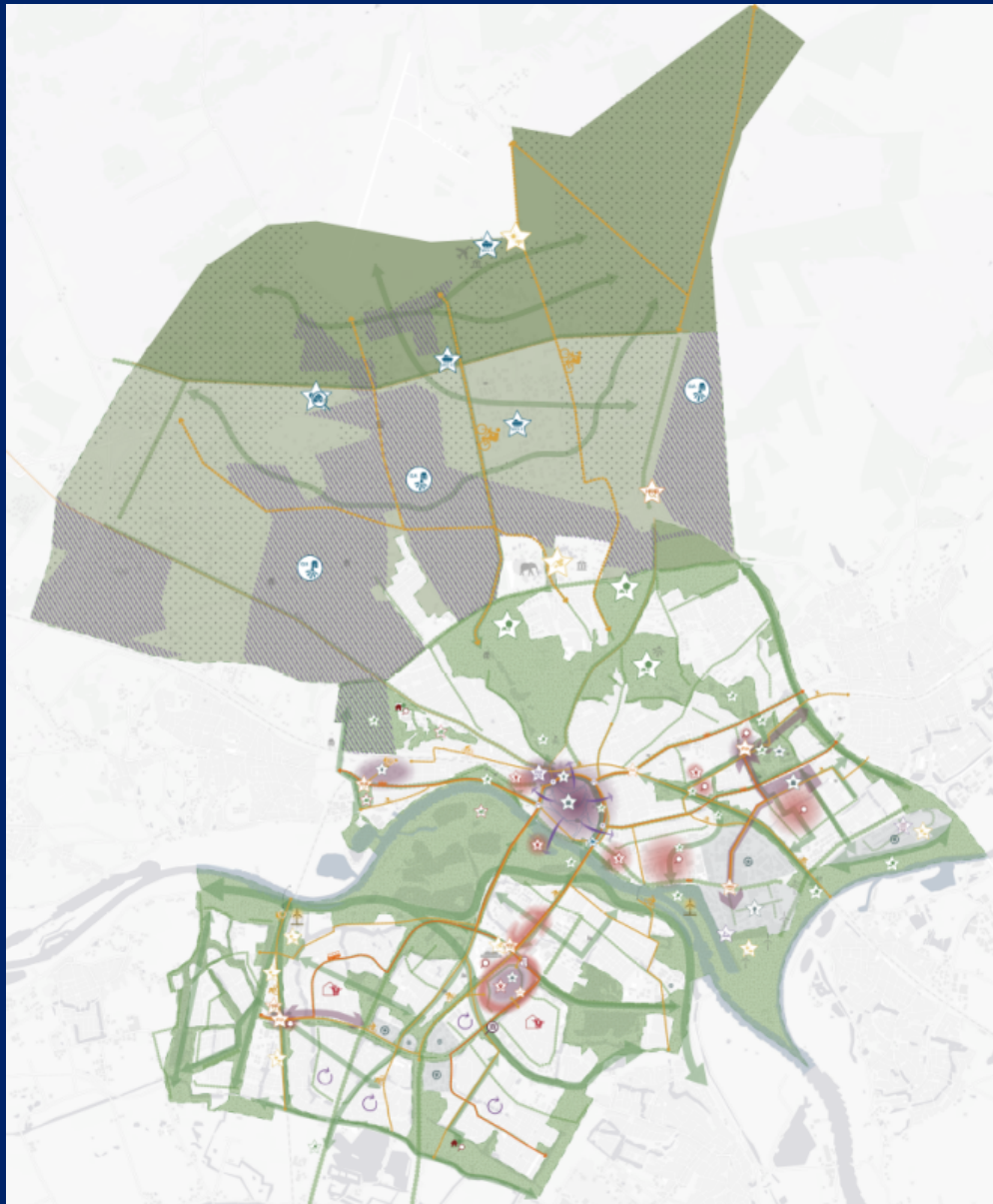
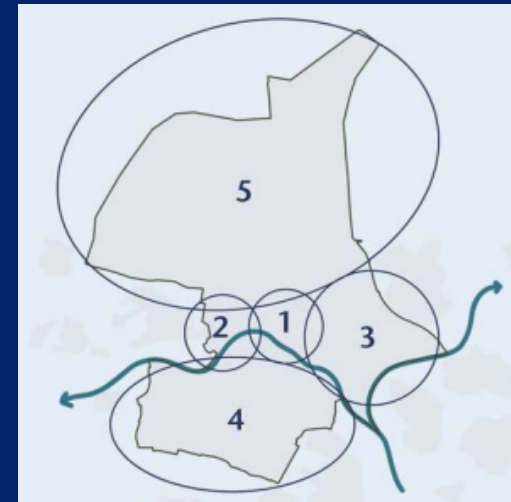
Doel

- Bijpraten ontwikkelingen westzijde Heijenoordseweg
- Dialoog met raad over vestigen van voorkeursrecht
- Overwegingen van raad betreft B&W bij besluitvorming

Opbouw

- Ontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040
- Opstarten planontwikkeling
- Actuele ontwikkelingen
- Dilemma vestigen voorkeursrecht
- Vragen/ gesprek

Ontwerp omgevingsvisie Arnhem



Ontwerp Omgevingsvisie Arnhem

Uitsnede Arnhem West



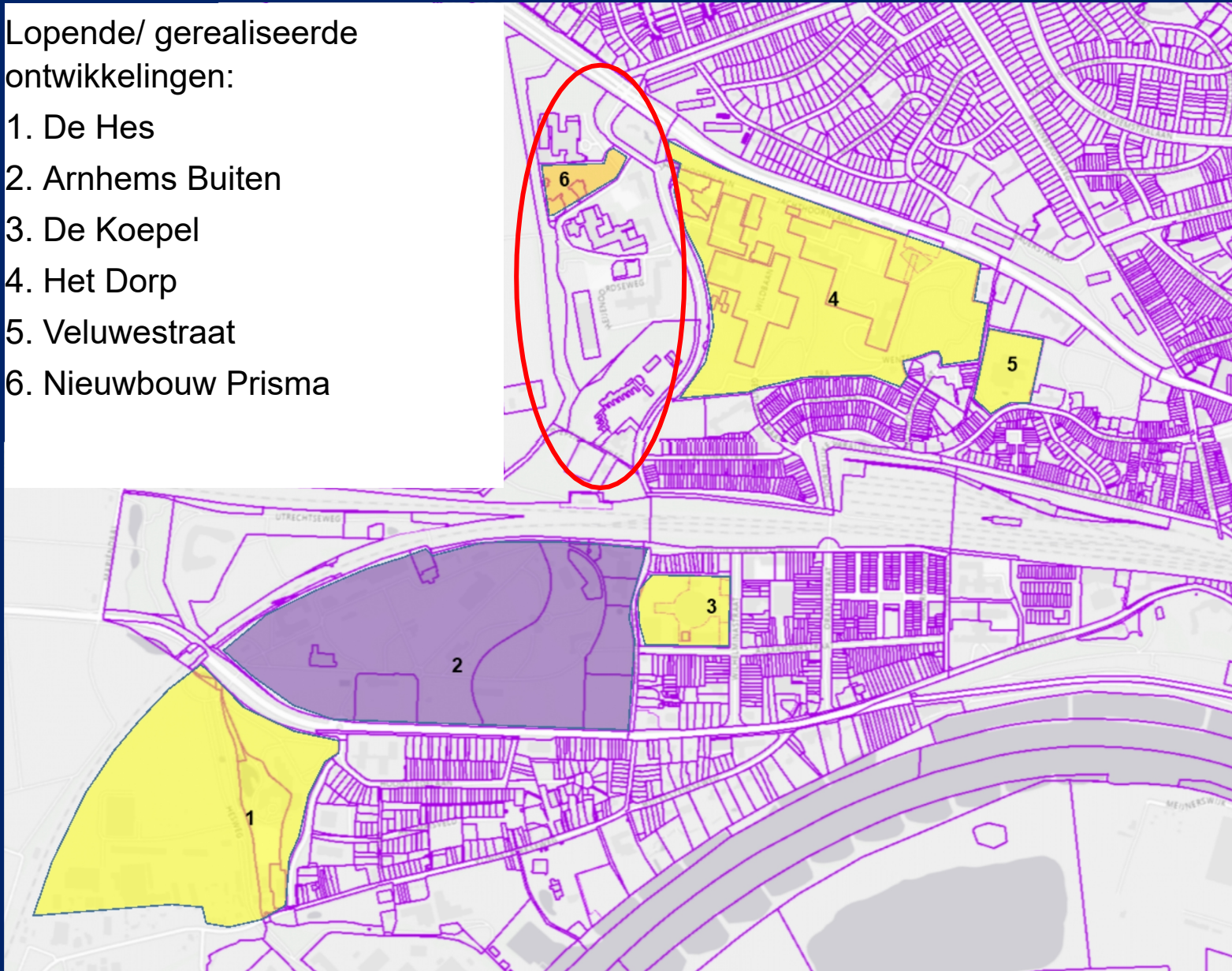
-  Hoogdynamische ontwikkelingen om de vitaliteit, variatie en leefbaarheid te versterken.
-  Wonen in het landschap
-  Onderzoekslocatie: onderzoeken landschappelijk wonen en mix maatschappelijke functies.

- Private terreinen 'openen' en verkennen kansen voor de instellingsterreinen aan de westzijde van de Heijenoordseweg
- Ontwikkeling binnen (en investeren in) het landschap
- Inzetten op bouwen voor doorstroming/sociale woningen
- Mobiliteit- en leefbaarheidsvraagstuk rondom Oranjebrug

Westzijde Heijenoordseweg

Lopende/ gerealiseerde ontwikkelingen:

1. De Hes
2. Arnhems Buiten
3. De Koepel
4. Het Dorp
5. Veluwestraat
6. Nieuwbouw Prisma



Opstarten planontwikkeling

Raadsbrief

- Veranderende ruimtebehoefte instellingen
- Belang van Arnhemse woningbouwopgave
- Samenhangende planvorming: uitwerking Omgevingsvisie
- Inpassing van instellingen
- Programma richt zich op sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en onderwijshuisvesting
- Gezien belangen neemt gemeente regie op planontwikkeling
- Gemeente staat open voor verwerving in dit gebied
- Risico's: mobiliteitsvraagstuk, stikstof
- [www: Opstarten planontwikkeling westzijde Heijenoordseweg Arnhem - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](http://www.bestuurlijkeinformatie.nl)

Proces

- Verkennende gesprekken grondeigenaren, informeren wijkverenigingen, startnotitie

Opstarten planontwikkeling

Geldend bestemmingsplan



MD	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN
PARK	
voor zover:	tevens bestemd voor parkeren
	tevens bestemd voor recreatieve doeleinden-volkstuinen
	tevens bestemd voor dierenverblijf
	tevens bestemd voor jongerenontmoetingsplek
B	BOS
voor zover:	tevens bestemd voor scouting - I
	tevens bestemd voor scouting - II
V-w	VERKEERSDOELEINDEN-wegverkeer

Opstarten planontwikkeling



Opstarten planontwikkeling

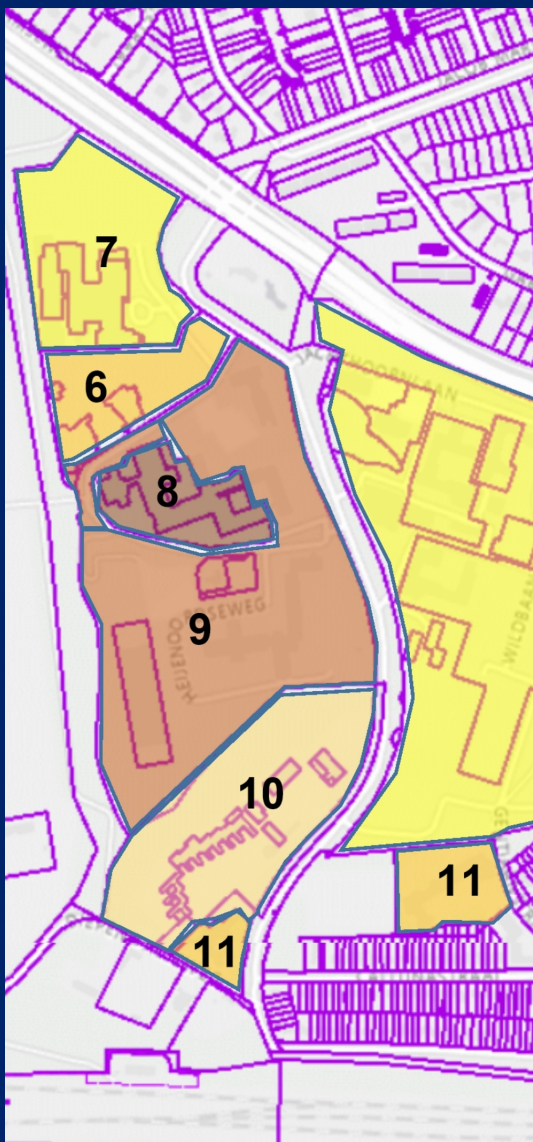
Opstellen startnotitie loopt



- Landschappelijke onderlegger is basis voor ontwikkeling
- Ruimte voor transformatie, functieverandering en slimme verdichting (o.a. hoogte)?
- Combinatie van wonen, huidige instellingen, maatschappelijke functies, onderwijs
- Aantallen moeten nog bepaald worden
- Gezien programma waarschijnlijk aanvullende middelen noodzakelijk



Opstarten planontwikkeling



6: nieuwe Prisma College

7: oude schoollocatie. Door JKF Kinderfonds verkocht aan Leyten/Trebbe

8: oude Prisma College in eigendom van JKF Kinderfonds > voornemen verkoop

9: revalidatiecentrum Groot Klimmendaal > voornemen deel verkoop

10: instellingsterrein van Entrea Lindenhout > voornemen deel verkoop

11: Heijenoordschool, met twee locaties > nieuwbouw

Actuele ontwikkelingen

Instellingen

- Klimmendaal tender gestart voor verkoop van delen van haar terrein (zonder startnotitie > geen kaders)
- JKF Kinderfonds biedt haar positie aan de markt aan
- Risico op speculatie en prijsopdrijving

Ontwikkelaars oriënteren zich op grondposities

- Tender Klimmendaal
- En andere grondposities in dit gebied

Ontwerp Woonvisie

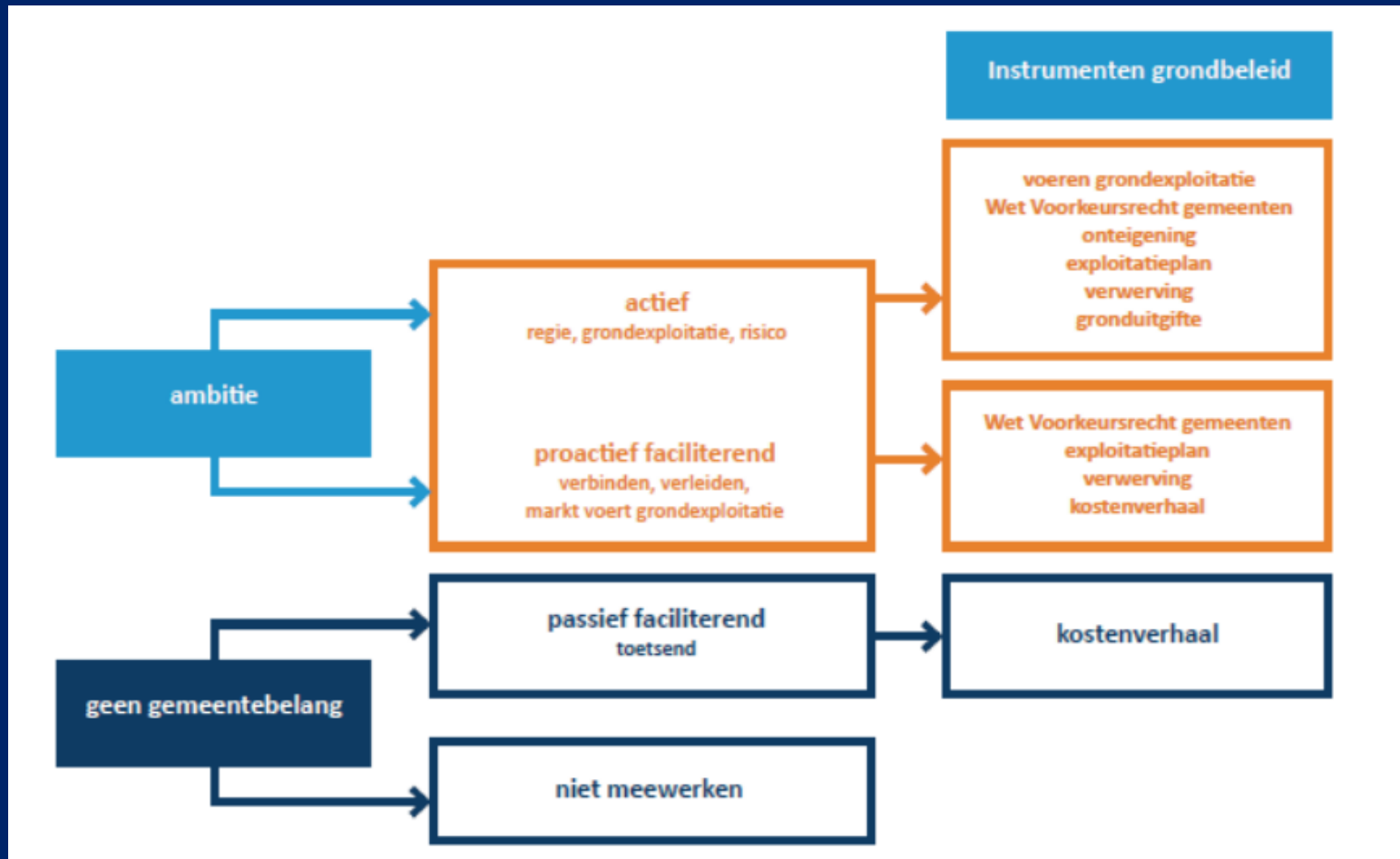
- Binnenkort ter vaststelling raad, zienswijzen beoordelen
- Ambitie draagkrachtige wijken sociale huurwoningen
- 60-100% sociale woningbouw

Onderwijshuisvesting

- Prisma College heeft uitbreiding nodig in directe nabijheid
- Parcival Noord ruimte voor permanente huisvesting
- Nieuwbouw Heijenoordschool

Dilemma vestiging voorkeursrecht

Nota Grondbeleid 2023: vormen grondbeleid + instrumenten



Dilemma vestiging voorkeursrecht

Nota Grondbeleid 2023: afweging inzet instrumenten



Dilemma vestiging voorkeursrecht

Willen/beleid:

- Belang: Omgevingsvisie, (ontwerp) Woonvisie, Onderwijs
- Prioriteit:
 - sociale woningbouw
 - onderwijshuisvesting (Prisma, Parcival)
 - zoveel mogelijk voorkomen grondspectatie/prijsopdrijving
 - samenhangende ontwikkeling
- Fasering: invloed op tempo

Kunnen/uitvoering:

- Actoren:
 - instellingen die willen verkopen (JKF Kinderfonds)
 - deels verkopen en gehuisvest willen blijven (Entrea/ Klimmendaal)
 - zelfrealisatie Trebbe/Leyten
 - Prisma en Parcival behoefte huisvesting (geen ruimte/ grond)
- Instrumenten: gezien belangen nemen regie? > inzet instrumenten?

Dilemma vestiging voorkeursrecht

Afweging rolneming

Vrijwillige verkoop

Geen prikkel tot verkoop tegen marktwaarde

Kans op aankopen gering, markt zal meer betalen

Geen inzet Wvg

Toelatingsplanologie
Geen plicht tot realisatie

Sturing op samenhang en geldkostende onderdelen (onderwijs, betaalbare woningen) lastiger (marktfalen)

Inzet Wvg

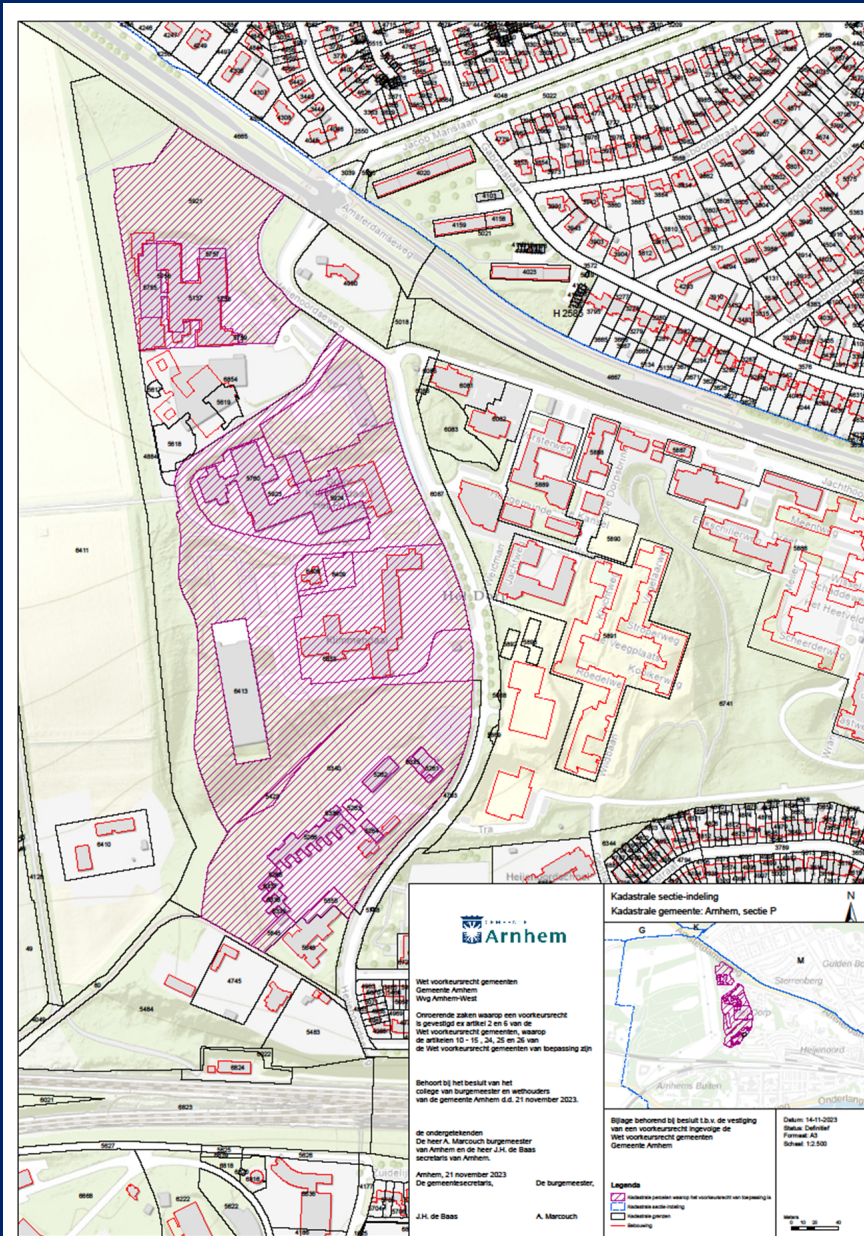
Marktwaarde, ipv speculatiewaarde

Meer grip op tempo & samenhang

Meer sturing op kwaliteit en programma

Zelfrealisatie blijft mogelijk

Begrenzing bij vestigen voorkeursecht



Doorkijk bij vestigen voorkeursecht

Tender Klimmendaal

- Aflopen inschrijfperiode (wk 47/ 21-11)
- Vanaf wk 48 opstellen koopakte
- Mogelijkheid tot inschrijven koopakte in kadaster

Vestiging voorkeursrecht?

- Ja? Zsm besluit B&W (21-11)
- Voorlopige aanwijzing in werking (23-11)
- Zienswijzenperiode
- Binnen 3 maanden besluit raad (uiterlijk 7-2)

Ingezet traject startnotitie

- Opstellen startnotitie (t/m Q1 2024)
- Besluitvorming over startnotitie Q2 2024
- Vervolg gebiedsontwikkeling

Samengevat voorkeursrecht

Samengevat vestiging voorkeursrecht

- Versterken gemeentelijke regierol qua tempo en sturing
- Voorkomen speculatie. Door speculatie worden de maatschappelijke kosten groter
- Gelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren
- Zorgvuldige communicatie essentieel
- Voorkeursrecht naast startnotitie > gebiedsvisie > omgevingsplan

Samengevat geen vestiging voorkeursrecht

- Niet ingrijpen in eigendomsrecht van eigenaren
- Geen plicht tot realisatie (toelatingsplanologie)
- Grip kwijt op ontwikkeling, gemiste kans?
- Onderwijsprogramma en sociale huurwoningen?
- Scheelt veel (ambtelijk) inzet
- Startnotitie > gebiedsvisie > omgevingsplan

Vragen?