

Aan de gemeenteraad

Datum : 4 november 2025
Zaaknummer : 4775945
Contactpersoon : Ronald Gubbens/Bart Lagerberg
Telefoonnummer : 06-25776512 / 06-41327425

Onderwerp: Informeren over vaststelling omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en gedeeltelijke intrekking van het voorkeursrecht Rijnpark fase 1

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit om:

1. Het omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 gewijzigd vast te stellen door de wijzigingen opgenomen in bijlage 2b 'Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 – met wijzigingen' door te voeren;
2. Het milieueffectrapport (MER) inclusief het rapport 'Aanvulling MER Rijnpark Arnhem' vast te stellen;
3. Op grond van het bepaalde in artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet over te gaan tot gedeeltelijke intrekking van het voorkeursrecht Rijnpark fase 1 dat bij besluit van de raad van 29 maart 2023 is gevestigd (Hyp4 deel 90321 nummer 193), alleen voor de percelen kadastraal bekend Arnhem, sectie D, nummers 4210 en 5098;

Inleiding

Met het plan Rijnpark wordt een verouderd bedrijventerrein aan de rand van het centrum van Arnhem getransformeerd tot een gemengd stedelijk gebied met woningen, bedrijven, voorzieningen en veel groen. Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie door uw raad in juli 2024 is gewerkt aan de verdere uitwerking van de plannen.

Om de volgende stap te kunnen zetten in de planvorming en het in 2023 door uw raad ingestelde voorkeursrecht tijdig te verlengen, is het omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 opgesteld. Het ontwerp lag van 18 juni tot en met 29 juli 2025 ter inzage. Tijdens deze periode zijn vier zienswijzen ingediend door ProRail, Retail Center de Lely B.V., de provincie Gelderland en Buurtvereniging Leefbaar Reeth.

Naar aanleiding van deze zienswijzen is het programma op onderdelen aangepast (zie wijzigingsoverzicht). De reacties en beantwoording zijn opgenomen in de zienswijzennota, die als bijlage is bijgevoegd.



Datum: 4 november 2025
Zaaknummer: 4775945
Pagina: 2

Consequenties

Dit omgevingsprogramma is de volgende stap in de planontwikkeling voor Rijnpark

Met het vaststellen van het omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 zet het college een volgende stap in de transformatie van het gebied. Het programma vormt de schakel tussen de in juli 2024 door de raad vastgestelde gebiedsvisie en de toekomstige wijziging van het omgevingsplan.

Hiermee worden de stedenbouwkundige kaders en beleidsmatige uitgangspunten vastgelegd waarbinnen Rijnpark verder kan worden uitgewerkt. De vaststelling van het omgevingsprogramma brengt de realisatie van de eerste fase van Rijnpark dichterbij en biedt duidelijkheid voor betrokken partijen, waaronder grondeigenaren, bedrijven en toekomstige ontwikkelaars.

De spelregels in het omgevingsprogramma vallen binnen de kaders van de gebiedsvisie

Het omgevingsprogramma is een concretisering van de ambities en het ruimtelijk raamwerk uit de gebiedsvisie Rijnpark. De visie is vertaald in stedenbouwkundige spelregels en een spelregelkaart die richting geven aan de inrichting van het gebied. Deze regels gaan onder andere over bouwhoogten, bouwvolumes, rooilijnen en de opzet van bouwblokken. De spelregels zijn flexibel genoeg om bij de verdere uitwerking in te spelen op actuele ontwikkelingen en innovaties. Daarmee biedt het programma zowel houvast als flexibiliteit bij de vervolgstappen richting het omgevingsplan en de uitvoering.

Het omgevingsprogramma verlengt de duur van het voorkeursrecht met drie jaar

De gronden binnen Rijnpark fase 1 zijn aangewezen onder de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) om regie te behouden op de gebiedsontwikkeling. Het voorkeursrecht verplicht eigenaren hun grond eerst aan de gemeente aan te bieden bij verkoop. Met de vaststelling van het omgevingsprogramma wordt voldaan aan de vereisten van de Omgevingswet om het voorkeursrecht te kunnen verlengen met drie jaar vanaf de datum van vaststelling.

Alleen voor twee percelen aan de Westervoortsedijk 55 (sectie D, nummers 4210 en 5098) wordt het voorkeursrecht ingetrokken, omdat in het vastgestelde omgevingsprogramma hier geen functiewijziging meer is voorzien. Het bestaande kantoorpand wordt ingepast in de toekomstige ontwikkeling.

In het omgevingsprogramma is een aanvullende ambitie neergelegd voor netbewust bouwen

Naast de ruimtelijke en programmatische kaders bevat het omgevingsprogramma een nieuwe ambitie op het gebied van energie en duurzaamheid: netbewust bouwen. In samenwerking met Liander is onderzocht hoe de ontwikkeling van Rijnpark optimaal kan aansluiten op het bestaande energiesysteem. Uitgangspunt is het realiseren van vijf energiehubbs met centrale WKO-bronnen voor woningen en voorzieningen. Door vroegtijdig rekening te houden met de capaciteit van het elektriciteitsnet en duurzame warmtevoorziening wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige en energie-efficiënte stadswijk.

De zienswijzen geven aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsprogramma



Datum: 4 november 2025
Zaaknummer: 4775945
Pagina: 3

Het ontwerp omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 heeft in vanaf 17 juni 2025 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend door ProRail, Retail Center de Lely B.V., de provincie Gelderland en Buurtvereniging Leefbaar Reeth. In de zienswijzennota (bijlage 3c) zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen richten zich op diverse onderwerpen. ProRail is van mening dat herbestemming van Rijnpark prematuur is, omdat het spoorwegemplacement Arnhem Goederen nog niet is uitgeplaatst en er geen zekerheid is over een alternatieve locatie. Het voorstel is om het omgevingsprogramma te wijzigen en te verwijzen naar het convenant tussen ProRail en de gemeente.

De Lely heeft vragen over de vierkante meters detailhandel die zijn opgenomen in het omgevingsprogramma voor fase 1 en hoe zich dat verhoudt tot het bestaande winkelcentrum. Deze vragen zijn beantwoord.

De provincie Gelderland heeft gewezen op het provinciale beleid voor werklocaties, waarin wordt gestreefd naar voldoende en passende werklocaties in Gelderland, in lijn met het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Naar aanleiding van de zienswijze is het voorstel om het omgevingsprogramma te wijzigen door expliciet te verwijzen naar het compensatieplan. Door het expliciet benoemen van het compensatieplan is geborgd dat de afspraken uit het compensatieplan leidend zijn voor de verdere uitwerking.

De laatste zienswijze is van Buurtvereniging Leefbaar Reeth. Zij maken zich zorgen over de eventuele verplaatsing van de emplacementen naar het RTG-terrein bij Reeth/Valburg. Zij vinden dat in de MER de milieugevolgen van een emplacement op deze locatie meegenomen hadden moeten worden. De reactie is dat dit geen onderdeel uitmaakt van het project Rijnpark en daarom niet is meegenomen in de MER voor Rijnpark. Bij een eventuele ruimtelijke procedure voor het RTG-terrein moeten de milieuaspecten worden meegenomen.

In het wijzigingsoverzicht (zie bijlage 2b) zijn de voorgestelde wijzigingen van het omgevingsplan opgenomen.

Nieuwe inzichten in het ontwerpproces geven aanleiding tot het wijzigen van het omgevingsprogramma

Er is een voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) voor fase 1 opgesteld. Dit VOSP is een voorbeeld uitwerking van het omgevingsprogramma. Als verdere uitwerking van het VOSP wordt er gewerkt aan de uitwerking richting een Omgevingskwaliteitsplan (OKP). Uit dit ontwerpproces is gebleken dat op een aantal (kleine) punten het omgevingsprogramma aanpassing behoeft. Naast deze wijzigingen worden er ook een aantal tekstuele wijzigingen doorgevoerd zoals onder andere het toevoegen van een leeswijzer. Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in bijlage 2a en 2b.

Er is naar aanleiding van het advies van de Commissie m.e.r. een aanvulling op het MER opgesteld.



Datum: 4 november 2025
Zaaknummer: 4775945
Pagina: 4

Dit rapport vormt een aanvulling op het milieueffectrapport (MER). Het omvat een thematische verdieping op verschillende onderdelen en cumulatieve effecten van Rijnpark en haar omgeving. In de thematische verdieping wordt het denkproces voorafgaand aan het basisalternatief geschetst. Deze verdieping is gebaseerd op de Gebiedsvisie Rijnpark. Voor Rijnpark hangt cumulatie grotendeels samen met de ligging van het plangebied binnen de bredere context van de Spoorzone Arnhem-Oost, waar meerdere projecten en infrastructurele ingrepen plaatsvinden of in voorbereiding zijn.

Het omgevingsprogramma is zelfbindend

Het programma is zelfbindend, wat betekent dat het in principe alleen het gemeentebestuur bindt (en dus niet burgers, organisaties of bedrijven). Er kan bijvoorbeeld geen omgevingsvergunning worden aangevraagd op basis van het programma. De spelregels uit het omgevingsprogramma worden later vertaald naar de wijziging van het omgevingsplan. Hierbij is gekozen voor een bepaalde mate van flexibiliteit om bij de uitwerking nog de mogelijkheid te hebben in te spelen op actuele ontwikkelingen. Eventuele afwijkingen van het omgevingsprogramma zijn alleen mogelijk als dat goed gemotiveerd kan worden.

Met het vaststellen van het omgevingsprogramma wordt de transformatie van Rijnpark fase 1 concreter voor de bestaande bedrijven

Met het vaststellen van het omgevingsprogramma komt de realisatie van Rijnpark een stap dichterbij. Het college heeft het Plan van aanpak transformatie Spoorzone - Oost vastgesteld. Het doel van het Plan van aanpak is om duidelijkheid te geven over het transformatieproces, de rol van de gemeente daarin en de instrumenten die daarvoor gebruikt kunnen worden. De inzet is dat de gemeente samenwerkt met belanghebbenden - bedrijven en vastgoedeigenaren - aan het behoud van werkgelegenheid in en om Arnhem. Het Plan van aanpak moet perspectief bieden aan bedrijven in Spoorzone Arnhem-Oost (Rijnpark fase 1, Rijnpark fase 2 en Schaapsdrift) die vanwege de gebiedsontwikkelingen hun bedrijfsomgeving zien veranderen en mogelijk moeten verhuizen. Er wordt inzichtelijk gemaakt welke bedrijven en vastgoedeigenaren nu in Rijnpark en Schaapsdrift gehuisvest zijn en welke potentiële ruimte er is in Arnhem en omgeving voor herhuisvesting van deze bedrijven. Daarbij is het doel niet alleen om voldoende vierkante meters voor herhuisvesting te regelen, maar ook om ervoor te zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plaats wordt gehuisvest, onder andere met het oog op beschikbare milieuruimte en ruimte op het energienet.

Met het vaststellen van het Plan van aanpak begint een nieuwe fase in het transformatieproces. Om de transformatieopgave in kaart te brengen en uit te voeren is er een transformatieteam opgericht. Het transformatieteam, dat onderdeel uitmaakt van de projectorganisatie voor Spoorzone Arnhem-Oost, werkt onder andere met een frontoffice nauw samen met belanghebbenden.

Vervolg MER-proces bij toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan

In het vervolgtraject wordt voor fase 1 een wijziging van het omgevingsplan opgesteld. In de voorbereiding daarvan wordt het bestaande MER aangevuld met nadere milieuonderzoeken. Deze



Datum: 4 november 2025
Zaaknummer: 4775945
Pagina: 5

onderzoeken worden nu uitgevoerd in het kader van het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan. Deze aanvulling zal opnieuw ter toetsing worden voorgelegd aan de Commissie m.e.r.

Communicatie

De transformatie van Rijnpark tot een gemengd stedelijk gebied heeft betekenis voor de stad en in het bijzonder voor de omliggende wijken en bedrijventerreinen en de huidige ondernemers en grondeigenaren in Rijnpark.

In het kader van de transformatie van Rijnpark heeft de gemeente een participatieverslag opgesteld. Dit verslag biedt een overzicht van de initiatieven op het gebied van participatie, communicatie en omgevingsmanagement in en rondom Rijnspark. Het participatieverslag is als bijlage 4 opgenomen in het voorliggende omgevingsprogramma. Het participatieverslag bestrijkt de periode vanaf de vaststelling van de gebiedsvisie in juni 2024 tot 1 mei 2025. Het gaat daarbij om de aanloop naar het vaststellen van wijzigingen in het omgevingsplan, het voorliggende omgevingsprogramma, het hoofdlijnenakkoord, het VOSP en het MER.

Eind juni 2025 heeft er een informatieavond in de vorm van een Infofest plaatsgevonden waar belanghebbenden nader zijn geïnformeerd over onder andere het omgevingsprogramma en het MER.

De vaststelling van het omgevingsprogramma wordt gepubliceerd op overheid.nl en zal worden opgenomen in de nieuwsbrief over Rijnpark. De indieners van de zienswijze en de Commissie m.e.r. zullen per brief worden geïnformeerd.

Met de vaststelling van het omgevingsprogramma wordt het in 2023 gevestigde voorkeursrecht automatisch verlengd voor de duur van 3 jaar. We informeren de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over de vaststelling van het omgevingsprogramma en de gevolgen hiervan voor het voorkeursrecht. Huurders/gebruikers ontvangen een huis-aan-huisbrief over de verlenging.

Met het vastgestelde omgevingsprogramma komt de realisatie van Rijnpark een stap dichterbij. De volgende stap is het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst eind 2025, gevolgd door de ontwerpwijziging van het omgevingsplan in 2026.



Datum: 4 november 2025
Zaaknummer: 4775945
Pagina: 6

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch

Bijlagen

- Bijlage 1: Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1
 - Bijlage 1.1 bij omgevingsprogramma: Gebiedsvisie Rijnpark
 - Bijlage 1.2 bij omgevingsprogramma: Spelregelkaart
 - Bijlage 1.3.1 bij omgevingsprogramma: Milieueffectrapportage (MER), hoofdrapport, inclusief bijlagen
 - Bijlage 1.3.2 bij omgevingsprogramma: Milieueffectrapportage (MER), onderzoeksrapport, inclusief bijlagen
 - Bijlage 1.3.3 bij omgevingsprogramma: Aanvulling Milieueffectrapportage (MER)
 - Bijlage 1.4 bij omgevingsprogramma: Verslag participatie en omgevingsmanagement in Rijnpark
- Bijlage 2a: Wijzigingenoverzicht
- Bijlage 2b: Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 – met wijzigingen
- Bijlage 3a: Zienswijzen geanonimiseerd
- Bijlage 3b: Zienswijzen niet geanonimiseerd – vertrouwelijk
- Bijlage 3c: Zienswijzennota
- Bijlage 4: Plan van aanpak transformatie Spoorzone Arnhem-Oost