RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4869263

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht Rijnpark fase 2

Kernboodschap

Spoorzone Arnhem-Oost en dan met name het gebied Rijnpark heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar diverse vormen van ondernemerschap een plek vinden. Het bedrijventerrein zoals het nu is wordt her-ontwikkeld tot een leefbare bruisende woon-en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Rijnpark levert daarbij meerwaarde voor de bestaande stad en draagt bij aan het realiseren van de doelen die voor Arnhem-Oost zijn vastgelegd. In Rijnpark fase 2 wordt voorzien in circa 3.500 woningen en 3.600 banen bij bedrijven die passen in een woon- en werklocatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor nieuwe vormen van werken en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarom grip krijgen op deze grootschalige transformatie door, in navolging van Rijnpark fase 1, ook voor Rijnpark fase 2 een voorkeursrecht te vestigen. 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. Een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet voor de percelen, zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 Grondplantekeningen (4) waarop het gebied waar voorkeursrecht van toepassing wordt is aangegeven en de bij dit besluit als bijlage 2 Geanonimiseerde lijst met onroerende zaken opgenomen perceelslijst;
2. De zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en van een reactie zijn voorzien in een zienswijzennota te betrekken bij de besluitvorming;
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 Omgevingswet.

Inleiding

Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen is onze ambitie dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. Arnhem staat voor een grote opgave: In 2020 spraken we af om tot 2040 16.000 woningen te bouwen.

Arnhem GEMEENTE

De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. De gemeente wil woningen bouwen binnen de bebouwde kom. In het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost 18 mei 2021, Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, fase 1 de ambitie Arnhem - iBabs Publieksportaal en de Gebiedsvisie Rijnpark 24 juli 2024, Document Arnhem - Bijlage 1 - Gebiedsvisie Rijnpark - iBabs Publieksportaal is omschreven dat Rijnpark de potentie heeft uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar diverse vormen van ondernemerschap een plek vinden. Het bedrijventerrein zoals het nu is wordt herontwikkeld tot een leefbare bruisende woon-en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Rijnpark levert daarbij meerwaarde voor de bestaande stad en draagt bij aan het realiseren van de doelen die voor Nationaal Programma Arnhem-Oost zijn vastgelegd.

Rijnpark is een langjarige ontwikkeling en wordt uitgevoerd in twee hoofdfasen, waarbij de structuur zo is ingericht, dat er op adaptieve wijze gereageerd kan worden op toekomstige ontwikkelingen. Fase 1 bestaat uit het noordwestelijke deel van Rijnpark dat aansluit op de Broekstraat en een zuidwestelijk deel ten zuiden van het spoorwegemplacement dat aansluit op de Van Oldenbarneveldtstraat en de Westervoortsedijk. De spoordriehoek, het emplacement en de overige delen van Rijnpark vallen in fase 2.
Fase 1 wordt ontwikkeld in de periode 2025-2030 en fase 2 wordt ontwikkeld in de periode 2031 en verder. In fase 1 wordt een programma voorzien van circa 3.500 woningen en 1.400 arbeidsplaatsen. Om aan de gewenste woningbouwbehoefte te voorzien wordt in fase 2 gedacht aan een invulling met nog eens 3.500 woningen, 3.600 arbeidsplaatsen, en in totaal in fase 1 en 2 voor 150.000 m² bedrijfsruimte.

Voor fase 1 is er in 2023 een voorkeursrecht gevestigd. Er worden op dit moment plannen ontwikkeld voor fase 1. Er zijn afspraken gemaakt in een hoofdlijnenakkoord met eigenaren en corporaties. De weg om te komen tot de ontwikkeling en de samenwerkingsstrategie is daarin bepaald. Voor fase 2 is extra geld vanuit het rijk beschikbaar gekomen. Er is € 138 miljoen toegekend aan Arnhem om sneller woningen te bouwen in Rijnpark. In verband met de hoge woningbouwambitie, de voortvarende aanpak in fase 1, de toekenning van extra rijksmiddelen en partijen die positie nemen in fase 2, wordt nu de ontwikkelstrategie voor fase 2 gestart.

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 de gronden van Rijnpark fase 2 (globaal begrensd door de Mercatorweg, de Westervoortsedijk, de bedrijven ten oosten van de Dr. C. Lelyweg en de Emplacementsstraat, met inbegrip van de spoordriehoek tussen de IJssellaan en de Driepoortenweg) het voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie, 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 die verwoord is in de Nota Grondbeleid 2023 Agenda Arnhem - Besluiten college B&W dinsdag 7 maart 2023 12:00 - 12:30 - iBabs Publieksportaal.

Het vestigen van een voorkeursrecht is geen lichtzinnige keuze en vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan grote impact hebben op betrokkenen en communicatie is daarom een

belangrijk onderdeel bij elke stap bij de verdere uitvoering van het voorkeursrecht en de ontwikkelstrategie. Daarnaast brengt het een extra belasting met zich mee voor het ambtelijk apparaat.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk gebied waar wonen, werken en mobiliteit een plek vinden in een aangename groene en veilige leefomgeving. Door 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 *In het Ontwikkelperspectief Arnhem-Oost en de Gebiedsvisie is het gebied Rijnpark aangewezen als transformatiegebied.*
Met het opstellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem- Oost is een start gemaakt met de transformatie van Rijnpark naar een gemengd stedelijk gebied. Met het opstellen van de startnotitie Agenda Arnhem - Besluiten college B&W dinsdag 28 februari 2023 12:00 - 12:30 - iBabs Publieksportaal en de Gebiedsvisie voor Rijnpark komt de intensivering en verkleuring (wonen, werken en voorzieningen) van Rijnpark in een stroomversnelling. De Gebiedsvisie vormt de basis voor de onderbouwing dat er sprake is van een transformatie en een toekomstig andere invulling van het gebied Rijnpark fase 2.

1.2 *Het afwegingskader over de inzet van de grondbeleidsinstrumenten concludeert dat een voorkeursrecht kan worden ingezet.*
De gemeenteraad heeft in de Nota Grondbeleid 2023 bepaald dat voor alle besluiten over de inzet van grondbeleidsinstrumenten zoals voorkeursrecht het afwegingskader wordt ingevuld. Als we het afwegingskader volgen, is er zeker gezien de grote opgave (het belang), de noodzaak om te voldoen in de woningbehoefte (prioriteit) en het moment waarop we tot ontwikkeling willen komen (fasering) voldoende argumenten om voor Rijnpark fase 2 een voorkeursrecht in te zetten. Daarnaast verwachten we dat de gehele locatie niet kan worden opgepakt door marktpartijen. Een regiepositie van de gemeente is nodig.

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;
b. Het gebruik van de gronden moet afwijken van de toegedachte functie.

De voorgestelde invulling voor Rijnpark fase 2 wijkt af van het huidige gebruik. Het gebied moet samen met Rijnpark fase 1 transformeren van een regulier bedrijventerrein naar dé woon-werklocatie van Arnhem waar diverse vormen van ondernemerschap een plek vinden. Het bedrijventerrein zoals het nu is wordt herontwikkeld tot een leefbare bruisende woon-en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Daarnaast leent dit gebied zich om als moderniseringslocatie in de zin van artikel 4.18 Omgevingswet te worden aangemerkt.

1.4 *Gedurende het ontwikkelproces is het voorkeursrecht een beschermingsmechanisme.*
Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot betaalbare woningbouw en ruimte voor ondernemerschap, groen en mobiliteit 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.

1.5 *Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden.*
Het vestigen van voorkeursrecht vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan immers grote impact op betrokkenen en eigenaren/zakelijk gerechtigden hebben.

Naast het belang van de eigenaren is er ook het algemeen belang. Dit deel van Arnhem heeft de potentie uit te groeien tot een woon- en werklocatie met veel nieuwe woningen en arbeidsplaatsen. De bouw van woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Ook het realiseren van arbeidsintensieve bedrijvigheid is nodig om de stad leefbaar te houden. 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 eerst 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 bedrijvigheid, 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 de voorkeursrechtregeling. 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.

Het voorkeursrecht heeft mede tot gevolg dat de gemeente van sommige percelen eigenaar kan worden in het geval deze worden aangeboden en de gemeente tot koop overgaat. Als er vastgoed wordt aangeboden zal worden beoordeeld of het op dat moment, gezien de fasering en de planvorming, logisch is om in onderhandeling te treden. Kiest de gemeente

om vooralsnog niet tot aankoop over te gaan, dan is de eigenaar drie jaar vrij om zijn eigendom aan een ander te verkopen.
Als de gemeente er wel voor kiest om tot aankoop over te gaan, dan zal de prijsvaststelling marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden verkocht zouden worden. Die marktconforme prijs wordt op basis van een onafhankelijke taxatie bepaald. Een eigenaar kan aangeven het niet eens te zijn met de geboden prijs op basis van de marktwaarde. Er zal dan een prijsvaststellingsprocedure worden gestart. 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.

1.6 *De huurder heeft een bijzondere positie.*
In Rijnpark fase 2 staan veel bedrijven. Sommige eigenaren van het vastgoed exploiteren in het vastgoed hun bedrijf, het zijn eigenaren-gebruikers. Andere eigenaren hebben het vastgoed in eigendom, maar verhuren dat aan verschillende bedrijven. De huurders zijn geen eigenaar en worden dus niet direct getroffen door het voorkeursrecht (immers het voorkeursrecht geldt alleen als de eigenaar wil verkopen). Zij worden ook niet aangemerkt als belanghebbenden bij een voorkeursrechtbesluit. Het feit dat de gemeente plannen heeft voor transformatie kan wel gevolgen hebben voor de huurder. Denk daarbij aan onzekerheid over de planvorming of het feit dat de eigenaar wellicht beslist om het eigendom aan de gemeente te verkopen. Is dit laatste het geval blijven de rechten van de huurders gewaarborgd (koop breekt geen huur). In die gevallen krijgt de gemeente naast haar publieke taak ook een verhuurdersverantwoordelijkheid. De gemeente heeft dan meer mogelijkheden om rekening te houden met de belangen van de bestaande zakelijke huurders in het gebied en zal zich ook als goed verhuurder bekommeren om de belangen van deze partijen.
Wij wijzen er hierbij op dat er ook een aantal VvE's in het gebied zijn gevestigd met appartementsgerechtigden. Deze appartementsgerechtigden zijn eigenaar van een aandeel in het vastgoed en worden daarom gezien als eigenaar.

2.1 *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 (4 november 2025), 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 zes zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen concluderen wij in de zienswijzennota dat de zienswijzen

geen aanleiding geven om het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht te wijzigen. De zienswijzennota is als bijlage 3 bijgevoegd.

3.1 *Zorgvuldige communicatie en het volgen van de wettelijke vereisten uit hoofdstuk 9 en 16 Omgevingswet is nodig.*
Naar aanleiding van uw besluit zullen wij zorgdragen voor publicatie van het besluit in het Gemeenteblad en inschrijving in de openbare registers van het Kadaster. Hierdoor wordt het voor iedereen kenbaar dat een voorkeursrecht geldt. Wij zullen zorgen voor het informeren van de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en huurders via een (aangetekende) brief. In deze brief worden de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en huurders geïnformeerd hoe en bij wie ze vragen kunnen stellen en een nadere uitleg kunnen krijgen.

Om te zorgen dat de goede eigenaren zijn vermeld in het besluit en worden geïnformeerd over het voorkeursrecht zal er enkele dagen voor de besluitvorming door uw raad de eerder uitgevoerde kadastrale recherche en de lijst met onroerende zaken worden gecheckt met de dan geldende kadastrale situatie. Dit kan leiden tot een aanpassing van de lijst. Is dat het geval, zal zullen wij u hierover informeren via een raadsbrief en zullen wij u verzoeken de nieuwe lijst met onroerende zaken als bijlage bij het raadsbesluit te voegen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.*
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. Het huidige gebruik wordt niet beperkt door een voorkeursrecht. 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 staan in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet. In de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zullen wij hen informeren over de gevolgen van het voorkeursrecht.

1.2 *Het voorkeursrecht biedt geen garanties.*
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 een aanwijzing maar wel een samenhangend geheel.*
Het kan zijn dat eigenaren ook op andere locaties buiten het voorkeursrecht eigendommen hebben die worden gebruikt binnen het bedrijf. De eigenaar kan er dan voor kiezen om ook de eigendommen buiten het voorkeursrechtgebied aan de gemeente aan te bieden, zodat hij elders een nieuw bedrijf kan opstarten. Als er sprake is van een samenhangend geheel, zal de gemeente ook de eigendommen buiten het voorkeursrecht op verzoek van de eigenaar moeten meenemen in de aankooponderhandelingen.

1.4 *Het plafond strategische aankopen kan worden bereikt.*
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 inclusief andere strategische aankopen, binnen deze financiële kaders passen. Het college is voornemens om eind 2026 een sluitende grondexploitatie aan de gemeenteraad voor te leggen. De toezegging van de rijksmiddelen van € 138 miljoen heeft deze planning mogelijk gemaakt. Indien in de tussentijd het financieel kader voor strategische verwervingen niet toereikend is, zal de raad een separaat aankoop voorstel worden voorgelegd.

1.5 *Het voorkeursrecht wordt niet gevestigd.*
Het vestigen van een voorkeursrecht past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium zoals die verwoord is in de Nota grondbeleid 2023. 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.

1.6 *Een aankoop drukt niet op de exploitatiebegroting van de gemeente, maar brengt wel risico's met zich mee.*
Een aankoop 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 zijn meegenomen in de financiële onderbouwing zoals verwoord onder het kopje Financiën. Ter dekking van eventuele beheertekorten dient de bestemmingsreserve Strategische Posities.

1.7 *Het inzetten van een voorkeursrecht kost ambtelijke capaciteit.*

Het vestigen van het voorkeursrecht zelf zal een extra last betekenen voor het ambtelijk apparaat. Er zijn veel eigenaren die moeten worden aangeschreven en zorgvuldig handelen is vereist. Ook na de vestiging lopen de werkzaamheden door, denk daarbij aan mogelijke verwervingen, administratieve afhandeling van ontheffingen en beginselbesluiten, beheer en exploitatie van het verworven vastgoed en het blijven informeren van de eigenaren en huurders in het gebied.

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 voorkeursrecht zijn de betrokken partijen als volgt geïnformeerd:

- De direct betrokkenen (eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en huurders) waar we al eerder contact mee hebben gehad zijn telefonisch geïnformeerd over het collegebesluit en uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst en een gesprek.
- Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden hebben een aangetekende brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld en hoe het vervolg van het besluitvormingsproces verloopt. Daarnaast zijn zij geïnformeerd hoe zij vragen kunnen stellen, hun zorgen kunnen uiten en contact met de gemeente kunnen opnemen. In de brief is ook een telefoonnummer en emailadres opgenomen voor vragen en het maken van een afspraak voor een overleg. Daarnaast zijn de eigenaren uitgenodigd voor inloopbijeenkomsten op 10 en 13 november jl. Bij deze brief is een uitgebreide technische toelichting gevoegd en de brief is voorzien van een vraag- en antwoordoverzicht (Q&A).
- De bij ons bekende huurders hebben een brief ontvangen waarin het collegebesluit wordt medegedeeld. In de brief is ook een telefoonnummer en emailadres opgenomen voor vragen en het maken van een afspraak voor een overleg. Daarnaast zijn de huurders uitgenodigd voor inloopbijeenkomsten op 10 en 13 november jl.
- Er hebben twee inloopbijeenkomsten plaatsgevonden. Tijdens deze inloopbijeenkomsten zijn medewerkers van de gemeente aanwezig geweest zodat de eigenaren en huurders één op één hun vragen konden stellen over het voorkeursrecht, maar ook over de plannen voor Rijnpark zelf. Er is geen plenair moment, de eigenaren en huurders konden binnen de genoemde tijd altijd binnen komen lopen. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we circa 30 mensen gesproken.
- We hebben met circa 10 mensen een afzonderlijke afspraak gemaakt en met hen gesproken over de plannen, hun zorgen en hun vragen. Ook staan er voor december en januari nog een aantal gesprekken gepland.
- De direct betrokkenen zijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het raadsvoorstel.

Financiën

Vooralsnog heeft het vestigen van dit voorkeursrecht geen financiële consequenties. Op het moment dat het voorkeursrecht van toepassing is kan de gemeente in onderhandeling treden met de eigenaren. Wel moet de gemeente zich verzekeren dat een vestiging van een voorkeursrecht (en de daaropvolgende gebiedsontwikkeling) niet leidt tot ongezonde financiële situatie.

De geplande ontwikkeling voor Rijnpark fase 2 kent op basis van de huidige prognoses een negatief resultaat. Dit negatieve resultaat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de complexiteitsfactor van binnenstedelijke herontwikkeling. Er is een aanvraag gedaan voor zowel subsidiemiddelen van het Rijk en de provincie Gelderland, als voor interne middelen, waarmee de gemeente het tekort beoogt te dekken. Afgelopen november zijn rijksmiddelen ter hoogte van 138 miljoen beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van Arnhem Oost. Hierdoor is de inzet dat, ondanks het negatieve resultaat, er eind 2026 een sluitende grondexploitatie aan de raad kan worden voorgelegd.
Het voorkeursrecht ondersteunt de gemeente in haar wens om Rijnpark fase 2 tot ontwikkeling te brengen. Deze ontwikkeling is essentieel voor de beleidsdoeleinden van gemeente Arnhem omtrent de woningbouwopgave. Door vestiging van het voorkeursrecht spreekt de gemeente de wens uit om gronden te verwerven binnen het plangebied, maar committeert zich per definitie niet aan de volledige verwervingsopgave. Er zijn zeker in dit plangebied mogelijkheden om de samenwerking aan te gaan met de huidige eigenaren om te komen tot een toekomstbestendige woon-werklocatie. Door de toekenning van de rijksmiddelen is er een verplichting om het gebied tot ontwikkeling te brengen en te transformeren naar een toekomstig woon-werklocatie.

De verwervingsopgave die gekoppeld is aan Rijnpark fase 2 kent een bepaald risicoprofiel dat gedeeltelijk bepaald wordt door de omvang en geplande ontwikkeling, maar ook door het soort vastgoed. De gemeente kan op basis van het financieel kader ‘strategische verwervingen’ zowel vastgoed als gronden binnen het plangebied aankopen en de beheerslasten dragen. De verwervingsopgave bestaat hoofdzakelijk uit bestaand (bedrijfsmatig)vastgoed.
Het aan te kopen bestaande vastgoed kent binnen de huidige situatie waarin er nog geen besluit tot een omgevingsplanwijziging is vastgesteld een beperkt risicoprofiel. In theorie kan de gemeente binnen deze verwervingsopgave het bestaande vastgoed zowel tegen marktwaarde kopen als verkopen. Wanneer de ontwikkeling niet tot stand zou komen, is het risico op afboeken dus ook significant lager dan wanneer de gemeente bijvoorbeeld agrarische gronden zou moeten kopen voor de aanstaande ontwikkeling. Voor de beheers- en rentelasten wordt er gestuurd op een financieel neutraal resultaat binnen het financieel kader ‘strategische verwerving’ door het hanteren van tenminste kostprijsdekkende huur. Wanneer de omvang de strategische vastgoedportefeuille op de balans toeneemt, neemt ook het risico op financiële tekorten voor het dekken van de rente- en beheerslasten toe. Deze mogelijke tekorten moeten op jaarlijkse basis worden verrekend

Wij constateren dat het vestigen van een voorkeursrecht past binnen de gezonde financiële keuzes van de gemeente.

Uitvoering

Met het voorliggende besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Als uw raad positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie in het Gemeenteblad en inschrijving in het Kadaster op 29 januari 2026, waarna het voorkeursrecht op 29 januari 2026 in werking treedt;
- We informeren de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden, huurders en belangenorganisaties zo snel mogelijk na inwerkingtreding van het besluit;

- Terinzagelegging raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 29 januari 2026 tot en met 11 maart 2026 (zes weken);
- Bezwaarschriftenperiode start op 29 januari 2026 en loopt tot en met 11 maart 2026 (zes weken);
- Voorbereiden Omgevingsprogramma in de periode tussen januari 2026 en januari 2029.

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. Daarom is een geanonimiseerde lijst van onroerende zaken bij de raadsstukken gevoegd. De niet-geanonimseerde lijst ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Communicatie

De eigenaren en andere betrokkenen zijn gedurende het proces voor de vaststelling van de Gebiedsvisie meegenomen in de plannen van de gemeente voor transformatie van Rijnpark. Zij hebben via nieuwsbrieven, website, bijeenkomsten kennis kunnen nemen van de plannen. Door een voorkeursrecht worden de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden persoonlijk aangeschreven. Ervaring leert dat een dergelijke persoonlijk bericht eigenaren meer bewust maakt van de komende plannen. Ook kunnen zij het idee hebben dat ze belemmerd worden in hun doen en laten. Daarom is een goede communicatie naar eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, maar ook naar de huurders in het gebied van belang.

Wij willen hen daarom goed informeren over wat het besluit inhoudt en ook vooral hoe de verdere planvorming plaatsvindt en hoe zij hierover hun mening kunnen meegeven aan de gemeente. Dat doen wij via persoonlijk contact en via schriftelijke mededelingen. We bellen diverse eigenaren en gebruikers waar we al contact mee hebben gehad in het gebied op. Ook benaderen we de belangenbehartigers, zoals de stichting Arnhemse bedrijventerreinen. Daarnaast proberen we ook zoveel mogelijk huurders te benaderen met een brief. De eigenaren en huurders krijgen een nieuwsbrief Rijnpark en worden zij gewezen op de informatie op de website van de gemeente.

Ook na het besluit tot voorkeursrecht houden we de communicatielijnen open en gaan we in 2026 de dialoog aan met eigenaren over de toekomstige ontwikkeling van het gebied om te komen tot een ontwikkelstrategie. Er is ook een omgevingsmanager ingeschakeld om de contacten met de bedrijven te leggen en te onderhouden. Via de nieuwsbrieven zullen we de bedrijven blijven informeren over de planvorming en de momenten dat zij hun mening kunnen geven. Met eigenaren of huurders die kijken naar verhuizing gaan we het gesprek aan om te kijken of we ze daarbij kunnen helpen. Als eigenaren hun vastgoed aanbieden, gaan we in gesprek over het al dan niet aankopen en de voorwaarden daarvan.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1: 4 Grondplantekeningen waarop het gebied waar voorkeursrecht van toepassing wordt is aangegeven
- Bijlage 2: Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht Rijnpark fase 2 van toepassing is (geanonimiseerd)
- Bijlage 3: Zienswijzennota voorkeursrecht Rijnpark fase 2 (niet geanonimiseerd, ter inzage voor raadsleden)
- Bijlage 3: Zienswijzennota voorkeursrecht Rijnpark fase 2 (geanonimiseerd)
- Bijlage 4: Gebundelde zienswijzen (niet geanonimiseerd, ter inzage voor raadsleden)

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4869263

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2025, nummer: 4869263;

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

besluit:

1. Een voorkeursrecht te vestigen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet voor de percelen, zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 Grondplantekeningen (4) waarop het gebied waar voorkeursrecht van toepassing wordt is aangegeven en de bij dit besluit als bijlage 2 Geanonimiseerde lijst met onroerende zaken opgenomen perceelslijst;

2. De zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en van een reactie zijn voorzien in een zienswijzennota te betrekken bij de besluitvorming;

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 Omgevingswet.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem