ZIENSWIJZENNOTA

Behorend bij raadsvoorstel: Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Rijnpark

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 januari 2023 besloten om op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) percelen en perceelgedeelten in Rijnpark (voorlopig) aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit vervalt na drie maanden tenzij de gemeenteraad de aanwijzing verlengt/bestendigt binnen deze termijn. Tot en met 6 februari 2023 konden belanghebbenden een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen tegen het concept raadsbesluit tot aanwijzing van percelen en perceelgedeelten op basis van de Wvg.

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen. De zienswijzen worden samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Daarbij is steeds aangegeven of de reactie tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit leidt.

Zienswijze 1

<u>Ontvankelijkheid:</u>

• Schriftelijke zienswijze d.d. 3 februari 2023 van K3Delta BV namens Lingevastgoed BV, ontvangen op 3 februari 2023.

• De zienswijze is tijdig ingediend en inhoudelijk onderbouwd. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

<u>Gronden zienswijze:</u>

De indiener heeft zakelijk de volgende gronden aangegeven in haar zienswijzen:

1. Indiener is voor haar bedrijfsvoering afhankelijk van transport over water en dat watergebonden op- en overslagfaciliteiten essentieel onderdeel zijn van het landelijke logistieke netwerk;
2. Alternatieve locaties zijn schaars;
3. Indiener wil graag gesprek over zelfrealisatie.

1. Locatie is essentieel onderdeel voor landelijk logistiek netwerk

Volgens indiener is vervoer van zand, grind en grond veelal vervoerd via rivieren omdat daarmee de minste milieu-impact en overlast ontstaat. Indiener is voor haar bedrijfsvoering afhankelijk van transport over water en ziet conflict met woningbouw. Indiener geeft aan dat de realisatie van de woningbouwopgave niet ten koste kan en mag gaan van haar bedrijfsbelangen en niet ten koste mag gaan van haar milieucontouren.

2. Alternatieve locatie

Indiener geeft aan dat er amper geschikte watergebonden bedrijfslocaties zijn voor bedrijfsverplaatsing en dat een verhuizing veel tijd en geld kost. Daarbij heeft de gemeente steeds aangegeven richting indiener dat verhuizing en zelfrealisatie te vroeg kwam.

3. Zelfrealisatie

Indiener geeft aan dat zij wel een uitwerking heeft laten maken voor een unieke woon- werkomgeving die volgens haar passend is binnen de Ontwikkelvisie Spoorzone Oost van 21 mei 2021. Met de opbrengsten daarvan wil zij gezamenlijk met de gemeente een andere locatie bepalen voor haar bedrijfsverplaatsing.

Standpunt gemeente

Ad 1. Locatie is essentieel onderdeel voor landelijk logistiek netwerk

Voor het vestigen van het voorkeursrecht is de bijzondere gebruikssituatie van de betreffende gronden niet relevant. Hoewel indiener stelt dat de woningbouwopgave niet ten koste van haar bedrijfsbelangen mag gaan, is dit uiteindelijk een afweging die plaats vindt in de nadere planvorming. Dit speelt geen rol bij de vestiging van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht heeft immers geen consequenties voor de planologische invulling van het gebied, maar geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop. In de verder uitwerking van het woon-werkgebied zal eenieder in de gelegenheid gesteld worden hierop te reageren, participeren en/of bezwaar aan te tekenen. Dit is ook het moment waarop de indiener de aangevoerde bezwaren naar voren kan brengen. Indiener kan dus (en met haar eventuele andere belanghebbenden) bij een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan haar visie daaromtrent kenbaar maken in het planologische traject, waarvoor een apart besluitvormingstraject wordt doorlopen.

Ad 2. Alternatieve locatie

Het voorkeursrecht geeft de gemeente alleen een eerste recht van koop. Indiener kan zelf het moment van eventuele verkoop bepalen. Het voorkeursrecht zelf dwingt niet tot verplaatsing. Dit betreft immers alleen een aanbiedingsplicht bij vrijwillige keuze tot verkoop. Bedrijfsverplaatsing in zijn algemeenheid voor geheel Rijnpark zal wel in de nadere verkenningen een belangrijke rol spelen, maar is een aspect van de nadere planvorming en niet van de vestiging van het voorkeursrecht.

Ad 3. Zelfrealisatie

In dit stadium van de planvoorbereiding kan nog niet op perceelsniveau worden aangegeven welke bestemming precies zal worden toegekend. Vanzelfsprekend zal met indiener in gesprek gegaan worden over haar (on)mogelijkheden in de verdere planvorming van het gebied. Dit staat echter los van het voorkeursrecht dat enkel ziet op het recht van eerste koop.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot bestendiging van het onderhavige voorkeursrecht.

Zienswijze 2

Ontvankelijkheid:

• Schriftelijke zienswijze d.d. 5 februari 2023 van Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen, ontvangen op 5 februari 2023.

• De zienswijze is tijdig ingediend en inhoudelijk onderbouwd. Indiener is niet aan te merken als eigenaar of beperkt gerechtigde van een aangewezen perceel(s)gedeelte en daarom geen belanghebbende in de zin van de Awb. Formeel dient de zienswijze als niet-ontvankelijk beschouwd te worden. Wel zal de zienswijze beantwoord worden.

Gronden zienswijze:

De indiener heeft zakelijk de volgende gronden aangegeven in haar zienswijzen:

1. Volgens indiener is het voorkeursrecht een ultimum remedium en had niet in Rijnpark ingezet hoeven te worden.
2. Volgens indiener zijn bedrijventerreinen in Arnhem schaars.
3. Indiener verzoekt om betrokken te worden bij de nadere invulling van het gebied.

1. Voorkeursrecht is ultimum remedium en had niet gehoeven

Indiener stelt dat de gemeente met vastgoedeigenaren en ondernemers gezamenlijk tot een concrete gebiedsontwikkeling had kunnen komen.

2. Bedrijfsterreinen in Arnhem zijn schaars

Ten aanzien van de invulling van het gebied geeft indiener aan dat het MKB van vitaal belang is. Meer woningen betekent ook het creëren van voldoende ruimte voor arbeid. Zodoende moet er voldoende ruimte zijn voor kleinschalige kantoren, lichte bedrijvigheid en lichte maakindustrie, enkel creatieve industrie is onvoldoende.

3. Indiener wil bij planvorming betrokken worden

Indiener merkt op dat haar directe betrokkenheid bij Rijnpark en omgeving minder vanzelfsprekend is geworden en verzoekt om van meet af aan te worden betrokken bij de planvorming van Rijnpark.

Standpunt gemeente

Ad 1. Voorkeursrecht is ultimum remedium en had niet gehoeven.

Het gebied bestaat uit heel diverse bedrijvigheid. Van bedrijfsverzamelgebouwen tot kantoren, industrie en opslag. Het gebied is nu al in beweging en we zien dat enkele bedrijven hun bedrijfsvoering aan het beëindigen zijn of toekomstperspectieven aan het ontwikkelen zijn omtrent hun bedrijfsvoering. Daarnaast nemen projectontwikkelaars positie in mede omdat zij willen inspelen op de ontwikkelingen zoals geschetst in de Omgevingsvisie en de Verstedelijkingsstrategie. Om te komen tot de beoogde ontwikkeling van dit nieuwe stadsdeel is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijk het Arnhemse Broek. Om dit te kunnen is het voorkeursrecht gevestigd op dit deel van Rijnpark. Daarmee

voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. Het voorkeursrecht is daarmee in de ogen van de gemeente noodzakelijk om de maatschappelijke kosten zo laag mogelijk te houden en sluit tegelijkertijd zelfrealisatie niet uit.

Ad 2. Bedrijventerreinen in Arnhem zijn schaars

Intentie is om het gebied te transformeren naar een woon-werkmilieu. Werken vormt dan ook een belangrijk onderdeel in het toekomstige gebied. In de nadere planvorming zal een uitwerking komen om te gaan duiden welke vorm(en) van werken past bij de nadere invulling met wonen en hoe dit wordt ingepast in het gebied. Dit zullen zeker ook andere vormen van bedrijvigheid zijn dan creatieve industrie. Dit valt buiten het kader van het voorkeursrecht dat enkel regelt dat de gemeente het eerste recht van koop krijgt.

Ad 3. 3. Indiener wil bij planvorming betrokken worden

Zoals onder ad 2. ook is aangegeven, ziet het voorstel nu op het voorkeursrecht tot eerste koop en ziet dit punt op de nadere planvorming. Vanzelfsprekend gaan wij in overleg met de stichting en zullen wij haar betrekken bij de nadere planvorming rondom Rijnpark.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit tot bestendiging van het onderhavige voorkeursrecht.