



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4941673

Onderwerp: Grondexploitatie Merwedestraat

Kernboodschap

De uitbreiding van de bestaande woonwagenlocatie Merwedestraat behelst de aanleg van zes extra woonwagenstandplaatsen. De uitbreiding wordt gerealiseerd op een deel van het parkeerterrein aan de Eemslaan. Het terrein is eigendom van de gemeente, waardoor een grondexploitatie benodigd is om de realisatie mogelijk te maken. Hieronder vallen de kosten voor bouw- en woonrijp maken.

Voorstel

1. De grondexploitatie Merwedestraat vast te stellen inclusief het investeringskrediet voor de aanleg van riolering (geheime bijlage 1).
2. De grondexploitatie in de begroting te verwerken door vaststelling van bijgevoegde begrotingswijziging nr. 26-001.
3. Kennis te nemen van het bestedingsplan voor de bestemmingsreserve Woonwagenlocaties (amendement 25A73) (geheime bijlage 3).

Inleiding

Op 2 december 2025 hebben wij u geïnformeerd ([via raadsbrief](#)) over de ontwikkeling en voortgang over onder andere de uitbreidingslocatie Merwedestraat met zes standplaatsen. Deze uitbreiding komt op een deel van het parkeerterrein aan de Eemslaan. Het realiseren van de zes woonwagenstandplaatsen op het parkeerterrein past niet binnen het Omgevingsplan Arnhem (gronden hebben een verkeers- en groenbestemming). Dit betekent dat er een juridische procedure moet worden doorlopen. We gaan voor de zes standplaatsen in het tweede kwartaal van 2026 een 'omgevingsvergunning strijdig gebruik' aanvragen. Dat noemen we een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het concept besluit op deze aanvraag wordt vanwege de realisatie van één woonwagen in de groenbestemming voor bindend advies voorgelegd aan uw raad. De planning is dat dit gebeurt in de eerste raadsvergadering na de gemeenteraadsverkiezingen.

Een voorwaarde voor het toetsen van het ruimtelijk besluit is dat dit zich vertaalt in de nu voorliggende grondexploitatie. De gemeente zorgt voor het bouwrijp maken van de grond en het woonrijp maken van de openbare ruimte. De gemeente geeft de kavels voor de woonwagens vervolgens uit aan de woningcorporatie. Hiervoor is het noodzakelijk dat er een grondexploitatie wordt opgesteld. Met de opening van de grondexploitatie en het vaststellen van bijgaande begrotingswijziging wordt voorzien in de financiële haalbaarheid van het project.



Omdat de parkeerplaats wordt gebruikt door bezoekers van onder andere de naastgelegen moskee, hebben we de gevolgen voor het parkeren laten onderzoeken. In een normale situatie blijven er voldoende parkeerplaatsen over. Alleen tijdens het piekmoment van het bezoek aan de moskee op de vrijdagmiddag zijn er parkeerplaatsen in de omgeving nodig en uit het onderzoek blijkt dat er dan voldoende restcapaciteit is.

Beoogd effect

Het financieel mogelijk maken van zes extra woonwagendplaatsen op het parkeerterrein aan de Eemslaan ter uitbreiding van de woonwagenlocatie Merwedestraat.

Argumenten

1.1 *Voldoen aan de behoefte aan nieuwe woonwagendplaatsen*

Het college doet dit voorstel om te voldoen aan het behoefteonderzoek aan woonwagens. Uit dit onderzoek blijkt een behoefte van 98 woonwagens (koop en huur). De Merwedestraat is de eerste uitbreidingslocatie waar concreet zes nieuwe standplaatsen worden aangelegd. In het inrichtingsplan is rekening gehouden met zoveel mogelijk behoud van groen (waaronder bomen) en met waterberging. Het plan is dusdanig ingericht dat groencompensatie en watercompensatie ingepast wordt en daarmee op de locatie zelf wordt opgelost.

1.2 / 3.1 *De grondexploitatie en het bestedingsplan wordt onder geheimhouding voorgelegd aan uw raad*

Het college legt de grondexploitatie (bijlage 1) en het bestedingsplan (bijlage 3) onder geheimhouding voor aan de raad op basis van artikel 87, lid 2, van de Gemeentewet. De grondexploitatie en het bestedingsplan wordt geheim gehouden om mogelijke financiële benadeling bij openbaarmaking te voorkomen (art. 5.1., tweede lid, onder b, van de Wet open overheid (financieel belang gemeente). Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekent en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de onderhandelingspositie van de gemeente aan. De geheimhouding is opgelegd voor onbepaalde tijd.

1.3. *Het vaststellen van de grondexploitatie Merwedestraat inclusief bijhorende begrotingswijziging is noodzakelijk om de uitbreiding van de woonwagenlocatie Merwedestraat financieel mogelijk te maken.*

De gemeente heeft de gronden bij de Merwedestraat voor de realisatie van 6 woonwagendplaatsen volledig in eigendom. Dit betekent dat de gemeente voor deze ontwikkeling een grondexploitatie dient te voeren. In de huidige situatie is het terrein als parkeerplaats ingericht. Parkeeronderzoek heeft geen bewaren aangetoond voor het weghalen van deze parkeerplaatsen, waarmee plaats wordt gemaakt voor de realisatie van de 6 extra woonwagendplaatsen aan de Merwedestraat.

De uitspraak van de College voor de Rechten van de Mens d.d. 5 september 2025 betekent voor de gemeente Arnhem dat de gemeente onvoldoende perspectief op nieuwe woonwagendplaatsen heeft geboden. De realisatie van extra woonwagendplaatsen



aan de Merwedestraat komt tegemoet aan deze uitspraak en biedt de woonwagensezoekende kans op een eigen woonwagense.

2.1 *Om de standplaatsen te kunnen realiseren is het opnemen van de kosten en opbrengsten in de begroting van belang.*

In de grondexploitatie (bijlage 1) zijn de kosten (plankosten, bouw- en woonrijpkosten) en opbrengsten die gepaard gaan met de realisatie van de kavels opgenomen. Met bijgaande begrotingswijziging worden deze opgenomen in de gemeentebegroting.

3.1. *Door inzicht te geven in het bestedingsplan van de reserve woonwagenselocaties wordt invulling gegeven aan amendement 25A73.*

Bij de nota budgetoverheveling 2025 heeft de raad ingestemd met het instellen van een bestemmingsreserve woonwagenselocaties. De middelen die in 2025 niet zijn uitgegeven zullen bij de jaarrekening worden gedoteerd aan deze nieuwe reserve. Naar verwachting zal er € 3,9 miljoen in 2025 toegevoegd worden aan de reserve. Tezamen met het in 2026 begrote budget van € 3,1 miljoen komt het totaal beschikbare budget op € 7,02 miljoen. Deze middelen worden ingezet ter dekking van de tekorten in de grondexploitaties. Daarbij zal allereerst het in de begroting 2026 opgenomen budget van € 3,1 miljoen worden ingezet.

Kanttekeningen en risico's

Zie bijlage 1 voor een nadere toelichting op de risico's. De risico's hebben naar verwachting een zeer beperkte impact op het benodigde weerstandsvermogen, mede vanwege de beperkte omvang van de grondexploitatie en een laag verwachte kans op de risico's. Op moment dat de grondexploitatie is vastgesteld zullen de risico's op gebruikelijke wijze via de FJP geactualiseerd worden.

Participatie

Niet van toepassing bij vaststelling grondexploitatie. Voor participatie verwijzen wij naar de [raadsbrief](#) van 2 december 2025.

Financiën

De grondexploitatie Merwedestraat heeft een looptijd van 2026 tot en met 2027. De kostenramingen zijn geactualiseerd naar het huidig prijsniveau (2026). In 2027 wordt rekening gehouden met een jaarlijkse prijsstijging van 3,5%. De uitwerking van de grondexploitatie is inzichtelijk gemaakt in de geheime bijlage.

De grondexploitatie heeft een tekort van afgerond € 0,66 miljoen. Dit tekort wordt gedekt uit het, in de begroting 2026 opgenomen, budget voor de woonwagenselocaties.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe de begrotingswijziging in de begroting voor de jaren 2026 en 2027 wordt verwerkt. Om de grondexploitatie op een juiste manier te vertalen naar de begroting worden de budgetten deels verwerkt in de exploitatiebegroting (het eerste deel van de tabel) en deels in het Meerjareninvesteringsplan (MIP, tweede deel van de tabel).



RAADSVOORSTEL

Nr. 26-001 Onderwerp Grondexploitatie Merwedestraat I / S I Raad d.d. Zaaknr.						
bedragen x € 1.000	Exploitatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming			
		2026	2027	2028	2029	
Programma	Lasten					
	S11 Ruimtelijke ontwikkeling					
	Grondexploitatie Merwedestraat	418	262			
	Vorming voorziening tekort grondexploitatie Merwedestraat	653				
	S12 Wonen en leefomgeving					
	Kapitaallasten riolering		1	1	1	
	Dekking Woonwagenlocaties	-653				
		418	263	1	1	
	Programma	Baten				
		S11 Ruimtelijke ontwikkeling				
Grondexploitatie Merwedestraat		418	262			
S12 Wonen en leefomgeving						
Kapitaallasten riolering			1	1	1	
		418	263	1	1	
Exploitatieresultaat		0	0	0	0	
Mutaties reserves						
Toevoegingen		0	0	0	0	
Onttrekkingen		0	0	0	0	
	0	0	0	0		
Totaal Resultaat	0	0	0	0		
Programma	Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming			
		2026	2027	2028	2029	
	S12 Wonen en leefomgeving					
	Investerings Riolering	29				
Totaal Investerings	29	0	0	0		

Uitvoering

Na akkoord van de raad op de vaststelling van de grondexploitatie wordt de verdere planvorming uitgevoerd. In 2027 wordt de oplevering van de woonwagenstandplaatskavels verwacht.

Communicatie

Voor communicatie verwijzen wij naar de [raadsbrief](#) van 2 december 2025.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 - Grondexploitatie Merwedestraat GEHEIM
- Bijlage 2 - Begrotingswijziging Merwedestraat nr. 26-001
- Bijlage 3 - Bestedingsplan reserve GEHEIM



RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4941673

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 05 februari 2026,
gelet op artikel 192 van de Gemeentewet.

besluit:

1. De grondexploitatie Merwedestraat vast te stellen inclusief het investeringskrediet voor de aanleg van riolering (geheime bijlage 1).
2. De grondexploitatie in de begroting te verwerken door vaststelling van bijgevoegde begrotingswijziging nr. 26-001.

De griffier,

De voorzitter,