



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4314730

Onderwerp: **Gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost**

Kernboodschap

Met de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost wordt invulling gegeven aan de gebiedsvisies van de onderdelen Rijnpark fase 1, Schaapsdrift en Presikhaaf 3 die reeds zijn vastgesteld door de raad. Belangrijke opgave is de toevoeging van grote aantallen woningen in de stad om te voldoen aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen. Deze opgave moet vooral binnenstedelijk worden opgelost en dit betekent verdichting van de bestaande stad. Hierbij moet wonen en werken zo goed mogelijk worden gecombineerd en dat moet leiden tot een goed en nieuw stadsdeel. Het Rijk stelt hiervoor ook extra middelen beschikbaar (Novex).

Voorstel

1. De gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost, bestaande uit de in de geheime bijlage opgenomen grondexploitatie Spoorzone Arnhem Oost, opgebouwd uit deelexploitaties Schaapsdrift, Rijnpark fase 1 en Presikhaaf 3 (P3) en investeringskredieten voor bereikbaarheidsmaatregelen, verwerving Prorailemplacement/aanleg park en aanleg van riolering in het ontwikkelgebied, vast te stellen.

Inleiding

Gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost

Arnhem groeit, de stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. We streven naar een evenwichtige groei van de stad waarbij goed wonen in balans is met werk en voorzieningen in een groene en gezonde, duurzame leefomgeving. Het overgrote deel van de in totaal 16.000 woningen die we tussen 2020 en 2040 in Arnhem gaan bouwen, is voorzien in de Spoorzone Arnhem-Oost.

Op 28 februari 2024 heeft u als raad ingestemd met het [raadsvoorstel Gebiedsprogramma Grootchalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost](#). Met dit Gebiedsprogramma Spoorzone Arnhem-Oost, is een inhoudelijk kader gegeven om dit gebied langjarig en adaptief tot ontwikkeling te brengen. Een gebiedsontwikkeling zoals Spoorzone Arnhem-Oost is immers een langjarig proces met vele kruispunten en beslismomenten waar afwegingen worden gemaakt en beslissingen genomen moeten worden. Door gemeenteraad, college en samenwerkende partijen in het gebied. Veel van deze besluiten vinden de komende jaren plaats in de deelgebieden.

Besluiten over de gebiedsvisies van individuele ontwikkelingen binnen de spoorzone zullen telkens



inhoudelijk per deelgebied aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd. Voor de gebieden Presikhaaf 3, Schaapsdrift en Rijnpark heeft uw raad deze gebiedsvisies reeds vastgesteld. Bij de raadsvoorstellen over deze gebiedsvisies bent u steeds ook geheim geïnformeerd over de financiële consequenties van deze gebiedsvisies, waarbij het voor Rijnpark de ontwikkeling van fase 1 betreft.

Zoals in het gebiedsprogramma benoemd zal de verwerking van de gebiedsexploitatie in de begroting vanwege de verwevenheid van de verschillende onderdelen van de gebiedsexploitatie integraal in zijn geheel plaatsvinden. Nu de gebiedsvisies van [Schaapsdrift](#) (10 april 2024), [Rijnpark fase 1](#) (3 juli 2024) en [Presikhaaf 3](#) (29 mei 2024) door u zijn vastgesteld, kan deze integrale besluitvorming nu aan u worden voorgelegd. Met het vaststellen van de integrale grondexploitatie Spoorzone Arnhem Oost en de investeringskredieten in de openbare ruimte (mobiliteit en verwerving/aanleg park) zetten we weer een belangrijke stap om de gebiedsvisies van de deelgebieden te kunnen uitwerken naar omgevingsplannen. Voor Rijnpark geldt dat het fase 1 van deze ontwikkeling betreft die nu in de gebiedsexploitatie is opgenomen.

Een bijzonder onderdeel hierin zijn de bereikbaarheidsmaatregelen. Het gaat dan om specifiek de maatregelen die niet binnen een deelgebied hun plek krijgen, maar die wel noodzakelijk zijn om de deelgebieden en de daartoe benodigde mobiliteitstransitie te kunnen realiseren. Deze gaan over bijvoorbeeld nieuwe fiets- en OV-verbindingen met het station, de binnenstad, werklocaties en tussen de deelgebieden onderling. Besluitvorming hierover heeft zoals benoemd inhoudelijk plaats gevonden via het gebiedsprogramma. De financiële vertaling van de maatregelen die minimaal noodzakelijk zijn om de ontwikkeling tot 2030 te realiseren, maakt ook deel uit van de integrale gebiedsexploitatie.

In de door de raad vastgestelde gebiedsvisies zijn financiële paragrafen per gebied opgenomen die gebaseerd zijn op de inhoudelijke kaders uit eerdere besluitvorming en de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in de Begroting 2024. De voorliggende gebiedsexploitatie is ten opzichte daarvan geactualiseerd en de door de raad aangenomen moties en amendementen zijn verwerkt.

De gebiedsexploitatie in relatie tot omgevingsplan

Grofweg zal de noodzakelijk financiële onderbouwing bij de omgevingsplannen van de Spoorzone bestaan uit drie onderdelen:

- Grondexploitaties in die gebieden waar de gemeente een actief grondbeleid voert en de ontwikkeling zelf ter hand neemt, vooralsnog betreft dit Schaapsdrift, Rijnpark fase 1 en Presikhaaf 3.
- Kostenverhaal voor de te ontwikkelen gronden die in particuliere handen ontwikkeld gaan worden door middel van anterieure overeenkomsten vooraf dan wel kostenverhaalregels als onderdeel van het omgevingsplan.
- Investeringsprojecten voor de investeringen in de openbare ruimte (inclusief groen/park) en mobiliteit (inclusief ontsluiting gebied).



BR Spoorzone Oost

Met het vaststellen van de Begroting 2024 is het besluit genomen om een bestemmingsreserve voor de Spoorzone Arnhem-Oost in te stellen (BR Spoorzone Oost).

Doel BR Spoorzone Oost is als volgt:

Dekking bieden voor de kosten van de gebiedsontwikkeling Spoorzone Oost, en wel voor de volgende onderdelen van deze gebiedsontwikkeling:

- Investerings in de openbare ruimte (inclusief groen/park) en mobiliteit (inclusief ontsluiting gebied): dekkingsmiddelen hiervoor kunnen na afronding van onderdelen van het project aan deze bestemmingsreserve worden onttrokken. Wanneer de gemaakte kosten dienen te worden geactiveerd, zullen de dekkingsmiddelen worden toegevoegd aan de BR Kapitaallasten, ter dekking van de kapitaallasten;
- Grondexploitaties: hiervan worden resultaten (tekorten dan wel tussentijdse winstnemingen) verrekend met deze bestemmingsreserve;
- Anterieure overeenkomsten ten aanzien van grondexploitaties van derden: eventuele dekkingsresultaten worden ook met deze bestemmingsreserve verrekend.

De BR Spoorzone Oost heeft een dekkingsfunctie waarbij het saldo in de loop der jaren kan fluctueren, maar aan het einde van de gebiedsontwikkeling Spoorzone Oost nul zal zijn. Deze bestemmingsreserve is geen risicoreserve en zal ook niet negatief kunnen worden. Uit voorzichtigheidsprincipe zullen ook niet-begrote tussentijdse winstnemingen toegevoegd worden aan de BR Spoorzone Oost. Niet-begrote en niet-voorzienbare tussentijdse verliezen zullen direct ten laste van de algemene middelen geboekt worden zodra de BR Spoorzone op enig moment (nu of in de toekomst) negatief wordt. Als de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem Oost ten einde is gekomen zal een eventueel positief saldo toegevoegd worden aan de algemene middelen.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost zal deze verwerkt worden in de Begroting 2025 en kan de volgende stap gezet worden in het uitwerken van de omgevingsplannen.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost inclusief de bijbehorende begroting is noodzakelijk om de eerder door de raad vastgestelde gebiedsvisies uit te werken naar omgevingsplannen.

Om de omgevingsplannen in procedure te kunnen brengen is het besluit voor het vaststellen van de gebiedsexploitatie juridisch noodzakelijk. Daarnaast is voor Presikhaaf 3 dit besluit noodzakelijk om op basis van de bestaande planologische situatie de tender uit te schrijven (wijziging van het omgevingsplan is hier niet nodig). Er zullen echter geen onomkeerbare stappen gezet worden na vaststelling van de gebiedsexploitatie voordat er meer duidelijkheid is over kosten en zekerheden ten aanzien van de uitplaatsing van het Prorailemplacement.



- 1.2 *Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, gelezen in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid.* Bijlage 3 Financiële bijlage gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost incl. risicoanalyses is geheim verklaard omdat openbaarmaking hiervan zou leiden tot het schaden van de economische en financiële belangen van de gemeente. Over de diverse gebiedsexploitaties vinden gesprekken plaats met allerlei belanghebbenden om te komen tot afspraken over verwervingen, zelfrealisatie etc. Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekt en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de onderhandelingspositie van de gemeente aan. Ook is er in de financiële bijlage informatie opgenomen over investeringen die aanbesteed moeten worden, waarbij het openbaar maken van deze bedragen de financiële en economische positie van de gemeente schaadt. Deze geheimhouding is opgelegd voor de duur van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone (naar huidige inschatting tot en met 2030).

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 Het belang van risicosturing in grote, complexe projecten zoals de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost is groot. De risicoanalyse en beheersmaatregelen van Schaapsdrift en Rijnpark fase 1 zijn opnieuw geactualiseerd in juni 2024 in samenwerking met team risicomanagement. Voor Presikhaaf 3 heeft dit onderzoek in maart 2024 plaatsgevonden en is met de raad gedeeld, deze risicoanalyse is nog actueel genoeg en gebruikt voor het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen. Zie in de bijlagen de geactualiseerde risicoanalyses per 1 juli 2024.

Het genoemde bedrag voor de 'nog niet vastgestelde gebiedsexploitatie' van € 20 miljoen stijgt nu voor de begroting naar € 23,5 miljoen. De stijging met € 3,5 miljoen is met name veroorzaakt door een stijging van de conjuncturele risico's doordat de doorlooptijd voor Rijnpark met 4 jaar verlengd is. Dit resulteert in hogere kosten- en opbrengstenstijgingen waarbij het effect voor de kostenstijgingen sterker is dan bij de opbrengsten.

Naast conjuncturele risico's is ook rekening gehouden met projectspecifieke risico's (zie risicoanalyses in de geheime bijlage), deze zijn nog niet in de tijd gezet. Het streven is om het in de tijd zetten van de projectspecifieke risico's wel mee te nemen bij de komende FJP. Het effect hiervan op de benodigde weerstandscapaciteit wordt dan ook bij de FJP meegenomen. De risico's met betrekking tot investeringen in de openbare ruimte (bereikbaarheidsmaatregelen, park en riolering) zijn deels verwerkt in de grondexploitaties en zullen bij de start en gedurende de uitvoeringen van de investeringsprojecten worden meegenomen in het gemeentelijke risicoprofiel.

- 1.2 Voor scholen en sociale voorzieningen in het te ontwikkelen gebied is fysieke ontwikkelruimte gereserveerd. Financiële middelen voor scholen zijn opgenomen in het IHP, financiële middelen voor sociale voorzieningen (bijvoorbeeld een buurthuis) zullen op termijn vrij gemaakt moeten worden, e.e.a. afhankelijk van de snelheid waarmee het gebied tot ontwikkeling komt.

Participatie



Niet van toepassing

Financiën

De uitwerking van de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost is apart inzichtelijk gemaakt in de geheime Financiële bijlage gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost incl. risico-analyses.

Uitvoering

Na akkoord van de raad op de vaststelling van de gebiedsexploitatie wordt de verdere planvorming van de verschillende deelprojecten uitgevoerd.

Communicatie

Niet van toepassing

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- GEHEIM Financiële bijlage gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost incl. risico-analyses



Besluit van 13 november 2024

Zaaknummer 4314730

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 september 2024, nummer: 4314730;

gelet op artikel 190 en artikel 191 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost, bestaande uit de in de geheime bijlage opgenomen grondexploitatie Spoorzone Arnhem Oost, opgebouwd uit deelexploitaties Schaapsdrift, Rijnpark fase 1 en Presikhaaf 3 (P3) en investeringskredieten voor bereikbaarheidsmaatregelen, verwerving Prorailemplacement/aanleg park en aanleg van riolering in het ontwikkelgebied, vast te stellen.

De griffier,

De voorzitter,