

Aan de gemeenteraad

Datum : 10 januari 2023
Contactpersoon : Tim Nijs
Telefoonnummer : 06 311 148 56

Onderwerp: Vestigen voorkeursrecht Rijnpark

Geachte raadsleden,

Op 9 januari 2023 hebben wij besloten om gronden gelegen in Rijnpark, globaal gelegen tussen de Broekstraat, Mercatorweg, de Westervoortsedijk, de Nieuwe Kade / Van Oldenbarneveldtstraat en het NS-emplacement, voorlopig aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Dit voorkeursrecht houdt in dat als de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde wil verkopen, hij zijn eigendom of recht eerst aan de gemeente moet aanbieden.

Het Rijnpark heeft de potentie uit te groeien tot een hoogstedelijke woon-werklocatie waar een significant deel van de verstedelijkingsopgave een plek kan krijgen. 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. Het voorkeursrecht voorkomt onder ander speculatie en prijsopdrijving die de haalbaarheid van de verdere ontwikkeling kunnen compliceren.

Tegelijk met het besluit van het college wordt uw raad een voorstel gedaan op grond van artikel 5 Wvg. Rechthebbenden kunnen op dit raadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Alle betrokkenen worden door ons geïnformeerd en de belanghebbenden worden op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om gedurende een periode van vier weken een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming. Door middel van deze brief willen wij u informeren hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen, hoe het proces de komende periode er uit ziet en hoe de communicatie met betrokkenen plaatsvindt.

Woningbouwopgave

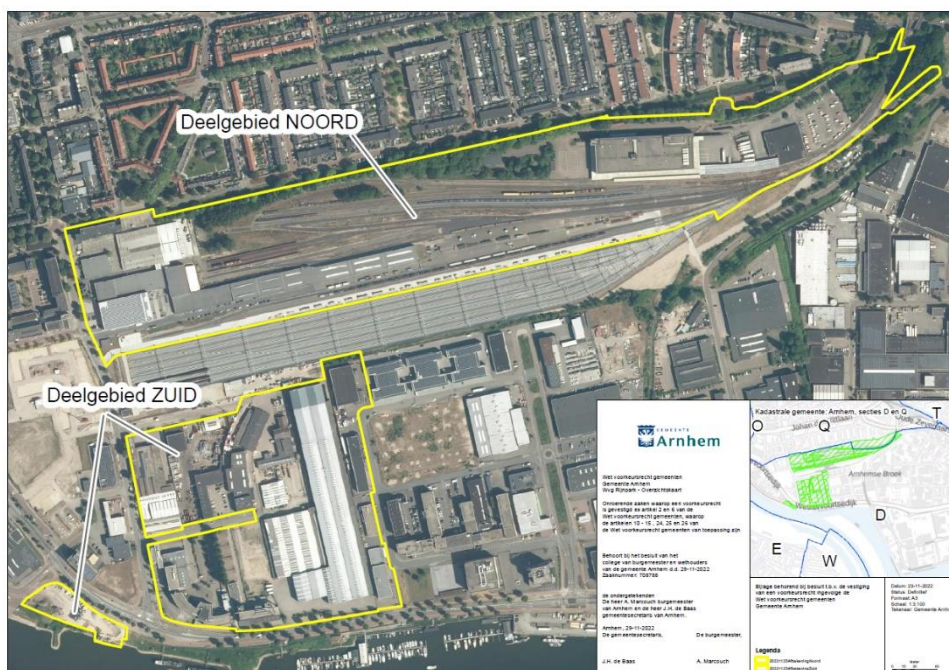
Om de groei van de Arnhemse bevolking en verandering van huishoudens en Arnhemmers die een woning zoeken te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare (66%) woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving zoals met Rijk en regio in 2020 is afgesproken in de Woondeal. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost: dit gebied heeft in potentie veel ruimte voor nieuwbouw van woningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en meer groen.

De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. De aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost draagt tevens bij aan de verbetering van de sociale

Het Rijnpark, globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg heeft de potentie uit te groeien tot een hoogstedelijke woon-werklocatie waar een significant deel van de verstedelijkingsopgave een plek kan krijgen.

Op het Bestuurlijk Overleg - Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (BO-MIRT) november 2022 hebben regio en Rijk met elkaar afgesproken het NOVEX-gebied Spoorzone Arnhem-Oost te ontwikkelen (zie [raadsbrief 14 november](#)). Dit is een belangrijke eerste stap als antwoord op de urgentie om meer (betaalbare) woningen te bouwen. De nadruk ligt bij deze afspraken op de urgente opgave tot en met 2030. Daarom is versnelling van de woningbouwontwikkeling noodzakelijk en hebben we afspraken gemaakt over het gezamenlijk opzetten van een ruimtelijke-, financiële- en ontwikkelstrategie.

Om invulling te geven aan de gemaakte afspraken met het Rijk wordt nu de uitwerking van een deel van Rijnpark ter hand genomen. Het gaat om het deel ten noorden en ten zuidwesten van het NS Emplacement (zie onderstaande kaart).



Stadskantoor - Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9200 • 6800 HA Arnhem
Telefoon 0800-1809 • www.arnhem.nl



Malburgen kent, als uiteindelijk de totale gebiedsfinanciering is geregeld, door deze nieuwe inrichting een plek in de verdere gebiedsontwikkeling.

Voor dit gebied zien we mogelijkheden om tot 2030 tot ontwikkeling te komen met uitplaatsing van het noordelijke deel van het emplacement (ProRail). Het tweede deel van Rijnpark kent dit vooralsnog niet. Zonder uitplaatsing van het zuidelijk deel van het emplacement (NS) en gezien het van oudsher industriële karakter van dit gebied, kent dit gedeelte diverse milieubelemmeringen die niet binnen afzienbare termijn kunnen worden opgelost. Daarom is een totale integrale herontwikkeling van het complete Rijnpark nu niet mogelijk en is een afbakening van het Wvg gebied gekozen die bij het voorlopig in stand houden van het NS-emplacement past en de gewenste kwalitatieve en toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk maakt.

Waarom een voorkeursrecht?

Het gebied bestaat uit hele 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 de gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijk het Arnhemse Broek. Om dit te kunnen realiseren is het voorstel om op dit deel van Rijnpark voorkeursrecht te vestigen. Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering.

Deze actieve strategie past, gezien de urgentie van de opgave, het beste binnen ons gemeentelijk instrumentarium (Toolbox grondbeleid). Met ander instrumentarium zoals bijvoorbeeld via een exploitatieplan samen met een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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. In het vervolgproces wordt expliciet de samenwerking gezocht met eigenaren die de potentie en een belang van samenhangende aanpak ook zien.

Het vestigen van voorkeursrecht is geen lichtzinnige keuze en vraagt om een zorgvuldige belangenafweging. Het kan grote impact op betrokkenen hebben en communicatie is daarom een belangrijk onderdeel bij elke stap bij de verdere uitvoering van het voorkeursrecht. Vanaf de eerste (juridische) brief en persoonlijk contact tot aan de laatste paal in de grond.

Gevolgen voor eigenaren

Een voorkeursrecht dwingt de eigenaar of rechthebbende niet tot verkoop aan de gemeente. Het vestigen van een voorkeursrecht geeft aan de gemeente het eerste recht van koop.



Er zouden verschillende beelden kunnen zijn ontstaan over de prijsvaststelling en hoe die tot stand komt. Over de prijsvaststelling kan het volgende worden gezegd: de prijsvaststelling zal marktconform plaatsvinden. Er wordt een bod gedaan alsof het voorkeursrecht niet bestaat en de panden/gronden als bedrijfsterrein 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. 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. Het staat hem te allen tijde vrij om zelf te ontwikkelen, binnen de voorwaarden die de gemeente daarvoor stelt (bestemmingsplan/exploitatieplan etc.). De reden dat we dit zo expliciet opschrijven is omdat we het belangrijk vinden dat uw raad over de juiste informatie beschikt en zodat u dit kunt betrekken bij uw raadsbesluit.

Gevolgen voor huurders

De Wvg heeft mede tot gevolg dat de gemeente van sommige percelen eigenaar kan worden in het geval dat deze worden aangeboden en de gemeente tot koop overgaat. In geval er huurders zijn, blijven hun rechten gewaarborgd (koop breekt geen huur). In die gevallen krijgt de gemeente - naast een 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 als goed verhuurder ook bekommeren om de belangen van deze partijen.

Na ons collegebesluit ook een voorstel aan uw raad

Het voorkeursrecht is, daags na publicatie van ons collegebesluit op 9 januari 2023, op 10 januari 2023 van kracht geworden en heeft een geldingsduur van drie maanden. Tegelijk met het besluit van het college wordt uw raad een voorstel gedaan op grond van artikel 5 Wvg om het voorkeursrecht na deze periode te behouden. Rechthebbenden kunnen op dit raadsvoorstel een zienswijze indienen op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze eventuele zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden voor de besluitvorming.

Als uw raad binnen de termijn van drie maanden besluit het voorkeursrecht van toepassing te verklaren op grond van artikel 5 Wvg, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Als er binnen deze drie jaar een bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) wordt vastgesteld door uw raad, zal het voorkeursrecht daarmee van rechtswege met tien jaar (of onder de Omgevingswet: 2 x 5 jaar) worden verlengd na inwerkingtreding van het bestemmings-/omgevingsplan. Gebeurt dit niet, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

Wij verzoeken u derhalve alvast het definitief aanwijzen van de gronden op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten informatief te agenderen voor uw vergadering van 1 maart 2023 ten behoeve van besluitvorming op uiterlijk 29 maart 2023.

Communicatie

Ons besluit is op 9 januari 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarna het voorlopig voorkeursrecht op 10 januari 2023 in werking is getreden. Wij begrijpen dat het besluit van het college veel vragen



oproept bij betrokkenen en dat betrokkenen zich overvallen voelen door het besluit. Daarom hebben we een zorgvuldig communicatietraject opgezet om betrokkenen goed te informeren over de Wvg en de procedure die hiervoor geldt.

We hebben om te beginnen de direct betrokkenen (eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) op 10 januari 2023 telefonisch benaderd om hen over ons besluit op de hoogte te brengen. De Wvg-regels schrijven voor dat we eigenaren en zakelijk gerechtigden per aangetekende brief informeren over de aanwijzing en de gevolgen hiervan. Ook dit is op 10 januari gebeurd. Bij deze brief hebben we een bijlage gevoegd om zo goed mogelijk uit te leggen waarom we tot ons besluit zijn gekomen en wat dit besluit voor hen betekent. In de brief is ook de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerp raadsvoorstel toegelicht. Daarnaast worden de betrokkenen gewezen op de mogelijkheid van het indienen van bezwaar. Huurders en gebruikers hebben tevens op 10 januari een brief ontvangen waarin ook zij worden geïnformeerd. Met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden, indien gewenst, ook afspraken gemaakt om het besluit toe te lichten.

Voor zowel eigenaren, huurders en andere belanghebbenden, zoals belangenvereniging StAB, organiseren we op 17 januari om 19:30 uur op het Stadhuis een informatiebijeenkomst. Ook u bent als raad vanzelfsprekend uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn. Daarnaast hebben we een e-mailadres en telefoonnummer beschikbaar gesteld voor vragen. Meer informatie is te vinden op de [webpagina Rijnpark](#).

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen: 1. Concept Raadsvoorstel en concept raadsbesluit