



Aan de gemeenteraad

Datum : 10 juni 2025
Zaaknummer : 4601893
Contactpersoon : Ronald Gubbens
Telefoonnummer : 06 25776512

Onderwerp: Hoofddijnenakkoorden met de eigenaren en corporaties Rijnpark fase 1

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van ons besluit om de hoofddijnenakkoorden met de private eigenaren en de corporaties te tekenen op 12 juni a.s.

Inleiding

Met het plan Rijnpark wordt het bedrijventerrein aan de rand van het centrum van Arnhem omgevormd naar een bruisende woonwijk met ruimte voor bedrijvigheid, voorzieningen en een sterke nadruk op groen. Daartoe is de afgelopen jaren stapsgewijs gewerkt aan de planvorming. Hierbij zijn de ambities voor Rijnpark telkens verder uitgewerkt en aanscherpt. Dit proces heeft geresulteerd in een gebiedsvisie voor Rijnpark die in juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeenteraad heeft in november 2024 de gebiedsexploitatie Spoorzone vastgesteld waardoor de financiële middelen zijn verzekerd voor de grondexploitatie van Rijnpark fase 1. In Rijnpark fase 1 worden minstens 3.500 woningen gepland alsook een substantieel oppervlakte aan werklocaties (minimaal 1350 arbeidsplaatsen) en circa 30.700 m2 aan voorzieningen (waaronder 450 opvangplekken voor vluchtelingen ten behoeve van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers). Een deel van de arbeidsplaatsen wordt gerealiseerd in de 21.000 m2 die in het omgevingsprogramma is aangewezen ten behoeve van bedrijfsruimte/bedrijven (niet zijnde kantoor en commerciële voorzieningen).

De gemeente heeft binnen de kaders van de eerder genomen raadsbesluiten met de private eigenaren en de corporaties op hoofddijnen afspraken gemaakt om tot samenwerking te komen. De gemeente gaat deze hoofddijnen het aankomend half jaar samen met de private eigenaren en de corporaties nader uitwerken in een samenwerkingsovereenkomst. Voor de hoofddijnenakkoorden en de overige bijlagen bij deze brief is geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 gemeentewet, gelezen in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b en f, van de Wet open overheid. Dit is nodig omdat openbaarmaking de privaatrechtelijke verhouding met de private eigenaren/corporaties negatief kan beïnvloeden. Daarnaast kan concurrentiegevoelige informatie de belangen van partijen schaden indien deze informatie openbaar wordt gemaakt. Het belang van geheimhouding prevaleert boven het belang van openbaarmaking. De geheimhouding geldt totdat een Omgevingsplan voor Rijnpark fase 1 door de raad is vastgesteld



Datum: 10 juni 2025
Zaaknummer: 4601893
Pagina: 2

Naast deze formele stap is er een planologisch besluit genomen met het vrijgeven van een ontwerp omgevingsprogramma dat gebaseerd is op het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP). Hierover wordt u tegelijkertijd met een andere raadsbrief geïnformeerd. Dit VOSP is een voorbeelduitwerking van het omgevingsprogramma en vormt de basis van de hoofdlijnenakkoorden en de bijbehorende business case. De omgevingswet geeft hierbij aan dat het vaststellen van het omgevingsprogramma een collegebevoegdheid is.

Eind dit jaar beogen wij de samenwerkingsovereenkomst met alle partijen en de vrijgaven van de wijziging van het ontwerp omgevingsplan te besluiten. Hierna zal de gemeenteraad over het omgevingsplan een besluit nemen.

Graag bieden wij aan om in oktober 2025 u nader te informeren tijdens een technische sessie over de stappen die wij hebben gezet met de partijen richting de samenwerkingsovereenkomst. Ook informeren wij u dan graag over het besluit over de vaststelling van het omgevingsprogramma.

Consequenties

Sinds 2022 zijn de private eigenaren en de gemeente intensief in gesprek om tot samenwerking te komen. Op hoofdlijnen hebben ze afspraken gemaakt waarbij het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling en realisatie van de gebiedsontwikkeling Rijnpark Fase 1 de private eigenaren en de gemeente samenwerken op basis van het 'Bouwclaim-light' model. Dit betekent dat percelen op een bepaald moment worden geleverd aan de gemeente. De gemeente splitst de percelen in uitgeefbare kavels en openbaar gebied en legt het programma vast op de uitgeefbare kavels. De gemeente biedt de uitgeefbare kavels aan de private eigenaren tegen de actuele marktconforme voorwaarden aan. Het uitgangspunt is dat de gemeente de grondexploitatie voert. Met het ondertekenen van dit hoofdlijnenakkoord wordt een belangrijke vervolgstap in de samenwerking gezet en spreken partijen uit vertrouwen te hebben in een verdergaande samenwerking en dat er een stevige basis ligt om tot een samenwerkingsovereenkomst eind 2025 te komen. Het hoofdlijnenakkoord wordt gesloten met het merendeel van de eigenaren in het gebied, met uitzondering van PostNL, ProRail, NS Vastgoed, Mulling en Van Houtum. Met deze partijen zijn wij in gesprek over de aankoop van hun grondposities en vastgoed. De Federatie (de historische bedrijfsverzamelgebouwen aan de Laurens Jansz. Costerstraat 5) blijft behouden en CCV valt buiten het exploitatiegebied. Dit laatste komt door het feit dat aan de kavel van CCV geen veranderingen voorzien zijn doordat CCV gevestigd blijft in haar gebouw. De gemeente heeft separaat met de corporaties afspraken gemaakt over de realisatie van het programma sociale huurwoningen. Het doel is dat eind 2025 ook de corporaties de samenwerkingsovereenkomst ondertekenen. Uitgangspunt voor de beide overeenkomsten is de vastgestelde gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost. In de fase tot de samenwerkingsovereenkomst zal de gebiedsexploitatie als uitgangspunt blijven gelden. Komen we niet tot een samenwerkingsovereenkomst is het maximale financiële risico voor de gemeente de tot op heden gemaakt plankosten

Met dit akkoord spreken gemeente en eigenaren vertrouwen uit

Met het ondertekenen van het hoofdlijnenakkoord zetten de eigenaren en de gemeente een belangrijke vervolgstap om te komen tot een goed stuk stad. In de samenwerkingsovereenkomst dienen de afspraken nader verfijnd te worden maar hiermee ligt er een stevige basis. Partijen spreken met het



Datum: 10 juni 2025
Zaaknummer: 4601893
Pagina: 3

hoofdlijnenakkoord uit vertrouwen te hebben en optimalisatiemogelijkheden te zien om eind 2025 te komen tot een samenwerkingsovereenkomst. De eigenaren hebben een groot deel van de gronden in hun bezit en nemen hiermee een belangrijke positie in de ontwikkeling van dit gebied. We houden hiermee snelheid in de ontwikkeling van Rijnpark fase 1.

De woningcorporaties als partner

De gemeente heeft wat betreft woningbouw als doelstelling dat er binnen Rijnpark Fase 1 3.500 woningen worden gerealiseerd, waarvan 40% in het sociale huursegment en 26% binnen het betaalbare woonprogramma. Op grond van de prestatieafspraken Arnhem 2025-2029 zoals tot stand gekomen tussen de gemeente en de woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare en Portaal, is vertrekpunt voor de gemeente dat het sociale huursegment van het woonprogramma toegewezen wordt aan de voornoemde drie woningcorporaties. Met het hoofdlijnenakkoord geven we gezamenlijk uitvoering aan deze afspraken. In de prestatieafspraken met de corporaties is afgesproken dat de gemeente en corporaties zich inspannen om zoveel mogelijk grondposities voor de corporaties te verwerven. In fase 1 van Rijnpark heeft deze aanpak geleid tot de afspraak dat 70% van de sociale huurwoningen door de corporaties op eigen grond gerealiseerd kunnen worden (bouwheerschap). We nemen hiermee regie en geven de corporaties een plek aan tafel zodat zij kunnen bijdragen aan een duurzaam, sociale wijkontwikkeling. 30% van het sociale woningprogramma wordt gebouwd (turnkey) geleverd aan de corporaties door de private eigenaren.

.

Partijen werken naar een samenwerkingsovereenkomst

Het hoofdlijnenakkoord bestaat uit afspraken op hoofdlijnen. Dit betekent dat er richting de samenwerkingsovereenkomst veel zaken nader uitgewerkt dienen te worden en overeenstemming bereikt dient te worden over een haalbare businesscase. Het gaat om een totaalpakket aan (financiële) afspraken waarvan o.a. de ontheffing voorkeursrecht voor PostNL en MTSA aan Peja respectievelijk Stichting Boomwortel onderdeel zijn. Partijen hebben hiervoor een plan van aanpak opgesteld waarin activiteiten en onderzoeken zijn opgenomen ten behoeve van het bereiken van overeenstemming over de samenwerkingsovereenkomst. Het hoofdlijnenakkoord eindigt als niet binnen één jaar een samenwerkingsovereenkomst is gesloten tenzij partijen anders overeenkomen. Komt er geen samenwerkingsovereenkomst tot stand dan vallen we terug op het scenario dat er een vastgestelde gebiedsvisie en grondexploitatie is en er een voorkeursrecht van toepassing is.

Aandacht voor staatssteun en Didam-arrest

De stadsadvocaat is betrokken bij het beoordelen van het hoofdlijnenakkoord en de businesscase op het risico van staatssteun. Een eerste toets laat zien dat er voor het hoofdlijnenakkoord geen beperkingen zijn maar dat voor de uitwerking van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst nog een onderzoek nodig is om het staatssteunrisico te blijven beheersen. In aanloop naar de samenwerkingsovereenkomst zal er gefaseerd getoetst worden of de afspraken voldoen aan staatssteunregelgeving.

Conform het gelijkheidsbeginsel dienen overheidsorganen mededingingsruimte te bieden bij de uitgifte van gronden (het zogenaamde Didam-arrest). In het geval er sprake is van één gegadigde dient het



Datum: 10 juni 2025
Zaaknummer: 4601893
Pagina: 4

overheidsorgaan op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria te motiveren waarom er sprake is van één gegadigde. Een objectief, toetsbaar en redelijk criterium op grond waarvan de gemeente aan marktpartijen die een bouwclaim hebben onroerende zaken kan verkoper, zonder dat een openbare selectieprocedure behoeft te worden gevolgd, is dat de door de gemeente te verkopen gronden niet los kunnen worden gezien van de door de marktpartijen ingebrachte gronden. Dit is hier het geval. Corporaties dienen op grond van de Woningwet bij te dragen aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeente. De gemeente heeft met de corporaties prestatieafspraken gemaakt die o.a. toezien op de realisatie en behoud van het sociale huursegment. De corporaties komen hiermee in aanmerking voor uitgifte van de gronden voor dit sociale huursegment. In het hoofdlijnenakkoord heeft de gemeente de afspraak gemaakt dat zij haar aandeel commerciële programma aan de private eigenaren overlaat tegen marktconforme voorwaarden. De gemeente zal zowel haar voornemen tot uitgifte in bouwclaims, uitgifte van gronden aan de corporaties voor realisatie van het sociale woningsegment alsmede de uitgifte van haar aandeel van het commerciële programma publiceren. De verwachting is dat de gemeente op grond van objectief, toetsbaar en redelijke criteria kan rechtvaardigen waarom zij dit doet.

De intentieovereenkomst met Liander geeft handvatten om ondanks netcongesties Rijnpark toch te kunnen aansluiten op het netwerk van Liander

Netcongestie en de wachtrij voor grootverbruikers is een risico voor het ontwikkelen van het gemixte programma (wonen, werken en voorzieningen) van Rijnpark. Als niet alle functies zicht hebben op energie komt Rijnpark niet tot ontwikkeling. Daarom werken we samen met de netbeheerder aan onderzoek hoe in Rijnpark fase 1 wel alle functies tijdig van energie kunnen worden voorzien. We zien perspectief in het werken met een 'buurtbudget' maar blijven ook kijken naar andere mogelijkheden. In de intentieovereenkomst spreken we uit dit onderzoek gezamenlijk op te pakken

Met dit besluit wordt toezegging 1490 afgedaan

Tijdens de behandeling van de gebiedsvisie heeft het college toegezegd de raad actief te informeren over de ontwikkelingen rondom de marktpartijen zoals ProRail en NS ([toezegging 1490](#)).

Met het toesturen van de raadsbrief en de beide geheime hoofdlijnenakkoorden met bijlagen en de afgelopen technische sessie met de gemeenteraad is de raad geïnformeerd over de ontwikkelingen met de marktpartijen. Ook is de raad eerder geïnformeerd over de stappen die zijn gezet met ProRail en de Nederlandse Spoorwegen met een raadsbrief. Hiermee is de toezegging aan de gemeenteraad ingevuld. Met het sluiten van de hoofdlijnenakkoorden met de private eigenaren en de corporaties wordt een eerste belangrijke stap gezet richting een samenwerkingsovereenkomst eind 2025.

Communicatie

Op 12 juni is een formeel tekenmoment gepland. Hierbij zal ook een persbericht namens alle partijen worden opgesteld en verspreid. Eind juni is er een informatiebijeenkomst (infofest) gepland waar ook dit tekenmoment nader zal worden toegelicht aan belanghebbenden. Op woensdag 11 juni is er een tekenmoment gepland de Provada voor de intentieovereenkomst met Liander.



Datum: 10 juni 2025
Zaaknummer: 4601893
Pagina: 5

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

J.H. de Baas

A. Marcouch

Bijlagen:

- Hoofdlijnenakkoord Rijnpark fase 1 met de private eigenaren inclusief bijlagen (geheim)
- Hoofdlijnenakkoord Rijnpark fase 1 met de corporaties inclusief bijlagen (geheim)
- Intentieovereenkomst Liander