

Zienswijzennota voorkeursrecht Rijnpark fase 2 Behorende bij het raadsvoorstel met zaaknummer 4869263

Inleiding

Spoorzone Arnhem-Oost en dan met name het gebied Rijnpark heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar diverse vormen van ondernemerschap een plek vinden. Het bedrijventerrein zoals het nu is wordt herontwikkeld tot een leefbare bruisende woon-en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Rijnpark levert daarbij meerwaarde voor de bestaande stad en draagt bij aan het realiseren van de doelen die voor Nationaal Programma Arnhem-Oost zijn vastgelegd. In Rijnpark fase 2 wordt voorzien in circa 3.500 woningen en 3.600 banen bij bedrijven die passen in een woon-en werklocatie. Vanwege het gewenste woonprogramma, de noodzakelijke ruimte voor nieuwe vormen van werken en het belang van een samenhangende visie is besloten om de planontwikkeling voor dit gebied op te pakken. De gemeente wil daarom grip krijgen op deze grootschalige transformatie door, in navolging van Rijnpark fase 1, ook voor Rijnpark fase 2 een voorkeursrecht te vestigen. Door het vestigen van een voorkeursrecht worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan en houden we het tempo van de uitvoering in de hand.

Ontwerpbesluit

Met ingang van 5 november 2025 heeft het ontwerp-raadsvoorstel – en besluit tot vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet voor deze locatie ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen naar aanleiding van dit ontwerp-raadsvoorstel en -besluit kenbaar te maken.

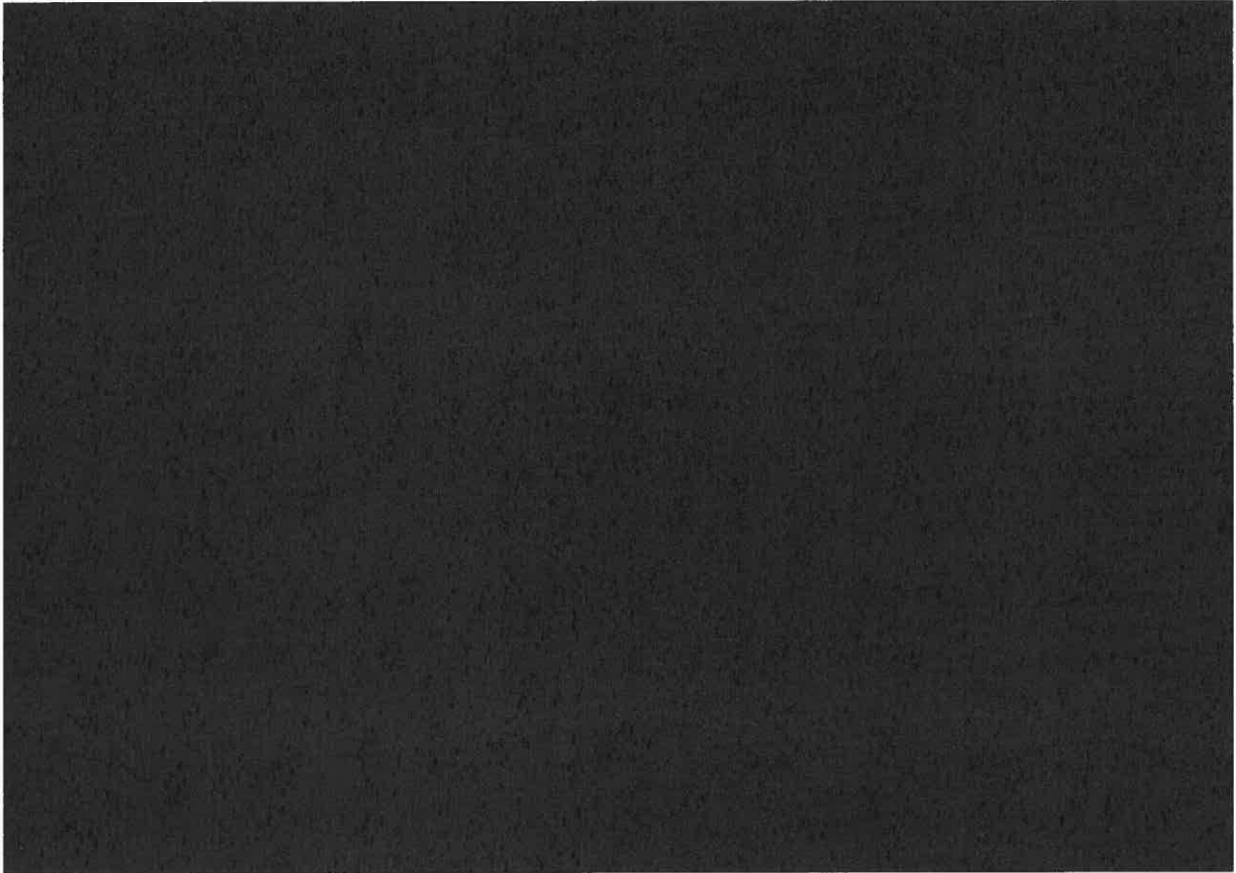
Het ontwerpbesluit werd voorafgegaan door een besluit van het college van burgemeester en wethouders op 4 november 2025 tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Uw raad is hierover ingelicht bij raadsbrief van 5 november 2025 (@). De voorlopige vestiging geldt gedurende 3 maanden. Als de gemeenteraad voor het einde van deze termijn een voorkeursrecht vestigt, blijft het voorkeursrecht in ieder geval drie jaar gelden.

De zienswijzen

Er zijn een aantal zienswijzen ontvangen. In de tabel is een overzicht opgenomen:

Nr	Naam indiener	Kadastrale eigendommen	Locatie waarop zienswijze betrekking heeft	Belang van indiener
1*				Eigenaar
2	ProRail B.V.		Diverse locaties	Eigenaar
3	Rivertech B.V.			Eigenaar
4	GlycoMScan (Vreeburg-Van Scherpenzeel B.V.)			Eigenaar
5				Eigenaar
6*	Retail Center De Lely B.V.			Eigenaar

In onderstaande kaart van het voorkeursrechtgebied zijn de eigendommen van de indieners van de zienswijzen schetsmatig aangegeven.



Daarnaast zijn twee bezwaarschriften ontvangen. Voor zover deze bezwaarschriften zijn ingediend voor het einde van de zienswijzentermijn, zijn deze bezwaarschriften ook als zienswijze meegenomen. Deze zijn met een * in de bovenstaande tabel aangeduid. Namens de eigenaar van zienswijze 6 is tevens een afzonderlijk bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit. Deze is grotendeels gelijkluidend.

Na het einde van de zienswijzentermijn zijn er nog drie bezwaarschriften ontvangen. Alle bezwaarschriften worden doorgeleid aan de bezwaarschriftencommissie voor advies.

Ontvankelijkheid

De mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen wordt gegeven in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het bestuursorgaan stelt een belanghebbende, die de beschikking niet heeft aangevraagd, in de gelegenheid hun zienswijze naar voren te brengen.

Ingevolge artikel 1:2 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Het voorkeursrechtbesluit ziet op een eerste recht van koop van de gemeente als de eigenaar of beperkt gerechtigde wil verkopen. Dit betekent dat eigenaren en beperkt gerechtigden worden aangemerkt als belanghebbenden; hun belang wordt immers rechtstreeks door het besluit geraakt.

Alle zienswijzen zijn ingediend door eigenaren in het gebied en zijn tijdig ingediend, zodat ze in de procedure kunnen worden meegenomen. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Opbouw zienswijzennota

In deze zienswijzennota gaan wij afzonderlijk in op elke zienswijze. Er is een puntsgewijze samenvatting gemaakt van de zienswijzen. De reactie namens de gemeente volgt onder ieder punt in cursief. Als laatste wordt geconcludeerd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het raadsvoorstel.

De zienswijzen zelf liggen bij de griffie ter inzage voor de raadsleden. In verband met privacyoverwegingen worden de zienswijzen zelf niet openbaar gemaakt. De zienswijzennota wordt, in verband met dezelfde privacyoverwegingen, anoniem toegevoegd aan de raadsstukken. De niet geanonimiseerde zienswijzennota ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Kaders van de beoordeling van de zienswijze

Voordat we op de zienswijzen ingaan, willen wij het kader van de besluitvorming schetsen. Het ontwerpbesluit betreft een voorstel tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1, sub c Omgevingswet. Gevolg van de vestiging is een eerste recht van koop voor de gemeente. Dit eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Er is geen sprake van een plicht tot aanbieden.

Bij het ontwerpbesluit staat de ruimtelijke beslissing om tot herontwikkeling over te gaan echter (nog) niet ter discussie. Dit is een langdurig participatietraject, waarbij eigenaren, bedrijven, omwonenden en andere actoren zullen worden betrokken.

Voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd hoeft er op dit moment nog geen ruimtelijk plan te zien, maar moet er wel sprake zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Dat toekomstige plan hoeft echter in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken. Op dit moment geeft de Gebiedsvisie Rijnpark, welke door uw raad werd vastgesteld op 24 juli 2024 de kaders voor de herontwikkeling. Daarnaast is er eerder een Ontwikkelingsstrategie Spoorzone Arnhem Oost (2021) en een Startnotitie (2023) vastgesteld. Tevens zijn er dit jaar twee omgevingsplannen vastgesteld, waarbij de milieucategorieën van de bedrijven in Rijnpark fase 1 en 2 zijn afgeschaald vooruitlopend op de verdere herontwikkeling. De Gebiedsvisie zal worden opgevolgd door een Omgevingsprogramma. De uiteindelijke ruimtelijke beslissing vindt plaats in een nog op te stellen omgevingsplan.

Het is begrijpelijk dat de eigenaren de ruimtelijke plannen niet los kunnen zien van het voorkeursrecht. Toch gaat het alleen om zienswijzen naar aanleiding van het eerste recht van koop door de gemeente en nog niet over het ruimtelijk plan. De eigenaren krijgen in de komende periode ruimschoots de mogelijkheden om mee te praten over de plannen, te participeren en hun zienswijzen naar aanleiding van deze ruimtelijke plannen kenbaar te maken. Wij vinden het echter belangrijk om ook te kijken naar de zorgen over de ruimtelijke invulling. Daarom gaan wij in onze reactie op de zienswijzen ook in op deze argumenten. Veel van deze argumenten kunnen echter niet leiden tot een gevolg voor het voorkeursrecht. In dat geval moet een eigenaar aangeven waarom hij vindt dat de gemeente geen eerste recht van koop zou mogen hebben of dat de procedure onzorgvuldig is geweest.

Zienswijze 1 [REDACTED]

[REDACTED] heeft een bezwaarschriftenformulier ingevuld. Hij wordt in de gelegenheid gesteld het bezwaar nader aan te vullen. Hij geeft nu de volgende reden op dat hij het niet eens is met het besluit:

1. Ik heb mijn bedrijf gevestigd op de locatie en moet op zoek naar nieuwe bedrijfsruimte. Die is niet te vinden of schaars.

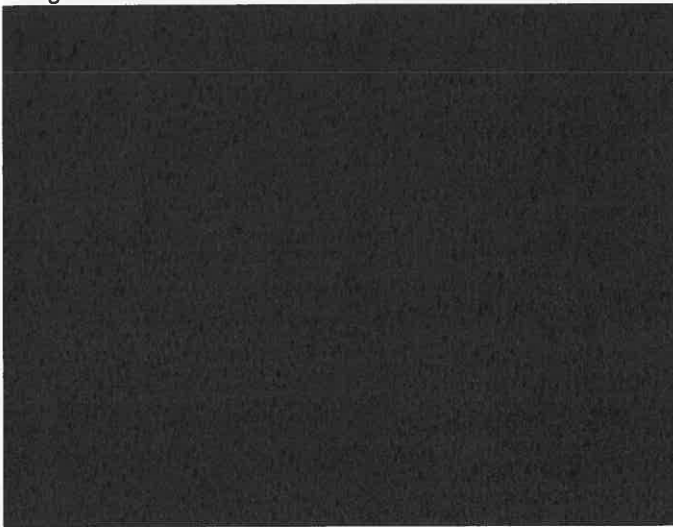
Rijnpark krijgt een nieuwe invulling. Waar nu sprake is van overwegend bedrijven, voorzien de plannen in een leefbare bruisende woon- en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. Deze herontwikkeling gebeurt niet van de ene op de andere dag. Fase 2 wordt opgepakt na fase 1,

waar de plannen zijn om in 2028 te starten met de herontwikkeling. We verwachten dat we uiterlijk in 2028 voor fase 2 een omgevingsprogramma ter besluitvorming kunnen voorleggen en uiterlijk in 2031 een omgevingsplan. De start van de feitelijke omvorming van fase 2 naar de woon- en werklocatie is naar verwachting in 2031. Het is op dit moment nog niet bekend waar binnen fase 2 zal worden gestart. Dat betekent dat [REDACTED] tijd heeft om op zoek te gaan naar een nieuwe bedrijfsruimte. De gemeente kijkt graag samen met [REDACTED] of zij hierin kan helpen via het transformatieteam. We hebben een Plan van Aanpak voor de transformatie opgesteld. In 2026 gaat de gemeente in gesprek met zoveel mogelijk ondernemers in het plangebied. In deze gesprekken wordt over de specifieke (huisvestings)situatie (m2, aard van de huisvesting, locatie, milieu, logistiek etc) en behoefte van de ondernemers gesproken. Op basis van deze gesprekken wordt een transformatieplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de specifieke vragen van de bedrijven.

Conclusie: het opgegeven argument leidt niet tot een aanpassing van het voorstel of een wijziging van de begrenzing van het voorkeursrecht.

Zienswijze 2 ProRail B.V.

1. Aangezien het perceel [REDACTED] nummer [REDACTED] reeds is meegenomen in het voorkeursrecht Rijnpark fase 1, verzoekt ProRail deze buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht fase 2 te houden.
Dit perceel is gedeeltelijk opgenomen in het voorkeursrecht fase 1. Door een inmeting van een tijdelijke grens is geconstateerd dat een deel van het perceel [REDACTED] niet is meegenomen in het voorkeursrecht in fase 1. Door dat deel nu op te nemen in het voorkeursrecht fase 2, is voor het gehele perceel een voorkeursrecht van toepassing. Op de uitvergroting van de voorkeursrechttekening is in groen de grens van het voorkeursrecht fase 1 opgenomen en in rood de grens van het voorkeursrecht fase 2.



2. De tekst aan te passen, zodat dit gelijklopend is met de kaarten, waardoor ook de percelen [REDACTED] deels onder het voorkeursrecht vallen.
In de lijst behorende bij het besluit zijn voor deze twee percelen reeds gedeeltelijke oppervlakten opgenomen. Ook in de kaart is te zien dat sprake is van een voorkeursrecht op een gedeeltelijk perceel. In het vervolg zullen wij in de brieven aan de eigenaren melden of sprake is van een gedeeltelijk of een geheel perceel.

Conclusie:

Er is geen noodzaak tot het aanpassen van de begrenzings van het voorkeursrecht dan wel de tekst. Wij zullen de situatie met ProRail bespreken en uitleggen.

Zienswijze 3 Rivertech B.V.

1. Het bedrijfspand is essentieel voor de bedrijfsvoering. Het opleggen van een eerste recht van koop beperkt de positie op de vrije markt en leidt tot waardedruk. Potentiële kopers worden bij voorbaat afgeschrikt. Het voorkeursrecht verzwakt de onderhandelingspositie, belemmert een gezonde bedrijfsontwikkeling en tast de economische continuïteit aan.
In 2021 stelde de gemeente het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem Oost vast. In juli 2024 stelde uw raad de Gebiedsvisie Rijnpark vast, waarin de kaders van de gebiedsontwikkeling worden gegeven. Rijnpark zal worden herontwikkeld naar een leefbare bruisende woon- en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. Voor de bedrijven en eigenaren van vastgoed in dit gebied is daardoor onzekerheid ontstaan over de toekomst. In de aanloop naar de uitwerking van de plannen kan de gemeente deze onzekerheid helaas niet wegnemen. Wel informeren wij de eigenaren en bedrijven graag over de plannen en bekijken samen welke gevolgen dit heeft. Ook heeft de gemeente een tijdlijn van de plannen met de eigenaren gecommuniceerd en zetten wij in op een gestroomlijnd planologisch proces, zodat de periode van onzekerheid zo kort mogelijk duurt. Door de omvang van de herontwikkeling en de opgave in dit gebied en de wens om tot zorgvuldige invulling te komen, maakt dat de herontwikkeling enkele jaren in beslag zal nemen. Naar verwachting wordt uiterlijk in 2031 een omgevingsplan ter vaststelling aangeboden en vanaf 2031 een start gemaakt met de herontwikkeling. In de tussentijd houden we de eigenaren op de hoogte met een nieuwsbrief, persoonlijke gesprekken (als deze zijn gewenst) en zal participatie mogelijk zijn op het ruimtelijk plan. Het voorkeursrecht is nu een logische stap in de voorgenomen herontwikkeling. De vraag komt op of het eerste recht van koop of de gemeentelijke plannen leiden tot de gevolgen zoals door Rivertech B.V. genoemd en of deze gevolgen dus gekoppeld zijn aan het voorkeursrecht.

In de voorkeursrechtregeling is voor de waarde aangesloten bij het wettelijk waardebegrip “werkelijke waarde”, wat vergelijkbaar is met de marktwaarde. Als de eigenaar met de gemeente



in onderhandeling treedt, zal de gemeente een taxatie laten uitvoeren door een gecertificeerde taxateur. Deze taxateur moet de onzekerheid van het toekomstige plan in zijn waardebeoordeling buiten beschouwing laten. Als de eigenaar en de gemeente op basis van het taxatierapport geen overeenstemming bereiken, heeft de eigenaar de kans om de rechtbank om een prijsoordeel te vragen. Hierdoor is gegarandeerd dat er een onafhankelijke waardebeoordeling kan plaatsvinden en dus geen sprake is van waardedruk.

Wij begrijpen dat de herontwikkeling de bedrijfscontinuïteit kan aantasten. Daarom gaan wij graag met Rivertech in gesprek om de mogelijkheden te bespreken. We hebben een Plan van Aanpak voor de transformatie opgesteld. In 2026 gaat de gemeente in gesprek met zoveel mogelijk ondernemers in het plangebied. In deze gesprekken wordt over de specifieke (huisvestings)situatie (m2, aard van de huisvesting, locatie, milieu, logistiek etc) en behoefte van de ondernemers gesproken. Op basis van deze gesprekken wordt een transformatieplan opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de specifieke vragen van de bedrijven.

2. De voorgestelde termijn van maximaal 16 jaar en 3 maanden is disproportioneel. Deze langdurige termijn remt investeringen, belemmert financieringsmogelijkheden en beperkt flexibiliteit. *Rivertech beschrijft de maximale termijn voor een voorkeursrecht. Dit zijn termijnen die in de wet zijn genoemd. De gemeente wijkt hier niet van af. Op basis van de huidige planning verwacht de gemeente in 2031 een omgevingsplan te kunnen voorleggen aan de gemeenteraad. Daarna is het afhankelijk van de daadwerkelijke herontwikkeling hoe lang het voorkeursrecht nodig is. Om te voorkomen dat het voorkeursrecht onnodig blijft gevestigd is in de wet een systeem opgenomen waarbij de gemeente voortgang moet laten zien in de ruimtelijke plannen. Wordt er na vestiging door de gemeenteraad binnen drie jaar geen omgevingsprogramma (uitwerking van Gebiedsvisie met kaders), vastgesteld, dan vervalt het voorkeursrecht. Bij tijdige vaststelling van het omgevingsprogramma is er weer een termijn van drie jaar waarbinnen de gemeente een omgevingsplan moet vaststellen, ook weer op straffe van vervallen van het voorkeursrecht. Als het omgevingsplan tijdig is vastgesteld, zal ook de uitvoering binnen maximaal 10 jaar ter hand moeten worden genomen. Na de eerste vijf jaar zal de raad zich opnieuw moeten buigen over de verlenging. Met deze wettelijke termijnen, heeft de wetgever dus een regeling vastgesteld waardoor disproportioneel gebruik van het voorkeursrecht niet mogelijk is.*
3. Het voorkeursrecht vereist een concrete en onderbouwde toekomstvisie. De in Rijnpark beoogde mix van wonen en werken past niet bij de industriële bedrijfsactiviteiten. Bovendien blijkt uit de gemeentelijke stukken dat de nadruk ligt op woningbouw en het geleidelijk weren van bedrijven. Dit beperkt het ondernemerschap en de uitbreidingsmogelijkheden. *Terecht ziet Rivertech dat er een "verkleuring" komt van het gebied. Waar nu vooral bedrijvigheid en industrie aanwezig is, wenst de gemeente het gebied te herontwikkelen naar een leefbare bruisende woon- en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. De plannen voor fase 2 voorzien in de bouw van 3.500 woningen en 3.600 banen. Bedrijven die qua type bedrijvigheid of locatie niet passen in het toekomstbeeld zullen moeten uitwijken naar andere locaties. De gemeente kijkt graag samen met Rivertech of zij kan helpen via het transformatieplan.*
4. Het voorkeursrecht vormt een ingrijpende beperking van het eigendomsrecht zoals opgenomen in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Daarbij zal de waarde als de gebruiksmogelijkheden van de percelen afnemen doordat de omgeving niet langer aansluit bij een industriële bedrijfsvoering. *Er zijn veel uitspraken over de beperking van het eigendomsrecht door een voorkeursrecht in relatie tot artikel 1 van het EVRM. Rechtbanken en Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geven aan dat er door het voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, maar deze inbreuk vindt plaats in het algemeen*



belang en onder de voorwaarden voorzien in de Omgevingswet. De rechter oordeelt dat als het voorkeursrecht wordt ingezet voor het algemeen belang het eigendomsrecht niet onevenredig wordt geschonden¹. De gemeente kiest in de Gebiedsvisie voor een herontwikkeling naar een woon- en werklocatie in verband met de woningbehoefte en de herstructurering van de stad. Dit is in het algemeen belang. De gemeente voldoet dus aan de kaders van de rechtspraak.

5. Een langdurig voorkeursrecht ontmoedigt investeringen, vermindert de verhandelbaarheid van het vastgoed en beperkt modernisering en groei. Dit kan leiden tot het vertrek van ondernemingen, wat haaks staat op het gemeentelijk streven naar een sterk en vitaal economisch klimaat. *In de Visie werklocaties 2040 (24 mei 2023) wordt over het economisch beleid van de gemeente het volgende aangegeven:*

"In Arnhem staat voor de uitdaging om werkgelegenheid in de stad op peil te behouden en daarmee koopkracht voor de inwoners, ondernemers en draagvlak voor voorzieningen. Bij een stad die groeit, hoort ook groei van werkgelegenheid. Binnen het stedelijk gebied zijn daarom voldoende toekomstbestendige werklocaties nodig. Ruimtelijke combinatie van functies is steeds meer aan de orde, bijvoorbeeld op binnenstedelijke bedrijventerreinen waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Functiemenging kan een prima middel zijn om op bepaalde werklocaties verdichting te realiseren (...)."

We streven naar een economie die aansluit bij het Arnhemse DNA en bij de Arnhemse beroepsbevolking. In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 hebben we vastgelegd dat daarvoor voldoende ruimte voor werk nodig is. Daarvoor is het noodzakelijk om de ruimte binnen en buiten de werklocaties beter te benutten: met meer bebouwing en met het juiste bedrijf op de juiste plek. In de Visie Werklocaties hebben we er rekening mee gehouden dat het bestaande bedrijventerrein Rijnpark wordt getransformeerd naar een woon-werkgebied, waar deels een ander type bedrijvigheid bij past. Daarom zetten we in op het toekomstbestendig maken van de andere werklocaties in de Spoorzone Arnhem-Oost: Het Broek, Cleantech Park Arnhem, Nieuwe Haven en Oude Veerweg. De gebiedsvisie voor deze werklocaties is in de afrondende fase. Bovendien zijn we, samen met partijen als Rivertech, al geruime tijd bezig met de doorontwikkeling van de Nieuwe Haven tot plek voor de maritieme maakindustrie. Op deze en andere manieren proberen we het economische klimaat in Arnhem sterk en vitaal te houden.

Conclusie: Alhoewel de gemeente de zorgen van Rivertech begrijpt, heeft de gemeente een grote woningbouwopgave die gedeeltelijk in Rijnpark kan worden gerealiseerd. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan de individuele belangen van de eigenaren in dit gebied. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht. Wel gaan wij graag met Rivertech, als zij daar behoefte aan hebben, in gesprek over de gevolgen van de herontwikkeling voor hun bedrijfsvoering en mogelijke oplossingen.

Zienswijze 4 GlycoMScan (Vreeburg-Van Scherpenzeel B.V.)

1. GlycoMScan is in de zomer van 2024 verhuisd naar de [REDACTED]. Het pand is gekocht, waardoor een hypotheek nodig was. De hypotheek is ook deels gebruikt voor de inrichting van het bedrijfspand als laboratorium. De eigenaar kan het financieel niet dragen om nogmaals een verbouwing en verhuizing te ondergaan.
2. De kosten lopen op als er geen continuïteit wordt geboden, zeker in de branche van pharma, biotech en life sciences. Als het bedrijf niet meer kan leveren, raken zij klanten kwijt en vrezen zij dat het bedrijf moet sluiten.
3. GlycoMScan vraagt om begrip en hoopt dat de gemeente samen met hen een betrouwbaar transitieplan maakt.

In 2021 stelde de gemeente het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem Oost vast. In juli 2024 stelde uw raad de Gebiedsvisie Rijnpark vast, waarin de kaders van de gebiedsontwikkeling worden gegeven. Rijnpark zal worden herontwikkeld naar een leefbare bruisende woon- en

¹ Recente uitspraak bijvoorbeeld ECLI:NL:RBZWB:2025:4541

werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. Deze herontwikkeling gebeurt niet van de ene op de andere dag. Fase 2 wordt opgepakt na fase 1, waar de plannen zijn om in 2028 te starten met de herontwikkeling. We verwachten dat we in 2028 voor fase 2 een omgevingsprogramma ter besluitvorming kunnen voorleggen en in 2031 een omgevingsplan. De start van de feitelijke omvorming van fase 2 naar de woon- en werklocatie is naar verwachting in 2031. Het is op dit moment nog niet bekend waar binnen fase 2 zal worden gestart. Dat betekent dat GlycoMScan tijd heeft om op zoek te gaan naar een nieuwe bedrijfsruimte. De gemeente kijkt graag samen met de eigenaren of zij hierin kan helpen via het transformatieplan.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorstel. Wel gaan wij graag met GlycoMScan, als zij daar behoefte aan hebben, in gesprek over de gevolgen van de herontwikkeling voor hun bedrijfsvoering en mogelijke oplossingen.

Zienswijze 6 [REDACTED]

1. [REDACTED] wil wellicht wel verkopen, maar wil zijn contractsvrijheid behouden en zelf bepalen aan wie en onder welke voorwaarden hij verkoopt. Het opleggen van het voorkeursrecht maakt dit niet mogelijk.
Het vestigen van het voorkeursrecht zorgt er voor dat [REDACTED], als hij wil verkopen, zijn eigendom eerst aan de gemeente moet aanbieden. Gezien de urgentie om aan de woningbehoefte te voldoen, te komen tot betaalbare woningbouw en ruimte voor ondernemerschap, groen en mobiliteit in zijn algemeenheid, en voor dit gebied in het bijzonder, is een stevige regierol van de gemeente noodzakelijk. Daarom wil de gemeente graag de gelegenheid krijgen om percelen aan te kopen en te voorkomt de gemeente dat verkopen plaatsvinden die niet in het belang zijn van de voorgenomen herontwikkeling. In de voorkeursrechtregeling is voor de waarde aangesloten bij het wettelijk waardebegrip “werkelijke waarde”, wat vergelijkbaar is met de marktwaarde. Als de eigenaar met de gemeente in onderhandeling treedt, zal de gemeente een taxatie laten uitvoeren door een gecertificeerde taxateur. Deze taxateur moet de onzekerheid van het toekomstige plan in zijn waardebepaling buiten beschouwing laten. Als de eigenaar en de gemeente op basis van het taxatierapport geen overeenstemming bereiken, heeft de eigenaar de kans om de rechtbank om een prijsoordeel te vragen. Hierdoor is gegarandeerd dat er een onafhankelijke waardebepaling kan plaatsvinden. Een beperking van de contractvrijheid is mogelijk zolang dit gebeurt in het algemeen belang. Dat is hier aan de hand.
2. Gelet op de kleinschaligheid van zijn eigendom is het opleggen van een voorkeursrecht disproportioneel en onevenredig.
Het maakt niet uit of het eigendom groot of klein is, het eigendom is opgenomen in het gebied waar plannen zijn voor herontwikkeling. Er is sprake van een toekomstig afwijkend gebruik van het huidige gebruik, waardoor de gemeente de mogelijkheid heeft om een voorkeursrecht te vestigen voor alle eigendommen in het gebied Rijnpark fase 2. Ook al is het eigendom klein, dit maakt de toepassing van het voorkeursrecht niet disproportioneel of onevenredig.
3. De beperking van de contractsvrijheid is concreet en direct, terwijl het gemeentelijk belang onvoldoende zwaarwegend of specifiek is.
Wij verwijzen naar het eerste deel van onze reactie onder 1.
4. [REDACTED] heeft geconstateerd dat meerdere eigenaren van direct aangrenzende of vergelijkbare garageboxen geen bericht hebben ontvangen. Hij vraagt zich af of voor deze garageboxen geen voorkeursrecht geldt, terwijl dat bij hem wel het geval is.



Op basis van de gegevens uit het Kadaster zijn de eigenaren in Rijnpark fase 2 aangeschreven. Dat is gedaan via een aangetekende brief. Wellicht zijn de brieven later ontvangen, niet opgehaald of zijn bezorgd op een ander adres dan het bedrijfsadres (afhankelijk van het adres in het Kadaster). [REDACTED] heeft volgens de track&trace-code de aan hem gerichte brief afgehaald bij het PostNL-punt op 10 november 2025. Bij de brief heeft [REDACTED] ook een aantal tekeningen aangetroffen, waarop het gebied is aangegeven waar het voorkeursrecht geldt. Hij kan zien dat voor een groter gebied, dus ook voor zijn burelen een voorkeursrecht geldt. Voor de naastliggende garageboxen geldt dus ook het voorkeursrecht.

5. De heer Koopman merkt op dat de WOZ-waarde van de garagebox aanzienlijk is verlaagd. De timing van de verlaging roept vragen op. Het wekt de indruk dat de gemeente mogelijk al eerder rekening hield met een toekomstig voorkeursrecht. Dit past niet bij een transparante en zorgvuldige besluitvorming. Hij vraagt of de gemeente expliciet in haar besluitvorming wil betrekken waarom de WOZ-waarde is verlaagd.

Wij kunnen ons voorstellen dat een lagere WOZ-waarde vragen oproept. De gemeente kan de heer Koopman echter meegeven dat er geen sprake is van een bewuste actie van de gemeente in verband met de toekomstige herontwikkeling. De WOZ-waarde is zelfstandig door de heffingsambtenaar van de gemeente vastgesteld, zonder inmenging van andere afdelingen van de gemeente. Voor de waardebepaling in de zin van de Wet WOZ wordt uitgegaan van verkoopgegevens van vergelijkbare objecten die rond de peildatum zijn verkocht. Bij de waardebepaling wordt met de verschillen in oppervlakte, perceelgrootte en de aanwezigheid van bijgebouwen rekening gehouden. Ook andere factoren zoals de functionele indeling, constructie, gebruikte materialen worden bij de waardebepaling betrokken. Daarnaast worden verschillen in ligging en overige omgevingsfactoren in kaart gebracht. Na kwantificering van deze verkoopcijfers komt er een gewogen eenheidsprijs tot stand wat de grondslag vormt voor de WOZ-taxatie. Het blijkt dat er een aantal objecten in het afgelopen jaar zijn verkocht tegen een lagere prijs. Deze zijn meegewogen bij het vaststellen van de nieuwe WOZ-waarde. Hierdoor komt de WOZ-waarde van dit jaar lager uit dan die van vorig jaar.

Er is ook geen belang voor een verlaging van de WOZ-waarde omdat de waardebepaling in het kader van het voorkeursrecht plaatsvindt door een afzonderlijke taxatie van de werkelijke waarde, ofwel de marktwaarde.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorstel of een wijziging van de begrenzing van het voorkeursrecht.

Zienswijze 7 Retail Center De Lely B.V.

1. Retail Center De Lely B.V. (hierna De Lely) is sinds 2017 met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling omtrent Rijnpark. Het winkelcentrum draagt bij aan de levendigheid en werkgelegenheid van dit gebied en de regio. In samenspraak met de gemeente heeft De Lely geïnvesteerd in het winkelcentrum.
2. Uitgangspunt van de gemeente was steeds dat De Lely een volwaardige plaats als detailhandelscentrum zou behouden binnen de ontwikkeling van Rijnpark. In de Gebiedsvisie is dit gemarkeerd als 'kwaliteiten' en als 'bestaand programma behouden'. In het ontwerpraadsvoorstel schrijft het college dat Rijnpark de potentie heeft om uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem, waar diverse vormen van ondernemerschap een plek vinden en dat het bedrijventerrein zoals het nu is wordt herontwikkeld tot een leefbare bruisende woon- en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. De Lely kan bij uitstek een rol spelen in de gebiedsontwikkeling.
Winkelcentrum De Lely is een belangrijke stakeholder in het gebied en voor de herontwikkeling. Er zijn verschillende gesprekken met de eigenaar gevoerd. Afgesproken is dat gemeente en De Lely gezamenlijk de positie van De Lely onderzoeken.

3. Het uitgangspunt van behoud van bedrijvigheid vindt De Lely moeilijk te rijmen met het feit dat er een voorkeursrecht wordt gevestigd. Alhoewel De Lely begrijpt dat een voorkeursrecht niet direct de huidige activiteiten belemmert, ziet De Lely wel effecten van een dergelijk voorkeursrecht. Er ontstaat bijvoorbeeld onrust bij (potentiële) huurders en onzekerheid en liggen verdere investeringen in duurzaamheid en kwaliteit niet meer voor de hand. Dit ondanks dat de gemeente een rol voor De Lely in het gebied ziet weggelegd.

De Lely verwijst in haar zienswijze naar het overzicht van kansen en knelpunten Rijnpark op pagina 19 van de Gebiedsvisie. In deze kaart worden kansen en knelpunten genoemd, die extra aandacht moeten hebben bij de verdere uitwerking van de plannen. Voor het winkelcentrum wordt aangegeven dat het als een kans wordt gezien om het bestaande programma voor Rijnpark te behouden. In welke vorm dat moet gebeuren blijkt daar niet uit. Op pagina 22-23 is de visiekaart opgenomen. Daarin wordt ter plaatse van het winkelcentrum groen (Spoorpark) en zone bestemd voor bedrijventerrein aangegeven.



Uitsnede van "overzicht kansen en knelpunten Rijnpark, p 19 Gebiedsvisie met rood omcirkeld de locatie van winkelcentrum De Lely



Uitsnede van Visiekaart Rijnpark p 22-23 Gebiedsvisie met rood omcirkeld de locatie van winkelcentrum De Lely



Uitsnede van Schets toekomstperspectief p 29 Gebiedsvisie met rood omcirkeld de locatie van winkelcentrum De Lely

De locatie van winkelcentrum De Lely ligt in het deelgebied Rijnpark Zuidoost. Hier komt het Makerskwartier, waar bedrijven een plek krijgen met een sterke maak- en kenniscomponent. In het Makerskwartier is ruimte voor programma's die minder goed mengbaar zijn met wonen, een groter oppervlakte nodig hebben, of een grotere logistieke component hebben. Deze plek leent zich voor de inpassing van stadsdistributie. Het werk- en voorzieningenprogramma wordt in deze zone op een slimme manier gestapeld en logistiek vindt zo veel mogelijk inpandig plaats (zie pagina 92-93 Gebiedsvisie).

In een gebiedsontwikkeling als Rijnpark moeten ook voldoende voorzieningen worden gerealiseerd. Een winkelcentrum zou daarin ook passen. Bij de verdere uitwerking van de plannen, zullen keuzes moeten worden gemaakt of het bestaande winkelcentrum in de huidige vorm kan worden ingepast of dat de functie op een andere locatie beter past. Wij gaan het gesprek met De Lely aan bij de verdere uitwerking van de plannen over de mogelijkheden en onmogelijkheden van inpassing. Het staat echter in dit stadium van de planvorming nog niet vast hoe de invulling van het voorzieningencentrum het beste kan plaatsvinden. Dat is mede de reden om het winkelcentrum op te nemen in het voorkeursrecht..

Winkelcentrum De Lely is één van de belangrijke stakeholders in de gebiedsontwikkeling. Daarom is in het verleden al contact met hen geweest over de gevolgen van de herontwikkeling van Rijnpark. Nu de plannen steeds concreter worden, wensen we deze gesprekken voort te zetten om te bezien hoe de belangen van zowel De Lely als de gemeente bij de herontwikkeling kunnen worden gewaarborgd.

4. In het Omgevingsprogramma dat is vastgesteld voor Rijnpark fase 1 is een supermarkt opgenomen van 1.200 m². Dit is bij lange na niet genoeg om in de behoefte van de dagelijkse goederen te voorzien. De Lely heeft een bestemde oppervlakte van 4.663 m², waardoor De Lely wel in deze behoefte kan voorzien. Daarbij komt dat in het Detailhandelsbeleid terecht wordt opgemerkt dat De Lely een uitstekende autobereikbaarheid heeft en een belangrijke rol speelt voor wijkbewoners als klanten van buiten de wijk. De Lely waardeert dat de gemeente hier oog voor heeft, maar ziet dit niet terug in de besluitvorming omtrent het voorkeursrecht. De Lely vraagt aan de gemeente om de achtergronden van dit beleid te betrekken bij de besluitvorming omtrent het voorkeursrecht.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal nader onderzoek naar de detailhandelsmogelijkheden worden gedaan. De behoefte is sterk afhankelijk van de rest van het programma en zal daarmee ook moeten matchen. Zoals hiervoor onder 3 aangegeven is het voor de gemeente van belang om te bezien hoe voorzieningen kunnen worden ingepast in het plan.



Zolang de exacte invulling nog niet duidelijk is, en er dus nog niet bekend is hoe of dat het winkelcentrum in zijn huidige vorm kan worden ingepast, is het logisch om het perceel op te nemen in het voorkeursrecht.

5. Er ligt aan het raadsvoorstel geen zorgvuldige belangenafweging ten grondslag. De belangen van de individuele rechthebbenden zijn ten onrechte niet in de besluitvorming meegenomen. Er moet sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden gemotiveerd dat de gebiedsontwikkeling ook daadwerkelijk rechtvaardigt om in te grijpen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak. De Lely is van mening dat de individuele belangen in zijn geheel niet zijn betrokken bij de besluitvorming. Het voorkeursrecht heeft namelijk voor De Lely een zeer negatieve uitwerking. *In 2021 stelde de gemeente het Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem Oost vast. In juli 2024 stelde uw raad de Gebiedsvisie Rijnpark vast, waarin de kaders van de gebiedsontwikkeling worden gegeven. Rijnpark zal worden herontwikkeld naar een leefbare bruisende woon- en werklocatie, met ruimte voor sport, onderwijs, groen, ondernemerschap, sociaal maatschappelijke – en commerciële voorzieningen. Sindsdien houden we de eigenaren op de hoogte met een nieuwsbrief, persoonlijke gesprekken (als deze zijn gewenst) en zal participatie mogelijk zijn op het ruimtelijk plan. Het voorkeursrecht is nu een logische stap in de voorgenomen herontwikkeling. De vraag komt op of het eerste recht van koop of de gemeentelijke plannen leiden tot de gevolgen zoals door De Lely genoemd en of deze gevolgen dus gekoppeld zijn aan het voorkeursrecht. Bij de afweging om voor dit gebied een voorkeursrecht te vestigen zijn de belangen van de eigenaren afgewogen tegen het algemeen belang. De gemeente realiseert zich dat door de plannen voor de herontwikkeling onzekerheid ontstaat bij de eigenaren en gebruikers. Door een goede informatieverstrekking, participatie, duidelijkheid over het tijdspad en uitwerken van een participatieplan, wenst de gemeente de onzekerheid zo beperkt mogelijk te houden. Bij een herontwikkeling is er helaas altijd een periode waarin de plannen worden gemaakt en dus nog geen duidelijkheid bestaat over de exacte invulling. In het raadsvoorstel is aangegeven dat de gemeente dit belang ziet, maar dat het belang van de woningbouwopgave als zwaarder wordt aangemerkt. Er zijn de gemeente daarnaast geen specifieke situaties bekend, waarin een voorkeursrecht voor een eigenaar als de zwaar moet worden aangemerkt.*
6. Het voorkeursrecht vergt dat de gemeente bereid en in staat is de gronden en gebouwen tegen de verkeerswaarde te verwerven. Zekerheidshalve wijst De Lely erop dat de kosten van beëindiging van een succesvol en omvangrijk winkelcentrum neerkomt op liquidatie daarvan, waarvan de kosten zeer aanzienlijk zijn. Dit roept de vraag op of uw raad daar inderdaad van op de hoogte is en deze kosten ook in verhouding staan tot het beoogde resultaat. Want kan De Lely niet worden ingepast in de woningbouw?
In de voorkeursrechtregeling is voor de waarde aangesloten bij het wettelijk waardebegrip “werkelijke waarde”, wat vergelijkbaar is met de marktwaarde. Als de eigenaar met de gemeente in onderhandeling treedt, zal de gemeente een taxatie laten uitvoeren door een gecertificeerde taxateur. Deze taxateur moet de onzekerheid van het toekomstige plan in zijn waardebeoordeling buiten beschouwing laten. Als de eigenaar en de gemeente op basis van het taxatierapport geen overeenstemming bereiken, heeft de eigenaar de kans om de rechtbank om een prijsoordeel te vragen. Hierdoor is gegarandeerd dat er een onafhankelijke waardebeoordeling kan plaatsvinden. In dit stadium is er echter nog geen wettelijke noodzaak om een volledige schadeloosstelling overeen te komen. De kosten van liquidatie van een winkelcentrum horen vaak niet bij de werkelijke waarde, maar bij een schadeloosstelling.

In de Memorie van Toelichting behorende bij de Omgevingswet is hiervoor het volgende opgenomen:

“Verder is van belang dat de overheid niet meer risico aangaat dan de financiële situatie toelaat. Dit betekent niet dat de publiekrechtelijke rechtspersoon in staat moet zijn om alle onroerende zaken waarop een voorkeursrecht is gevestigd daadwerkelijk te kopen. Wel mag worden verwacht dat door het



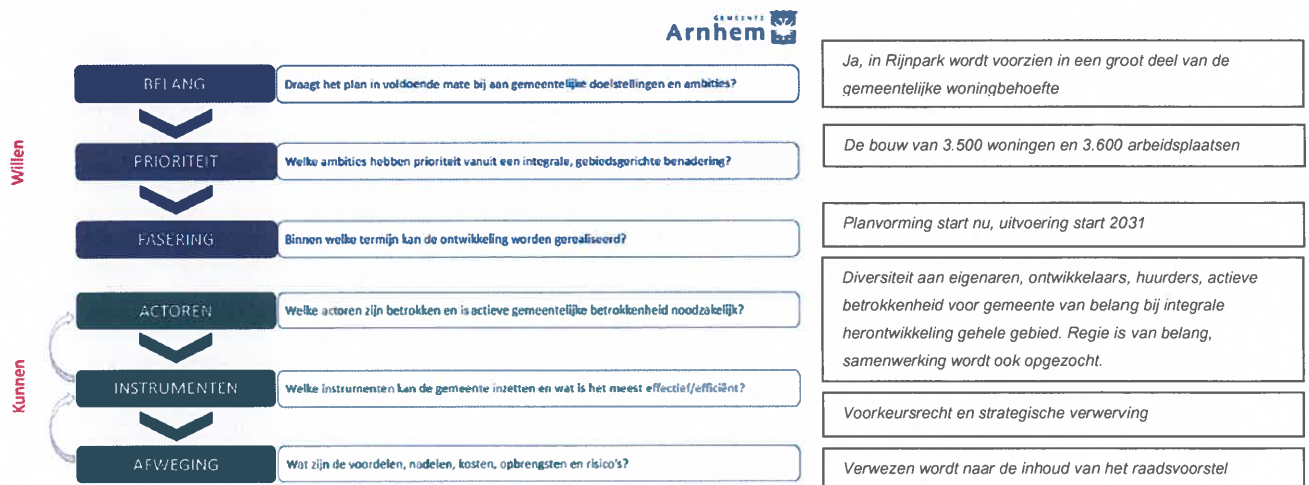
bevoegd gezag bij de vestiging van voorkeursrecht wordt gekeken naar bijvoorbeeld het weerstandsvermogen, zoals dat tot uitdrukking komt in de begroting of het jaarverslag van de rechtspersoon. Overheden dienen immers een gezond financieel beleid te voeren. Daarbij moet ook op juiste wijze toepassing worden gegeven aan het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten."

Bij de afweging om al dan niet een voorkeursrecht te vestigen, heeft de gemeente zich verzekerd dat een vestiging niet leidt tot een ongezonde financiële situatie. Daarbij wordt in ogenschouw genomen dat de gemeente rijks gelden heeft ontvangen voor de opgave in Arnhem Oost. In dit stadium van de planvorming is er nog geen sprake van een grondexploitatie, maar er is wel gerekend aan een passende businesscase. De gemeente heeft de overtuiging dat, ook door inzet van partijen die wellicht willen zelfrealiseren, de gebiedsontwikkeling binnen passende kaders blijft.

Wij overleggen graag met De Lely over mogelijkheden van invulling van het voorzieningencluster in Rijnpark.

7. Er wordt niet voldaan aan de Nota Grondbeleid. Deze nota schrijft voor dat er een afwegingskader wordt opgesteld. In het afwegingskader staat onder meer dat moet worden gekeken naar de vraag of de markt de ontwikkeling kan oppakken binnen de voor de gemeente acceptabele voorwaarden. Dit afwegingskader is als vertrouwelijk document bij de collegenota gevoegd. Het college heeft daarmee geen inzicht gegeven in de afwegingen en dat is in strijd met de zorgvuldigheid.

In de Nota Grondbeleid heeft de gemeenteraad kaders aangegeven waarbinnen grondbeleidsinstrumenten kunnen worden ingezet. Dit is vastgelegd in een afwegingskader. Het is aan het college om het afwegingskader in te vullen en een keuze te maken of zij van mening zijn dat voor deze locatie het voorkeursrecht kan worden ingezet. Dat is ook gebeurt. Het college heeft op grond van het afwegingskader de keuze gemaakt dat inzet van het voorkeursrecht op dit moment logisch en passend is. De overwegingen zijn als volgt geweest:



8. In het raadsvoorstel worden weinig waarborgen gegeven. Er wordt niet uitgelegd hoe eventuele schade zou moeten worden vergoed. Dit terwijl de schade zich nu reeds gaat voordoen. Er is daarom geen sprake van een deugdelijke belangenafweging.

Schade door een voorkeursrecht is geregeld in artikel 15.52 Omgevingswet. Dit artikel geeft hele specifieke situaties waarin de gemeente schadeplichtig is. Kort komen deze er op neer dat er (aantoonbare) schade kan worden gevorderd als er is verkocht aan de gemeente, maar niet tijdig de plannen zijn verwezenlijkt of het omgevingsprogramma of omgevingsplan niet tijdig zijn vastgesteld. In dat geval moet de schade wel aantoonbaar zijn.

Voor overige schade zijn wettelijke regelingen. Het is echter de vraag of deze schade het gevolg is van het voorkeursrechtbesluit. De gemeente is van mening dat dit niet het geval is.

Er kan wel worden gedacht aan andere schaden die ontstaan door de ruimtelijke plannen, bijvoorbeeld nadeelcompensatie. Schaduwschade, schade die eventueel ontstaat vooruitlopend op plannen, komt volgens de wettelijke regelingen niet voor vergoeding in aanmerking. Alhoewel wij met de eigenaren graag in gesprek gaan over hun specifieke situatie en kijken of we elkaar kunnen helpen, is een regeling omtrent schade in een voorkeursrechtbesluit niet passend. Het ontbreken van een regeling over schade resulteert dus niet in een onjuiste belangenafweging.

9. De Lely begrijpt niet waarom het voorkeursrecht nu al moet worden gevestigd. Rijnpark fase 1 zou volgens de milieueffectrapportage een zichtjaar hebben van 2030, terwijl fase 2 een zichtjaar heeft van 2040. Een voorkeursrecht is dan wel erg vroeg van tevoren opgelegd.

De woningbehoefte is groot. Door deze grote behoefte, het feit dat in Rijnpark fase 1 inmiddels grote stappen zijn gezet voor de herontwikkeling en extra rijksmiddelen beschikbaar zijn gesteld voor snelle woningbouw, kiezen we ervoor om fase 2 te versnellen. We gaan nu uit van een start van de ontwikkeling in 2031. Daarom is er nu voor gekozen om een voorkeursrecht te vestigen.

10. Er wordt niet voldaan aan het vereiste van het afwijkend gebruik. De Lely wordt door het vigerende bestemmingsplan aangewezen als geschikte plek voor ondernemerschap en commerciële voorzieningen. De Lely ziet niet in waarom dit andere activiteiten zijn dan de gemeente nu voor ogen heeft. Daarbij haalt De Lely een uitspraak aan, waarin de bestemming in grote lijnen overeenkomt met de huidige bestemming en dat stedenbouwkundig en architectonische accenten onvoldoende zijn om te spreken van een beter en intensiever gebruik. *De gemeente kent de aangehaalde jurisprudentie. Op dit moment is het echter nog niet duidelijk wat er exact op elk perceel zal worden gerealiseerd. Dat is in dit stadium van de planvorming ook nog niet nodig. De gemeente verwijst naar een recente uitspraak waar ook sprake is van een vestiging op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet (voorheen artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten). In die uitspraak² is het volgende aangegeven:*

"Bij de parlementaire behandeling van de Wvg is tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Dit is ook neergelegd in vaste rechtspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling).2 Daarnaast is het ook vaste rechtspraak van de Afdeling dat de systematiek van de Wvg met zich mee brengt dat wanneer het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, het veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Omdat het doel van de wet is om voorrang aan gemeenten te verschaffen bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt ertoe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Daardoor kan de raad in een vroeg stadium slagvaardig optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat."

11. Het college heeft niet onderbouwd dat sprake is van een moderniseringslocatie. Het wordt wel in het raadsvoorstel gesteld, maar niet nader toegelicht. Daarnaast is de locatie van De Lely niet als moderniseringslocatie aan te merken. Door de vele investeringen in onder andere duurzaamheid is er dus geen noodzaak tot vervanging dan wel modernisering.

² ECLI:NL:RBGEL:2024:2469



De moderniseringslocatie is opgenomen in artikel 4.18 Omgevingswet. De Memorie van Toelichting bij dit artikel geeft hierover het volgende aan:

"In het omgevingsplan kunnen ook zogenoemde moderniseringslocaties worden aangewezen: locaties waar de daar aanwezige bouwwerken moeten worden gemoderniseerd of worden vervangen door gelijksoortige bebouwing. Zolang deze modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van de toegedeelde functie. Derhalve kan een omgevingsplan dat een moderniseringslocatie aanwijst, voor die locatie dienen als grondslag voor de vestiging van een voorkeursrecht. Aan de voorwaarde dat het huidige gebruik afwijkt van de aan een locatie toegedeelde functie wordt daarbij voldaan door de wettelijke fictie uit artikel 4.18 van de Omgevingswet. Denkbaar is dat in een omgevingsvisie of programma een locatie wordt genoemd als aan te wijzen moderniseringslocatie. Ook dan wordt het met de voorgestelde regeling mogelijk dit beleid te ondersteunen met de vestiging van een voorkeursrecht wegens een toegedachte aanwijzing als moderniseringslocatie. (..)

Voor bepaalde locaties kan de wens bestaan om de daar aanwezige bouwwerken te moderniseren of te vervangen door gelijksoortige bebouwing. Gedacht kan worden aan modernisering van bestaande bebouwing door samenvoeging van panden en inpandige doorbraken. Een ander voorbeeld is de sloop van panden en vervangende nieuwbouw van soortgelijke, gemoderniseerde bebouwing in nagenoeg gelijke omvang. Om die wens te kunnen verwezenlijken zal veelal geen wijziging van de in het omgevingsplan toegedeelde functies nodig zijn. Tegelijk kunnen de toegedeelde functies geen grondslag bieden voor een onteigeningsbelang wanneer eigenaren niet tot de gewenste modernisering kunnen of willen overgaan en de gemeente die zelf wil uitvoeren.

De Omgevingswet maakt het mogelijk deze locaties aan te wijzen als moderniseringslocatie. De aanwijzing verbindt hieraan het rechtsgevolg dat, zolang de modernisering niet is voltooid, het gebruik van de bouwwerken wordt geacht af te wijken van de regels in het omgevingsplan, ook al is het feitelijk gebruik van het bouwwerk in overeenstemming met het plan. Dit onweerlegbare rechtsvermoeden maakt dat de aanwijzing tot moderniseringslocatie als grondslag kan dienen voor een onteigeningsbelang.

In het raadsvoorstel wordt de mogelijkheid open gehouden dat een moderniseringslocatie wordt opgenomen in het omgevingsplan. Dat geldt vooral voor de gebieden van het Makerskwartier. Hier wordt gedacht aan sloop en vervangende nieuwbouw van gemoderniseerde gebouwen of samenvoegen en aanpassen van bestaande gebouwen. Dit geldt dus voor het gehele gebied aan weerszijden van de Dr. C. Lelyweg. Op dit moment is het nog niet mogelijk om percelen van deze moderniseringslocatie uit te sluiten. Er is namelijk nog geen definitief zicht op inpassing of sloop. Het is daarom niet mogelijk om op perceelniveau te beoordelen of daadwerkelijk sprake gaat zijn van modernisering.

Conclusie: Alhoewel de gemeente de zorgen van De Lely begrijpt, heeft de gemeente een grote woningbouwopgave die gedeeltelijk in Rijnpark kan worden gerealiseerd. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan de individuele belangen van de eigenaren in dit gebied. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het voorstel tot vestigen van het voorkeursrecht. Wel gaan wij graag met de Lely als één van de belangrijke stakeholders in dit gebied in gesprek over de gevolgen van de herontwikkeling voor hun bedrijfsvoering en mogelijke oplossingen.

